

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東アジア不動産研究所. Row 1: 久留米(県) - 1, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,540,000 円 | 1㎡当たりの価格, 38,500 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 29 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 202	久留米市		建付地	()	長方形	北5 m道路		(都) 1住居 (60,200)					
b	久留米2C - 533	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南6.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)					
c	久留米2C - 1101	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1住居 (60,160)					
d	久留米2C - 819	久留米市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1住居 (60,160)					
e	久留米2C - 1107	久留米市		更地	()	長方形	南2.8 m市道 西2.8 m 準角地		1中専 (70,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 34,478	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,905	$\frac{100}{[90.2]}$	38,697	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 30,884	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,884	$\frac{100}{[80.0]}$	38,605		38,600				
c	() 39,766	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,766	$\frac{100}{[102.9]}$	38,645		38,600				
d	() 36,529	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38,452	$\frac{100}{[99.9]}$	38,490		38,500				
e	() 28,958	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.3]}$	36,983	$\frac{100}{[93.1]}$	39,724	[100.0] 100	39,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.18	街路 画地	-3.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -21.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、アパート等が散見されるが、収益性よりも居住の快適性等を重視する自用の戸建住宅を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
久留米(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	6,750,000 円	1㎡当たりの価格	37,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市善導寺町飯田字南屋敷572番7				地積(㎡)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)	
	1:1	住宅LS2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北西6m市道	水道、下水	善導寺1.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 15m、西 90m、南 20m、北 45m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	善導寺駅北方1.2km	法令 1低専(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、総じて良好な住宅地域であり、土地に対する需要は安定的かつ堅調に推移している。今後の地価の水準は、新型コロナウイルス禍で不透明な状況である。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、善導寺駅及びその周辺駅の住宅地域と判断される。需要者の中心は、久留米市方面へ勤務する給与所得者層及び地縁の嗜好性を有する居住者である。低金利下の状況が続いており、住宅地の需要は堅調に推移している。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、700万円前後程度の水準である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び閑静な住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通要因 環境行政その他
	標準地番号	-					標準化補正 行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通要因 環境行政その他
	-						標準化補正 行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動	要因	久留米市の人口は概ね横ばいである。市中心部の住宅地域では、上昇基調が続いている。		
	継続	新規						
	前年標準価格	36,900 円/㎡						
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地	標準地							
標準地番号	-							
公示価格	円/㎡							
変動率	年間 +0.5%	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米2C - 205	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北6.4 m市道 西4.5 m 角地		(都)1低専 (60,80)	
b	久留米2C - 1039	久留米市		更地	()	台形	北東3.5 m市道		1低専 (50,80)	
c	久留米2K - 521	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北4.8 m市道		1低専 (50,80)	
d	久留米2C - 139	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西5 m私道		1低専 (50,80)	
e	久留米2C - 521	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		(都)1低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,708	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	35,639	100 [97.0]	36,741	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	37,100
b	() 37,852	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.6]	38,389	100 [102.4]	37,489	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	37,900
c	() 33,122	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,254	100 [92.1]	36,106	その他 [101.0] 100	36,500
d	() 30,081	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,141	100 [82.4]	36,579		36,900
e	() 31,750	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,750	100 [86.5]	36,705		37,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -1.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -16.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,100 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新日本総合鑑定株式会社. Row 1: 久留米(県) - 3, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 27 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 久留米市高良内町字野内 2 9 4 4 番 1 4. (2) 近隣地域: 東 200 m, 西 200 m, 南 40 m, 北 40 m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 準角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、久留米市の南東部に位置する既成住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、主に自己が利用するため居住の快適性を価格形成要因として重視される住宅地域である。 (8) 公規価示標準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 変動率.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 517	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南5.5 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	久留米2C - 106	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北西4.8 m市道		2 低専 (60,100)		
c	久留米2K - 227	久留米市		更地	()	不整形	東4 m市道		1 中専 (60,160)		
d	久留米2C - 213	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	久留米2C - 136	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南西8 m県道 南東4.5 m 角地		1 住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 41,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,118	$\frac{100}{[91.1]}$	44,037	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	44,900	
b	() 43,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,829	$\frac{100}{[100.0]}$	43,829	画地 +2.0 行政 0.0	44,700	
c	() 48,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,707	$\frac{100}{[115.2]}$	46,621	その他 0.0	47,600	
d	() 43,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	50,361	$\frac{100}{[118.7]}$	42,427	その他 0.0	43,300	
e	() 54,587	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,997	$\frac{100}{[120.8]}$	43,872	[102.0] 100	44,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +13.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	8,110,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潁町田川字中原 5 2 番 7 外				地積 (m ²)	260	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南東 5 m 市道	水道	三潁 500 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	250 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 m 市道	交通施設	三潁駅 北方 500 m 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は比較的堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧三潁町を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤する勤労世帯や地縁性を指向する個人等が中心と考えられる。旧三潁町では、ミニ分譲地のほか既成住宅地の取引も見られる等、不動産取引は堅調である。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地のみで 800 ~ 900 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、久留米市郊外の戸建住宅を主体とした地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、鑑定評価額の決定に当たっては、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,100 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	久留米市の取引件数は、微増傾向で推移しており、新型コロナウイルスの影響はあるものの、不動産需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域要因	最寄駅へ徒歩圏内の既成住宅地であり、住宅需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米2K - 521	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北4.8m市道		1低専(50,80)	
b	久留米2C - 514	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南東5m市道 北東6m 角地		(都)準住居(70,200)	
c	久留米2C - 521	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5m市道		(都)1低専(50,80)	
d	久留米2C - 119	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西5m私道		(都)(70,200)	
e	久留米2C - 1106	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北6m県道 東4m 南4m 三方路		1住居(70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,122	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,254	100 [106.7]	31,166	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,200
b	() 34,678	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	34,678	100 [112.9]	30,716	環境 0.0 画地 0.0	30,700
c	() 31,750	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,750	100 [100.0]	31,750	行政 0.0	31,800
d	() 31,603	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,666	100 [100.0]	31,666	その他 0.0	31,700
e	() 32,333	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	30,793	100 [100.0]	30,793	[100.0] 100	30,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +14.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,200円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
久留米(県) - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	5,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市藤山町字ワリコ 1 0 3 7 番				地積 (m ²)	364	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 1	中小規模の一般住宅、農家住宅等が混在する周辺に空地の多い住宅地域	北西 5.3 m 市道	水道	西鉄久留米 6.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 30 m、北 90 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.3 m 市道	交通施設	西鉄久留米の南東方 6.2 km 法令「調区」(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅と農家住宅が混在する地域であり、地域要因に特に変動は無いため、現状のまま推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市全域の調整区域及び隣接する広川町である。近接する県道藤山国分一丁田線は、国道 3 号や広川町方面へのアクセスに便利である。当地域周辺は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域を形成しているが、郊外部でもあるため土地需要は限定的であり、地域外からの転入は少ない。取引の中心となる価格帯は土地総額で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円程度と料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した現実的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は公法規制により賃貸市場が形成されていない地域であるため採用出来なかった。よって、本件では信頼性の高い比準価格を採用し、市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,600 円 / m ²		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	広川町に近い調整区域内の農家住宅地域であり、外部からの需要も少なく、土地取引は硬直的である。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特に変化は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 520	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		「調区」 (70,200)					
b	久留米2C - 701	久留米市		更地	()	不整形	北5 m市道		「調区」 (70,200)					
c	久留米2C - 708	久留米市		更地	()	不整形	西4 m市道		「調区」 (70,200)					
d	久留米2C - 1110	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		「調区」 (70,200)					
e	広川2C - 107	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ整形	南5 m町道		(都) (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 16,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	20,830	$\frac{100}{[125.2]}$	16,637	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 14,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	23,031	$\frac{100}{[127.7]}$	18,035		18,000				
c	() 12,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,839	$\frac{100}{[98.0]}$	14,121		14,100				
d	() 12,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,085	$\frac{100}{[99.9]}$	12,097		12,100				
e	() 12,162	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,162	$\frac{100}{[99.0]}$	12,285	[100.0] 100	12,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	-20.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+24.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -37.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+24.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,600 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅も多く公法規制により市街化を抑制される地域でもあり、賃貸市場が形成されていない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 6	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	23,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	62,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市諏訪野町字松田 2 1 0 3 番 4				地積 (m ²)	298	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米 1.1 km	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 13 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5 m 市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方 1.1 km 法令 1 住居 (60,180) 規制	
地域要因の将来予測	既存一般住宅の集積する住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は上昇の兆しが認められたものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により横ばいで推移するものと予測され。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	56,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄久留米、花畑駅徒歩圏の既存住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、小学校、商店等に近く交通利便性は高いことから需要は堅調で、周辺にミニ分譲開発が多く認められ地価は緩やかに上昇していたが、4 月頃から新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地 1 5 千万円程度、新築の土地建物は総額 3 0 ~ 3 5 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意して上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	久留米(県) - 17 前年指定基準地の価格 69,200 円 / m ²	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	77,500	0.0 地 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,500 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的な要因	住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により 4 月頃から需要の停滞が認められる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				個別的要因	既存の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。街路条件がやや劣るものの生活利便施設に近い好立地な住宅地域である。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米2K - 226	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.3 m市道 南東3.3 m 角地		1 中専 (70,172)	
b	久留米2C - 17	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道 角地		1 住居 (70,200)	
c	久留米2C - 1214	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	久留米2K - 119	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北3.5 m市道		1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 71,687	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	68,822	100 [95.6]	71,990	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	72,000
b	() 76,432	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	74,874	100 [94.0]	79,653	画地 0.0 行政 0.0	79,700
c	() 85,844	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,844	100 [102.3]	83,914	その他 0.0	83,900
d	() 77,075	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,923	100 [97.1]	80,250		80,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 79,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,639,994	735,980	2,904,014	2,202,860	701,154	(0.9753) 683,835	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	16,678,902 円 (56,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	298㎡	21.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均 40㎡程度 (1LDK) の共同住宅 (6戸) を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,220	146,400	1.0	146,400	1.0	146,400
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,220	146,400	1.0	146,400	1.0	146,400
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		292,800				292,800
年額支払賃料						292,800 円 x 12ヶ月 = 3,513,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,513,600 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 187,680 円				
以上計 + a+ - -						3,565,920 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						292,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,782 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 292,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 71,292 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,639,994 円 (12,215 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1003	1,006 (965)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,198	対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1004	929 (910)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,106	月額支払賃料 (1,220 円/㎡)
c	久留米2(賃) - 1005	1,261 (1,235)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,484	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	187,680 円	3,753,600 x	5.0 %
公租公課	土地 53,900 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	735,980 円 (	2,470 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,202,860 円 (7,392 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,639,994 円
総費用			735,980 円
純収益 -			2,904,014 円
建物等に帰属する純収益			2,202,860 円
土地に帰属する純収益 -			701,154 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			683,835 円 (2,295 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	16,678,902 円 (		56,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
久留米(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	70,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市南4丁目208番15「南4-16-23」				地積(㎡)	221	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西4m市道	水道、下水	花畑2.5km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 100m、南 50m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 18m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北4m市道	交通施設	花畑駅の南東方2.5km	法令 1中専(60,160) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、区画整然とした住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特に変動は見られないが、市南部を代表する幹線道路である東合川野伏間線に近いため、生活利便性が高く不動産需要は安定している。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は南町・上津町等の久留米市内南部の戸建住宅地域である。需要者層の中心は久留米市内及び周辺市町の第一次取得層である。最寄駅接近性にやや劣る地域であるが、南町エリアでも住環境が比較的良好的な住宅地域となっているため、ミニ開発型分譲も多く供給されるなど不動産需要は堅調である。土地総額は1,400~1,700万円前後、新築の戸建物件は2,500万円~3,600万円程度が需要の中心と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には共同住宅等も混在するが、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域であるため、収益価格はやや低位に求められた。よって現実の市場性を反映した比準価格を中心として収益価格を参考程度に留め、さらに指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	久留米(県) - 17 前年指定基準地の価格 69,200 円/㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [102.8]	[101.0] 100	70,200	0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 0.0 +6.0 -3.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 68,600 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	上津バイパスへの接近性、居住環境等良好な地域である。東合川野伏間線が全線開通後は利便性が向上、店舗の建て込みも活発である。			
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %	(個別的要因)	特に変化は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 212	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東1.8 m市道		1 中専 (60,160)				
b	久留米2C - 13	久留米市		建付地	()	長方形	南6 m市道 北5 m 二方路		1 中専 (70,200)				
c	久留米2K - 226	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.3 m市道 南東3.3 m 角地		1 中専 (70,172)				
d	久留米2C - 1	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 角地		2 住居 (70,200)				
e	久留米2C - 1029	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東5.5 m市道		1 中専 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 65,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	64,518	$\frac{100}{[91.9]}$	70,205	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	70,900			
b	() 78,654	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	78,191	$\frac{100}{[107.2]}$	72,939	画地 +1.0 行政 0.0	73,700			
c	() 71,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	68,822	$\frac{100}{[101.0]}$	68,141	その他 0.0	68,800			
d	() 78,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	77,565	$\frac{100}{[107.2]}$	72,355	その他 0.0	73,100			
e	() 61,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,900	$\frac{100}{[97.9]}$	63,228	[101.0] 100	63,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,100 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,217,639	685,860	2,531,779	2,157,640	374,139	(0.9753) 364,898	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	8,899,951 円 (40,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	160 %	221 ㎡	12.5 m x 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層住宅地域であり、2 階建の共同住宅を最有効使用と判定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,130	135,600	1.0	135,600
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,150	138,000	1.0	138,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		273,600		273,600
年額支払賃料				273,600 円 x 12ヶ月 = 3,283,200 円				
a 共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b 共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 96,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,283,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 164,160 円				
以上計 + a+ - -				3,215,040 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				273,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,599 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,217,639 円 (14,559 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米 2 (賃) - 1002	1,116 (1,070)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,240	対象基準階の 月額実質賃料 1,151 円/㎡
b	久留米 2 (賃) - 201	1,225 (1,225)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,361	月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	久留米 2 (賃) - 1004	929 (910)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,032	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	168,960 円	3,379,200 x	5.0 %
公租公課	土地 32,600 円	査定額	
	建物 283,900 円	33,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	685,860 円 (	3,103 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,157,640 円 (9,763 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,217,639 円
総費用			685,860 円
純収益 -			2,531,779 円
建物等に帰属する純収益			2,157,640 円
土地に帰属する純収益 -			374,139 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			364,898 円 (1,651 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,899,951 円 (		40,300 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	112,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	107,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	85,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市諏訪野町字下蕎麦田 2 3 7 8 番 3 2				地積 (m ²)	1,043	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防	
	1 : 2.5	共同住宅 R C 6	中高層マンションが多い交通至便な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米 800 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m		標準的使用	中高層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	西鉄久留米駅 800 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇幅拡大で推移していたものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	75,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄久留米、花畑駅徒歩圏の共同住宅中心とした住宅地がその範囲。需要の中心は、分譲及び賃貸のマンション事業者や投資家等が中心である。近隣地域は、小学校、商店等に近く交通利便性は高い地域で、マンション開発適地であり、地価は上昇していたが、4 月頃から新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、取引規模により価格大きく異なるため見い出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意して上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	久留米(県) - 35	[103.8]	100	100	[100.0]	107,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +7.0 +39.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 157,000 円 / m ²	100	[102.0]	[148.7]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 105,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により 4 月頃から需要の停滞が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。市中心部に近い好立地な住宅地である。	
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 1112	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 南東6.3m 準角地		1住居 (70,200)		
b	久留米2K - 219	久留米市		建付地	()	不整形	西6m市道		1住居 (70,200)		
c	久留米2K - 220	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北17m市道		商業 (90,400)		
d	久留米2C - 1215	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南18.5m国道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 89,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	88,133	100 [82.4]	106,958	街路 0.0 交通・接近 0.0	107,000	
b	() 86,404	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	91,952	100 [82.8]	111,053	環境 0.0 画地 0.0	111,000	
c	() 128,052	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	129,461	100 [119.0]	108,791	行政 0.0	109,000	
d	() 114,636	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	114,636	100 [109.3]	104,882	その他 0.0	105,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -18.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +9.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	32,682,650	7,223,640	25,459,010	22,058,400	3,400,610	(0.9549) 3,247,242	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	79,201,024 円 (75,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	400.00	R C 6 F		2,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70 %	200 %	200 %	1,043 ㎡	19.8 m x 52.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は駐車場、2～6階は平均60㎡程度(3LDK)の共同住宅(30戸)を想定。			有効率の理由	89.1 %	標準的なレントラブル比

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	エントランス	20.00								
2 ~ 4	3LDK	400.00	90.0	360.00	1,500	540,000	2.0	1,080,000	1.0	540,000
5 ~ 6	3LDK	400.00	90.0	360.00	1,520	547,200	2.0	1,094,400	1.0	547,200
~										
~										
計		2,020.00	89.1	1,800.00		2,714,400		5,428,800		2,714,400
年額支払賃料					2,714,400 円 x 12ヶ月 = 32,572,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					6,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 1,080,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					32,572,800 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,682,640 円					
以上計 + a+ - -					31,970,160 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,428,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 51,574 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,714,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 660,916 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					32,682,650 円 (31,335 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1002	1,116 (1,070)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,395	対象基準階の 月額実質賃料 1,535 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1007	1,565 (1,565)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	1,778	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	久留米2(賃) - 1008	911 (892)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,139	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,456,000 円	364,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,682,640 円	33,652,800 x	5.0 %
公租公課	土地 263,000 円	査定額	
	建物 3,094,000 円	364,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	364,000 円	364,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	364,000 円	364,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,223,640 円 (	6,926 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	364,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 2,020.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	22,058,400 円 (21,149 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			32,682,650 円
総費用			7,223,640 円
純収益 -			25,459,010 円
建物等に帰属する純収益			22,058,400 円
土地に帰属する純収益 -			3,400,610 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,247,242 円 (3,113 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	79,201,024 円 (		75,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年 1 月] 倍率種別	55,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市野中町字井手口 7 9 7 番 4 外				地積 (m ²)	160	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅のほかアパート等も介在する既存住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米 1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		160 m ² 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.0 m 市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方 1.7 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価は上昇基調で推移していたものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	69,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	49,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の既存住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、最寄バス停、商店等に比較的近く交通利便性はやや高いことから需要は堅調で、周辺にミニ分譲開発が多く認められ地価は緩やかに上昇していたが、4 月頃から新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地 15 千万円程度、新築の土地建物は総額 30 ~ 35 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、標準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は標準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意して上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 他 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 0.0 地 街路 -3.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	69,200 円 / m ²	[103.2]	100	100	[100.0]	68,700	
			100	[100.0]	[103.9]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 68,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的要因)	住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により 4 月頃から需要の停滞が認められる。		
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %				(地域要因)	既存の住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。生活利便施設に近い好立地な住宅地域である。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 131	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		準工 (60,200)				
b	久留米2C - 20	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		1中専 (60,180)				
c	久留米2C - 405	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東11.2 m市道 南4.6 m 角地		1住居 (70,200)				
d	久留米2C - 811	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道 北4 m 角地		準工 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 70,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,794	$\frac{100}{[98.9]}$	71,581	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 71,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,736	$\frac{100}{[100.9]}$	72,087		71,600 72,100			
c	() 64,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	64,208	$\frac{100}{[94.9]}$	67,659		67,700			
d	() 64,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,910	$\frac{100}{[96.0]}$	66,573		66,600			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,368,819	494,468	1,874,351	1,543,940	330,411	(0.9753) 322,250	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	7,859,756 円 (49,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.00	L S 2 F		168.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	160㎡	13.0 m x 12.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均42㎡程度の2DKの共同住宅(4戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,210	101,640	1.0	101,640
~ 2	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,210	101,640	1.0	101,640
~								
~								
~								
計		168.00	100.0	168.00		203,280		203,280
年額支払賃料				203,280 円 x 12ヶ月 = 2,439,360 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,439,360 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 121,968 円				
以上計 + a+ - -				2,317,392 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				203,280 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,931 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 203,280 円 x 95.0 % x 0.2563 = 49,496 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,368,819 円 (14,805 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1003	1,006 (965)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,198	対象基準階の 月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1004	929 (910)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [75.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,180	月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	久留米2(賃) - 1005	1,261 (1,235)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,484	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	121,968 円	2,439,360 x	5.0 %
公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	建物 203,100 円	23,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	494,468 円 (	3,090 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 168.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,543,940 円 (9,650 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,368,819 円
総費用			494,468 円
純収益 -			1,874,351 円
建物等に帰属する純収益			1,543,940 円
土地に帰属する純収益 -			330,411 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			322,250 円 (2,014 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	7,859,756 円 (		49,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
久留米(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	34,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市荒木町荒木字出水の上1 9 1 7 番 2 9				地積 (㎡)	396	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	東4.5 m 市道	水道、下水	荒木1.8 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 150 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	東4.5 m市道	交通施設	荒木 南方1.8 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当地域は区画整然とした既成住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく当面は現状で推移するものと予測する。地価水準については、利便性が劣るものの、底打感から安定的に概ね横ばいで推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市の南部でJR荒木駅周辺に位置する既成住宅地域である。需要者の属性は、久留米市の郊外に居住し市内中心部へと通勤する一次取得者が中心である。同一需給圏内における土地需要については、市内中心部からやや遠いことから旺盛な需要ではないものの、割安感から価格は安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地のみで700~1,200万円前後、土地建物一体で1,500~2,500万円前後の水準である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を中心として主に快適性を重視した既成住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、近隣地域は自用の持家を中心とする区画整然とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 +2.0 域 交通 +6.0 要 環境 -17.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	久留米(県) - 4	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [89.7]	[100.0] 100	34,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,900 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微増傾向で取引価格も全体的に安定傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的な要因	価格形成に特段の影響を及ぼす要因はなく、市内中心部から遠いものの住宅需要は割安感から概ね横ばい傾向で推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 1106	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北6 m県道 東4 m 南4 m 三方路		1 住居 (70,200)		
b	久留米2C - 709	久留米市		更地	()	不整形	北6 m私道		1 低専 (50,80)		
c	久留米2C - 1032	久留米市		更地	()	不整形	南4.8 m市道 東7 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	久留米2K - 808	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	久留米2C - 1031	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北5.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,333	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	30,793	100 [92.7]	33,218	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,200	
b	() 38,003	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	40,323	100 [113.9]	35,402	環境 0.0	35,400	
c	() 34,350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	35,449	100 [97.0]	36,545	画地 0.0	36,500	
d	() 40,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,000	100 [113.1]	35,367	行政 0.0	35,400	
e	() 41,680	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	40,863	100 [115.1]	35,502	その他 0.0 [100.0] 100	35,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +12.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
久留米(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	9,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市上津町字葺の町 1 8 1 7 番 6				地積 (m ²)	232	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に農地も見られる住宅地域	南 4 m 市道	水道、下水	西鉄久留米 3.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 60 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、		規模	240 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 . 0 m市道	交通施設	西鉄久留米駅南東方 3.9 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、上津町及び周辺の高良内町や御井町等の住宅地域である。周辺に立地する浦山公園により、良好な住環境を備えており、車両利用を中心とするライフスタイルには住みやすい地域である。近隣地域周辺は、地価水準の割安感も相俟って、ミニ開発による建て込みも多い。需要者の中心は久留米市内に地縁性を有する個人が中心であり、需要の中心は標準的規模で土地総額 1, 0 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した現実的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は公法規制により、収益性より居住の快適性が指向される地域であるため、賃貸市場が形成されておらず採用出来なかった。よって、本件では信頼性の高い比準価格を採用し、市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,500 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一 般 的)	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域)	周辺には農地が見られるため、ミニ開発用の素地として宅地開発の可能性が残されている。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個 別 的)	特に変化は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 221	久留米市		建付地	()	不整形	南東4 m市道		1 中専 (60,160)		
b	久留米2C - 403	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南6.2 m市道 北8 m 二方路		1 低専 (60,80)		
c	久留米2C - 1039	久留米市		更地	()	台形	北東3.5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	久留米2C - 1031	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北5.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	久留米2K - 808	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,714	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	41,079	$\frac{100}{[97.0]}$	42,349	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	42,300	
b	() 43,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	43,260	$\frac{100}{[100.9]}$	42,874	画地 0.0 行政 0.0	42,900	
c	() 37,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.6]}$	38,389	$\frac{100}{[101.0]}$	38,009	その他 0.0	38,000	
d	() 41,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,863	$\frac{100}{[99.8]}$	40,945	その他 0.0	40,900	
e	() 40,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,000	$\frac{100}{[104.0]}$	38,462	$[100.0]$ 100	38,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -1.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	公法規制により居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定（株）
久留米(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	40,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	102,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 2 年1月]	81,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城南町 7 番 1 7				地積 (m ²)	393	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い交通至便で閑静な住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	久留米 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 60 m、南 120 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、			規模	400 m 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	久留米駅の北東方 400 m 法令 1 住居 (60,200) 準防	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。市中心部の高級住宅地として稀少性が高く、J R 久留米駅前の再開発の期待性から地価は上昇傾向と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	63,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市中心部及びその周辺の住宅地域である。市内や福岡都市圏勤務の高額所得者層による戸建住宅需要が中心である。旧来より名声が高い高級戸建住宅地域で、駅接近性に優るほか学校区も人気が高い。総額が高む地域ではあるものの、用地供給の絶対量が少ない地域であるため、需要の高い状態が続いている。中心価格帯は規模によるばらつきが大きく、土地のみで概ね 3,500 万円 ~ 4,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用が標準的な地域で、周辺に一部で賃貸マンションも見られるが、地主の資産運用手段と推定され、投資採算性よりも居住の快適性を重視して価格形成されている。よって、現下の地域の市況を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連等も勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 98,400 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	高級住宅地域で稀少性も高く需要は根強い。J R 久留米駅東側で新たな再開発事業が始動している。		
変動率 年間 +3.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特に変化は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 1112	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東6.3 m 準角地		1住居 (70,200)					
b	久留米2K - 709	久留米市		建付地	()	台形	北西3 m市道 南東2.5 m 準角地		1住居 (70,160) 居住誘導区域					
c	久留米2K - 220	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北17 m市道		商業 (90,400)					
d	久留米2C - 141	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1住居 (60,200)					
e	久留米2C - 1014	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東15 m市道		準工 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 89,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	88,133	$\frac{100}{[102.9]}$	85,649	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 98,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.8]}$	111,714	$\frac{100}{[94.9]}$	117,718		85,600 118,000				
c	() 128,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	129,461	$\frac{100}{[114.4]}$	113,165		113,000				
d	() 120,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,921	$\frac{100}{[105.6]}$	115,455		115,000				
e	() 81,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,361	$\frac{100}{[93.0]}$	87,485	[100.0] 100	87,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+5.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -10.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+3.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -2.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 103,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,039,358	968,208	4,071,150	3,016,820	1,054,330	(0.9753) 1,028,288	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	25,080,195 円 (63,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	162.00	S 2 F		324.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	60%	200%	200%	393㎡	21.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層利用が標準的な地域で、平均専有面積約54㎡の2LDKタイプ6戸を想定			有効率の理由	100.0%	外廊下、外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	162.00	100.0	162.00	1,250	202,500	1.0	202,500
2 ~ 2	住宅	162.00	100.0	162.00	1,300	210,600	1.0	210,600
~								
~								
~								
計		324.00	100.0	324.00		413,100		413,100
年額支払賃料						413,100円 x 12ヶ月 = 4,957,200円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 288,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						4,957,200円 x 4.0% + 288,000円 x 4.0% = 209,808円		
以上計 + a+ - -						5,035,392円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						413,100円 x 96.0% x 1.00% = 3,966円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円		
総収益 + + +						5,039,358円 (12,823円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 4	1,492 (1,468)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,435	対象基準階の 月額実質賃料 1,301円/㎡
b	久留米2(賃) - 1212	1,249 (1,249)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,315	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	久留米2(賃) - 1005	1,261 (1,235)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,274	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	186,800 円	46,700,000 x	0.4 %
維持管理費	209,808 円	5,245,200 x	4.0 %
公租公課	土地 81,300 円	査定額	
	建物 396,900 円	46,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	968,208 円 (	2,464 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	46,700,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 324.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,016,820 円 (7,676 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,039,358 円	
総費用		968,208 円	
純収益 -		4,071,150 円	
建物等に帰属する純収益		3,016,820 円	
土地に帰属する純収益 -		1,054,330 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,028,288 円 (2,617 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	25,080,195 円 (	63,800 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新日本総合鑑定株式会社. Row 1: 久留米(県) - 13, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,220,000 円. 1㎡当たりの価格, 58,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates and prices like 令和 2 年 7 月 1 日, 正常価格, 47,000 円 / ㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on land location (久留米市津福本町字寺山 9 3 8 番 1 0), area (159 ㎡), and various valuation methods like 取引事例比較法 and 収益還元法. Also includes a table for 対年ら象標の基準検査地格の等前か (10) with columns for 変動率 and 年間/半年間.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2K - 224	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東6 m 角地		1 中専 (70,200)					
b	久留米2K - 24	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		1 住居 (60,200)					
c	久留米2K - 223	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北西5.5 m県道		1 中専 (60,200)					
d	久留米2C - 1102	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1 住居 (60,160)					
e	久留米2C - 1018	久留米市		更地	()	台形	南10 m県道		1 低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 61,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	57,384	$\frac{100}{[99.8]}$	57,499	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	57,500				
b	() 52,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,395	$\frac{100}{[90.3]}$	58,023	0.0 0.0 0.0	58,000				
c	() 53,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	60,213	$\frac{100}{[103.0]}$	58,459	0.0	58,500				
d	() 62,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,349	$\frac{100}{[98.0]}$	63,621	0.0	63,600				
e	() 52,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,552	$\frac{100}{[90.8]}$	57,877	$[100.0]$ 100	57,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +7.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 59,100 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,164,557	435,388	1,729,169	1,447,040	282,129	(0.9753) 275,160	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	6,711,220 円 (42,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	188%	159㎡	12.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 4.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階40㎡の2DKx2戸、計4戸の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,120	89,600	2.0	179,200
2 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	1.0	89,600
~							2.0	192,000
~							1.0	96,000
計		160.00	100.0	160.00		185,600		371,200
年額支払賃料						185,600円 x 12ヶ月 = 2,227,200円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,227,200円 x 5.0% + 円 x % = 111,360円		
以上計 + a+ - -						2,115,840円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						371,200円 x 95.0% x 1.00% = 3,526円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 185,600円 x 95.0% x 0.2563 = 45,191円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円		
総収益 + + +						2,164,557円 (13,614円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1104	1,431 (1,431)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193	対象基準階の 月額実質賃料 1,228円/㎡
b	久留米2(賃) - 4	1,492 (1,468)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,242	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	89,600 円	22,400,000 x	0.4 %
維持管理費	89,088 円	2,227,200 x	4.0 %
公租公課	土地	21,500 円	査定額
	建物	190,400 円	22,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,400 円	22,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,400 円	22,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	435,388 円 (	2,738 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,400,000 円	設計監理料率 136,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,447,040 円 (9,101 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,164,557 円	
総費用		435,388 円	
純収益 -		1,729,169 円	
建物等に帰属する純収益		1,447,040 円	
土地に帰属する純収益 -		282,129 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		275,160 円 (1,731 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	6,711,220 円 (	42,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
久留米(県) - 14	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	16,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市野伏間 1 丁目 1 6 0 4 番 2 0 「野伏間 1 - 1 6 - 2 8」				地積 (m ²)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	試験場前 2.6 km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 330 m、西 50 m、南 20 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 240 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 6.0 m 市道	交通 試験場前駅 南方 2.6 km	法令 1 中専 (60,200)	地区計画等	
	地域要因の将来予測	区画整然とした閑静な住宅地域であり、今まで高い人気を維持してきたことから、新型コロナウイルス感染症の拡大が沈静化へ向かえば、住宅地価格は更に上昇傾向を示していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、区画整然とした野伏間・南・江戸屋敷・津福今町地区を中心に、市内全域のミニ開発された住宅地域にも及び、需要者は周辺居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては中規模画地（240 m ² ）で土地総額 1,600 万円前後である。新型コロナウイルス感染症の拡大や第二波の到来が心配されるものの、今時点では住宅地価格の暴落等の状況は見受けられない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。対象基準地と同様に区画整然とした住宅地に位置し、居住環境もほぼ同等で、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討等をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	久留米 - 13	[100.8]	100	100	[104.0]	66,900	地 街路 -3.0 域 交通 +10.0 要 環境 +4.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	久留米(県) - 17	[103.2]	100	100	[104.0]	66,900	地 街路 -3.0 域 交通 +10.0 要 環境 +4.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 66,000 円 / m ²		価格変動状況要因	一般的な要因	久留米市の人口は約 30.3 万人、直近 5 年間ではほぼ横這いで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				地域要因	飲食店舗や郊外型の物販店舗の新規出店も見受けられる上津バイパス背後の住宅地域であることから、生活利便性は比較的高い。		
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2K - 226	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.3 m市道 南東3.3 m 角地		1中専 (70,172)		
b	久留米2C - 212	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東1.8 m市道		1中専 (60,160)		
c	久留米2C - 1029	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東5.5 m市道		1中専 (60,200)		
d	久留米2K - 224	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東6 m 角地		1中専 (70,200)		
e	久留米2C - 1018	久留米市		更地	()	台形	南10 m県道		1低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 71,687	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	68,822	100 [105.9]	64,988	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	67,600	
b	() 65,033	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	64,518	100 [99.1]	65,104	環境 0.0	67,700	
c	() 61,227	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	61,900	100 [97.8]	63,292	画地 +4.0	65,800	
d	() 61,152	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	57,384	100 [84.8]	67,670	行政 0.0	70,400	
e	() 52,187	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	52,552	100 [78.8]	66,690	その他 0.0 [104.0] 100	69,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
久留米(県) - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	53,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市京町字7丁目264番9外				地積(㎡)	206	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西4.2 m 市道	水道、ガス、下水	久留米500 m		
						(60,200) 準防		
						(その他) (70,168)		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、			規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南西4.2 m市道	交通施設	久留米 西方500 m	
	地域要因の将来予測	当地域は旧来からの既成住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく当面は現状で推移するものと予測する。地価水準については、住宅需要がやや弱い傾向にあるものの概ね横ばいで推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	39,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR久留米駅の西方に位置する既成住宅地域である。需要者の属性は、市内中心部へと通勤する一次取得者が中心である。同一需給圏内の土地需要については、当地域は地縁的選好性を有する者による土地取引が中心であるものの、交通利便性に比較的優ることから概ね横ばいで推移している。中心となる価格帯は、土地のみで1,000~1,300万円前後、土地建物一体で2,000~2,500万円前後の水準である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として自己利用を目的とした一般住宅を中心とする既成住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考査し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	53,300	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	69,200 円/㎡	[103.2]	100	100	[100.0]	53,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,700 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微増傾向で取引価格も全体的に安定傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	価格形成に特段の影響を及ぼす要因はなく、底堅い住宅需要を背景として、地価は概ね横ばいで推移している。		
	代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円/㎡	変動率					
	年間	0.0 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	久留米2C - 104	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西5 m市道		工業 (60,200)			
b	久留米2K - 25	久留米市		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道 北4 m 南5 m 三方路		1住居 (70,160)			
c	久留米2C - 1105	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北西7 m県道		1中専 (60,200)			
d	久留米2C - 219	久留米市		建付地	()	ほぼ長 方形	南西6 m市道		1中専 (60,200)			
e	久留米2C - 103	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1住居 (60,160)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 43,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,774	$\frac{100}{[79.8]}$	54,855	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
b	() 53,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,466	$\frac{100}{[95.8]}$	55,810		55,800		
c	() 52,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,081	$\frac{100}{[98.9]}$	52,660		52,700		
d	() 56,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,167	$\frac{100}{[97.9]}$	56,350		56,400		
e	() 50,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,163	$\frac{100}{[92.1]}$	54,466	[100.0] 100	54,500		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,752,346	599,200	2,153,146	1,808,800	344,346	(0.9753) 335,841	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	8,191,244 円 (39,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	168%	206㎡	15.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階50㎡の2LDK x 2戸、計4戸の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	2.0	226,000
							1.0	113,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,230	123,000	2.0	246,000
							1.0	123,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		236,000		472,000 236,000
年額支払賃料					236,000円 x 12ヶ月 = 2,832,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					2,832,000円 x 5.0% + 円 x % = 141,600円			
以上計 + a+ - -					2,690,400円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					472,000円 x 95.0% x 1.00% = 4,484円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 236,000円 x 95.0% x 0.2563 = 57,462円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円			
総収益 + + +					2,752,346円 (13,361円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1103	1,336 (1,336)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,215	対象基準階の 月額実質賃料 1,258円/㎡
b	久留米2(賃) - 1205	1,145 (1,121)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,272	月額支払賃料 (1,230円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	112,000 円	28,000,000 x	0.4 %
維持管理費	141,600 円	2,832,000 x	5.0 %
公租公課	土地 51,600 円	査定額	
	建物 238,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	599,200 円 (	2,909 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,000,000 円	設計監理料率 136,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,808,800 円 (8,781 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,752,346 円
総費用			599,200 円
純収益 -			2,153,146 円
建物等に帰属する純収益			1,808,800 円
土地に帰属する純収益 -			344,346 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			335,841 円 (1,630 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,191,244 円 (		39,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 16	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市津福本町字才五郎1693番113外				地積(㎡)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)	
(2)近隣地域	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6.5m市道	水道、下水	津福750m		
	範囲	東 130m、西 130m、南 180m、北 180m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 260㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北6.5m市道	交通施設	津福駅 南西方750m	法令 1低専(50,80) 規制
地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。住宅需要は比較的堅調であり、近隣地域の地価水準は安定的に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧久留米市の南西部を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心と考えられる。周辺地域における取引も比較的多く、住宅需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地で1,400万円前後、新築の戸建てで2,500~3,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ久留米市郊外の既存住宅地域であり、アパート等の賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	久留米(県) - 17	[103.2]	100	100	[101.0]	53,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	69,200 円/㎡	100	[100.0]	[134.9]	100	-2.0 +11.0 +24.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,000 円/㎡		価格変動状況	要因	要因	要因	要因	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +1.1 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 1018	久留米市		更地	()	台形	南10 m県道		1 低専 (50,80)		
b	久留米2K - 224	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東6 m 角地		1 中専 (70,200)		
c	久留米2C - 1105	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西7 m県道		1 中専 (60,200)		
d	久留米2K - 27	久留米市		建付地	()	不整形	北東4 m市道 南西2 m 二方路		1 住居 (60,160)		
e	久留米2K - 24	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,552	$\frac{100}{[100.0]}$	52,552	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,100	
b	() 61,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	57,384	$\frac{100}{[107.1]}$	53,580	環境 0.0	54,100	
c	() 52,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,081	$\frac{100}{[99.0]}$	52,607	画地 +1.0	53,100	
d	() 28,459	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	55,036	$\frac{100}{[100.9]}$	54,545	行政 0.0	55,100	
e	() 52,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,395	$\frac{100}{[98.0]}$	53,464	その他 0.0 [101.0] 100	54,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
久留米(県) - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	71,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市諏訪野町字鞍打1744番6外				地積(㎡)	219	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1.5:1	住宅W2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	花畑1.1km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 100m、南 120m、北 90m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 12m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4m市道	交通施設	花畑駅の南西方1.1km	法令 1住居(60,160) 規制
	地域要因の将来予測	諏訪野町南部の住宅地域で品等は普通。中心部の住宅地域として利便性や校区から人気が高いが、地域要因としては現状での推移が続くものと予測、不動産需要は堅調である。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	38,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は諏訪野町・野中町の西国分小学校校区を中心に、周辺の西町・国分町の住宅地域の範囲である。需要者の属性は地縁的選好性を有する個人が主であるが、一部市外からの転入も見られる。諏訪野町地区は利便性の高い地域であり、人気も高く住宅需要は堅調である。ミニ開発型の分譲地や中古取引が中心となっており、取引の中心となる価格帯は土地のみで1,500万円前後、新築戸建分譲で3,000万~3,800万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺には共同住宅等も混在しているが、土地所有者が消極的に運用しているにすぎず、収益目的として土地を購入するような市場は形成されていない。土地価格決定は、自己使用目的のための現実的な取引市場による価格形成が支配的な地域となっている。したがって、現実の取引市場の動向を反映した比準価格を採用して、収益価格を参考程度に留め、さらに近隣地域の市場動向を加味して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	久留米 - 13	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	71,400	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,200 円/㎡		価格変動 形成 状況 要因	〔一般的要因〕	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 久留米 - 13 公示価格 70,800 円/㎡				〔地域要因〕 〔個別的要因〕	周辺地域のミニ開発の戸建分譲が活発化するなど、土地取引も安定しており、需要は堅調である。 特に変化は見られない。		
	変動率	年間 +3.2%	半年間 +0.8%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 20	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		1中専 (60,180)		
b	久留米2K - 119	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北3.5 m市道		1住居 (60,160)		
c	久留米2C - 1216	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m未満舗装市道 北東4 m 角地		1住居 (70,160)		
d	久留米2C - 3	久留米市		建付地	()	長方形	南3.5 m市道 東2.5 m 角地		1住居 (70,160)		
e	久留米2K - 224	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東6 m 角地		1中専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 71,803	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,736	$\frac{100}{[101.9]}$	71,380	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	71,400	
b	() 77,075	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,923	$\frac{100}{[104.6]}$	74,496	0.0 0.0 0.0	74,500	
c	() 72,780	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.8]}$	78,056	$\frac{100}{[99.0]}$	78,844	0.0	78,800	
d	() 60,116	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,352	$\frac{100}{[88.5]}$	68,194	0.0	68,200	
e	() 61,152	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	57,384	$\frac{100}{[89.0]}$	64,476	[100.0] 100	64,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -6.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 71,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,235,281	454,200	1,781,081	1,431,650	349,431	(0.9753) 340,800	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	8,312,195 円 (38,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	75.00	L S 2 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	160 %	219 ㎡	17.0 m x 12.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層住宅地域であり、2階建の共同住宅を最有効使用と判定した。			有効率の理由	100.0 %	外廊下、外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,240	93,000	1.0	93,000
2 ~ 2	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,260	94,500	1.0	94,500
~								
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		187,500		187,500
年額支払賃料					187,500 円 x 12ヶ月 = 2,250,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					4,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 96,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されている 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,250,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 112,500 円			
以上計 + a+ - -					2,233,500 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					187,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,781 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,235,281 円 (10,207 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 5	1,290 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,290	対象基準階の 月額実質賃料 1,261 円/㎡
b	久留米2(賃) - 6	1,031 (997)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,289	月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
c	久留米2(賃) - 3	771 (758)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,071	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	83,600 円	20,900,000 x	0.4 %
維持管理費	117,300 円	2,346,000 x	5.0 %
公租公課	土地 33,900 円	査定額	
	建物 177,600 円	20,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	454,200 円 (	2,074 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,900,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 150.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0685	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0744 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,431,650 円 (6,537 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,235,281 円
総費用			454,200 円
純収益 -			1,781,081 円
建物等に帰属する純収益			1,431,650 円
土地に帰属する純収益 -			349,431 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			340,800 円 (1,556 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,312,195 円 (		38,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセット・インフィニティ. Row 1: 久留米(県) - 18, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.2倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公規価示準格と格しをた (Public Standard and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and Standard Check), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Check and Valuation Discussion).

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2K - 227	久留米市		更地	()	不整形	東4 m市道		1 中専 (60,160)		
b	久留米2K - 1213	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東3.6 m市道		商業 (90,240)		
c	久留米2C - 224	久留米市		貸家建付地	()	不整形	北東4 m市道 南4 m 角地		1 住居 (70,160)		
d	久留米2C - 215	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北東4 m市道		1 住居 (60,160)		
e	久留米2C - 213	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 48,000	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	53,707	100 [87.3]	61,520	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	61,500	
b	() 46,376	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	52,405	100 [88.1]	59,484	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,500	
c	() 43,898	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [79.3]	55,357	100 [82.1]	67,426	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	67,400	
d	() 52,418	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,418	100 [83.6]	62,701	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	62,700	
e	() 43,965	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	50,361	100 [78.3]	64,318	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	64,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 -20.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,801,005	584,192	2,216,813	1,802,340	414,473	(0.9753) 404,236	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	9,859,415 円 (42,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	98.00	L S 2 F		196.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	15.0 m x 15.5 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階～2 階：共同住宅 (4 9 ㎡ x 4 戸)			有効率の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	98.00	100.0	98.00	1,170	114,660	2.0		229,320	
2 ~	共同住宅	98.00	100.0	98.00	1,170	114,660	2.0		229,320	
~										
~										
計		196.00	100.0	196.00		229,320			458,640	
年額支払賃料						229,320 円 x 12ヶ月 =		2,751,840 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +		= 192,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されているため		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,751,840 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % =		147,192 円		
以上計 + a+ - -								2,796,648 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						458,640 円 x 95.0 % x 1.00 % =		4,357 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						2,801,005 円 (		11,919 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米 2 (賃) - 201	1,225 (1,225)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [85.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,256	対象基準階の 月額実質賃料 1,172 円/㎡
b	久留米 2 (賃) - 202	1,005 (1,005)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,119	月額支払賃料 (1,170 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	111,600 円	27,900,000 x	0.4 %
維持管理費	147,192 円	2,943,840 x	5.0 %
公租公課	土地 32,500 円	査定額	
	建物 237,100 円	27,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,900 円	27,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,900 円	27,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	584,192 円 (	2,486 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 196.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,802,340 円 (7,670 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,801,005 円
総費用			584,192 円
純収益 -			2,216,813 円
建物等に帰属する純収益			1,802,340 円
土地に帰属する純収益 -			414,473 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			404,236 円 (1,720 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,859,415 円 (		42,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東アジア不動産研究所. Row 1: 久留米(県) - 19, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 29 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 久留米市田主丸町田主丸字下馬場 1 1 0 9 番 6 外. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 100m, 南 30m, 北 30m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、久留米市郊外における既成住宅地域と判断される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 画地規模の大きな一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であること. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討. Includes a table for 変動率 (変動率 年間 0.0%, 半年間 %).

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 802	久留米市		更地	()	不整形	東6 m県道 南4 m 角地		(都) (80,200)				
b	久留米2C - 807	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北4 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)				
c	久留米2K - 807	久留米市		更地	()	不整形	西4 m市道		「調区」 (70,200)				
d	久留米2C - 509	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 19,893	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	20,529	$\frac{100}{[107.9]}$	19,026	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0			
b	() 22,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,620	$\frac{100}{[112.6]}$	19,201		19,400			
c	() 22,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22,637	$\frac{100}{[112.2]}$	20,176		20,600			
d	() 16,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,579	$\frac{100}{[87.3]}$	18,991		19,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +9.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
久留米(県) - 20	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	5,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市田主丸町地徳字久保 2 1 1 2 番				地積 (m ²)	645	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	筑後草野 2.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、		規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通 施設	筑後草野 2.9 km 法令 (都) (70,200) 規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心とした既成住宅地域で、特段の変動要因は見当たらないため、現状維持で推移するものと思料される。今後の地価水準は、概ね横ばい傾向で推移していくと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及び隣接市町周辺の農家住宅を中心とした既成住宅地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁選好性のある個人が中心であり、外部からの転入は総じて少ない。土地取引の中心価格帯は、規模等にばらつきがあり、取引も低調であることから、一概に把握することが困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする既成住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,600 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一 般 的)	久留米市郊外の旧田主丸町では、少子高齢化の影響等もあり、住宅地の需要は低調な状態が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域)	旧田主丸町の南西部に位置する既成住宅地域である。土砂災害警戒区域に指定されているが、地価は値頃感から下げ止まり傾向にある。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 125	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南4 m県道		「調区」 (70,200)		
b	久留米2C - 804	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北5 m市道 南4 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)		
c	久留米2C - 805	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 西5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
d	久留米2K - 706	久留米市		更地	()	台形	西8 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,889	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,862	100 [102.6]	8,637	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,640	
b	() 10,018	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,919	100 [115.6]	8,580	環境 0.0 画地 0.0	8,580	
c	() 9,774	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,582	100 [111.8]	8,571	行政 0.0	8,570	
d	() 7,532	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [97.0]	7,835	100 [90.6]	8,648	その他 0.0	8,650	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +18.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +19.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 -17.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
久留米(県) - 21	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	3,450,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市田主丸町船越字東行徳 1 2 2 0 番 1				地積 (㎡)	314	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1.5 : 1	住宅 RC 2	農家住宅と一般住宅が多い古くからの住宅地域	西7 m 県道	下水	田主丸3.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 140 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模	300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 7 m 県道	交通 田主丸3.3 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅を中心とした住宅地域で、特段の変動要因は見当たらないため、現状維持で推移するものと思料される。今後の地価水準は、概ね横ばい傾向で推移していくと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	11,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及び隣接市町周辺の農家住宅を中心とした既成住宅地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁選好性のある個人が中心であり、外部からの転入は総じて少ない。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、約350万円前後程度の水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの農家住宅を中心とする住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから標準価格を試算した。標準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、標準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を助案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動状況要因の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	<p>(一般的要因) 久留米市郊外の旧田主丸町では、少子高齢化の影響等もあり、住宅地の需要は低調な状態が続いている。</p> <p>(地域要因) 旧田主丸町の北東部に位置する既成住宅地域である。地価の水準は、下げ止まり、横ばい傾向を示している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 803	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道 南4 m 二方路		(都) (80,200)				
b	久留米2C - 1204	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道 東2.2 m 二方路		(都) (70,200)				
c	久留米2C - 140	久留米市		建付地	()	不整形	西2.5 m市道		「調区」 (70,200)				
d	久留米2C - 105	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,650	$\frac{100}{[95.8]}$	11,117	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 10,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,187	$\frac{100}{[104.0]}$	10,757		11,100 10,800			
c	() 8,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	8,652	$\frac{100}{[79.1]}$	10,938		10,900			
d	() 10,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,169	$\frac{100}{[90.8]}$	11,199		11,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +20.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 22	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	8,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潁町玉満字中小路の二 2 1 3 0 番				地積 (m ²)	332	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)			
	1 : 2.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東 4.5 m 市道	水道	犬塚 450 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 90 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 28 m、		規模	330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街路	4.5 m 市道	交通 犬塚駅 東方 450 m	法令 (都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	農家住宅や一般住宅が混在する既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は比較的堅調であり、近隣地域の価格水準は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,300 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧三潁町を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、地縁性を指向する個人や久留米市内へ通勤するサラリーマン等が中心と考えられる。旧三潁町では、中古住宅やミニ分譲地の取引も見られ、住宅地の需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地のみで 8 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅や農家住宅の利用を中心とする地域であり、アパート等の賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他			
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他			
	久留米(県) - 4	[100.3]	100 [100.0]	100 [129.3]	[100.0] 100	24,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 +28.0 0.0 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,200 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	久留米市の取引件数は、微増傾向で推移しており、新型コロナウイルスの影響はあるものの、不動産需要は堅調である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	地域要因	最寄駅まで徒歩圏内の既成住宅地であり、住宅需要は安定的であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。			
									個別的要因	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 142	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m私道		(都) (70,200)		
b	久留米2C - 1025	久留米市		更地	()	長方形	南6 m市道		(都) (70,200) 特別用途地区		
c	久留米2C - 503	久留米市		更地	()	不整形	西5 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米2C - 118	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北7 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
e	久留米2C - 510	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,786	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,807	100 [84.8]	24,537	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,500	
b	() 25,713	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,764	100 [104.9]	24,561	環境 0.0	24,600	
c	() 15,074	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [72.9]	20,740	100 [84.3]	24,603	画地 0.0	24,600	
d	() 19,662	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,701	100 [86.0]	22,908	行政 0.0	22,900	
e	() 19,662	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,721	100 [80.0]	24,651	その他 0.0 [100.0] 100	24,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -14.0	画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
久留米(県) - 23	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市北野町今山字下四本木830番7				地積(㎡)	214	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(50,80)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び、利便性の良い住宅地域	東4.5m市道	水道、下水	北野250m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 90m、南 100m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、		規模	210㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5m市道	交通施設	北野駅北西方250m	法令(都) 1低専(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は久留米市北野町に存する熟成した住宅地域である。北野駅への接近性等から近隣地域に存する戸建住宅地への需要は堅調な状況にあり、当面の間はこのような状況が続くと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市北野町全域及びその周辺に位置する住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者など、地縁性のある個人による住宅地需要が中心であり、基本的に圏外からの転入者は少ないが、「北野」駅を最寄り駅とする範囲では、土地需要が一定程度確認され、比較的高い単価での取引も散見される状況にある。取引の中心となる価格は、標準的規模を前提とすると、土地総額700万~800万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を中心とする戸建住宅地域であることから、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する自己居住目的の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めた。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用を断念した。以上から、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格により鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	久留米(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[100.0]	34,000		
	36,900 円/㎡	100	[100.0]	[109.1]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 成 要 因 の	(一般的要因)	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	近隣地域の周辺地域で小規模開発による戸建物件の売行きが比較的好調であり、旧北野町中心部の不動産需給は安定的に推移している。			
	変動率	年間 +0.3%	半年間 %	(個別的要因)	特に変化は見られない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 806	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)					
b	久留米2C - 223	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	北東4 m私道		(都) 1低専 (50,80)					
c	久留米2C - 1120	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北東3 m 準角地		(都) 1低専 (60,80)					
d	久留米2C - 801	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)					
e	久留米2C - 819	久留米市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 33,869	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,205	$\frac{100}{[93.0]}$	35,704	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 30,395	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,335	$\frac{100}{[99.0]}$	31,652		35,700 31,700				
c	() 34,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,602	$\frac{100}{[96.0]}$	35,002		35,000				
d	() 30,261	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,261	$\frac{100}{[90.6]}$	33,401		33,400				
e	() 36,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38,452	$\frac{100}{[112.4]}$	34,210	[100.0] 100	34,200				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-7.0	環境	0.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-12.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	+7.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		一般住宅を中心とし収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
久留米(県) - 24	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	3,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市北野町中川字下川原 2 3 0 6 番 2 1				地積 (m ²)	176	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南 4 m 市道	水道	金島 450 m	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 100 m、南 80 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	金島駅東方 450 m	法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は久留米市北野町に存する熟成した住宅地域で、地域内に不動産に対する需要を増減させるような格別の変動要因はないことから、当面の間は現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市北野町全域及びその周辺に位置する住宅地域一円である。需要者は同一需給圏内の居住者で、地縁性のある個人による需要が中心である。当該地域は北野町内でもやや郊外部に位置するため、圏外からの転入者は少ない。したがって、土地に対する需要自体が弱いこともあって、地価についても下落傾向が続いている。取引の中心となる価格は、標準的な規模を前提とすると土地総額 3 0 0 万円 ~ 4 0 0 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を中心とする戸建住宅地域であることから、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する自己居住目的の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めた。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用を断念した。以上から、比準価格を採用してさらに市場の動向を加味して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,100 円 / m ²		価格変動状況要因	一般的な要因	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率	年間	-1.0 %	半年間
				地域要因						価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないものの、旧北野町郊外部の物件に対する需要は弱い。
					個別的要因	特に変化は見られない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 802	久留米市		更地	()	不整形	東6 m県道 南4 m 角地		(都) (80,200)					
b	久留米2C - 138	久留米市		更地	()	袋地等	東5 m市道		1住居 (60,200)					
c	久留米2C - 206	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北8 m県道		(都) 1住居 (60,200)					
d	久留米2C - 225	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m県道 南4 m 角地		(都) 1低専 (60,80)					
e	久留米2C - 124	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北3.5 m市道 西3 m 角地		「調区」 (80,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 19,893	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	20,529	100 [102.8]	19,970	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	20,000			
b	() 21,396	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,439	100 [107.1]	20,018			20,000			
c	() 18,957	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	31,861	100 [132.8]	23,992			24,000			
d	() 19,966	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	21,431	100 [110.3]	19,430			19,400			
e	() 15,702	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	15,199	100 [95.8]	15,865		[100.0] 100	15,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
c	その他	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+24.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,900 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	北野町内でも郊外部に所在、一般住宅を中心としており、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 久留米(県) - 25, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 21 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 201	久留米市		建付地	()	袋地等	南5 m道路		(都) 1住居 (60,200)					
b	久留米2C - 122	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北6 m私道		(都) (70,200)					
c	久留米2C - 807	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北4 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)					
d	久留米2C - 1038	久留米市		建付地	()	長方形	北西3.5 m私道		「調区」 (70,200)					
e	久留米2C - 808	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 23,136	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.7]}$	28,210	$\frac{100}{[109.1]}$	25,857	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 19,660	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,699	$\frac{100}{[93.7]}$	21,023		25,900				
c	() 22,052	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,620	$\frac{100}{[100.9]}$	21,427		21,000				
d	() 22,428	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,428	$\frac{100}{[94.8]}$	23,658		21,400				
e	() 22,169	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,169	$\frac{100}{[107.1]}$	20,699	[100.0] 100	23,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.18	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	+8.0
			画地	-16.8	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-9.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	+4.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-6.0	環境	+4.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	+2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月		% / 月		% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		北野町内でも郊外部に所在、一般住宅を中心としており、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
久留米(県) - 26	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	6,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市北野町高良字七ヶ瀬 1 8 0 8 番 1 9				地積 (m ²)	271	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) (その他)
	1 : 1.2	住宅 W 1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成の住宅地域	南 4.7 m 市道	水道、ガス、下水	古賀茶屋 2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、			規模	270 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 . 7 m 市道	交通施設	古賀茶屋駅の南東方 2 km	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は区画整然としているが、築年数の経過した既成住宅地域である。小学校に近接しているほか、平成 30 年 3 月に神代橋の掛け替え及び周辺道路の整備により利便性が向上している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧北野町及び隣接する久留米市東部の住宅地域で、これらの地域に地縁性を有する居住者が需要の中心となっている。旧北野町においては、ミニ開発型分譲地が一部見られるが、これが第一次取得層による新規需要の受け皿となり、既存住宅地域に対する需要は減少傾向が続いている。ただし、北野町中心部や当該地域のように旧久留米市に近いエリアの需要は持ち直している。取引の中心となる価格帯は土地総額で 7 0 0 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映した現実的かつ実証的な価格である。一方、収益還元法は賃貸市場が形成されていない地域であるため採用出来なかった。よって、本件では信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	36,900 円 / m ²	[100.5]	100	100	[100.0]	25,900		+3.0 +7.0 +30.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +0.4 %	100	[100.0]	[143.3]	100			0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,600 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				価格変動状況要因	(一般的) 要因 (地域) 要因 (個別的) 要因	コロナ渦ではあるが不動産の急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行している。 やや古い住宅団地で建物の老朽化感否めないが、神代橋の架け替えが完了し、利便性が向上している。 特に変化は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 519	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		「調区」 (70,200)				
b	久留米2C - 1203	久留米市		更地	()	不整形	東13 m県道		(都)準工 (60,200) 大規模施設制限				
c	久留米2C - 1211	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道 南3.2 m 角地		「調区」 (70,200)				
d	久留米2C - 222	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		(都)1低専 (50,80)				
e	久留米2C - 128	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道		「調区」 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 22,031	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,163	$\frac{100}{[103.0]}$	21,517	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 26,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,496	$\frac{100}{[112.4]}$	24,463		21,500 24,500			
c	() 30,690	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,813	$\frac{100}{[102.0]}$	30,209		30,200			
d	() 26,438	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27,256	$\frac{100}{[100.0]}$	27,256		27,300			
e	() 22,902	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,581	$\frac{100}{[90.3]}$	25,007	[100.0] 100	25,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	-3.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 -0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -4.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,700 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	一般住宅を中心としており、画地規模も小さく収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 久留米(県) - 27, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 健二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 久留米市城島町橋津字宮ノ前 8 2 5 番 2. (2) 近隣地域: 東 45 m, 西 45 m, 南 90 m, 北 90 m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、市南西部及び隣接市町の環境が類似する住宅地域と判断した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内は戸建住宅が標準的な利用であり、居住環境を重視した自用目的での取引が支配的である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格. (9) 指か定ら基準地討: 指定基準地番号, 久留米(県) - 28, 前年指定基準地の価格, 14,800 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 18,400 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米2C - 142	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m私道		(都) (70,200)	
b	久留米2C - 506	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東11.5 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米2C - 529	久留米市		建付地	()	不整形	北東6.2 m市道 北西6.2 m 角地		(都) (80,200)	
d	久留米2K - 522	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	北2.9 m市道		(都) 1住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 20,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,807	$\frac{100}{[114.4]}$	18,188	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,200
b	() 18,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,577	$\frac{100}{[99.8]}$	18,614	環境 0.0	18,600
c	() 21,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	22,865	$\frac{100}{[123.5]}$	18,514	画地 0.0	18,500
d	(7,514) 15,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,028	$\frac{100}{[84.6]}$	17,764	行政 0.0 その他 0.0	17,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用の戸建住宅に特化した住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
久留米(県) - 28	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 健二 印

鑑定評価額	6,410,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町江上字千代島前 4 1 1 番 1 外				地積 (m ²)	433	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他) 田園居住地区 (80,200)		
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南 4.5 m 市道、西側道	水道	大溝 2.7 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 15 m、南 130 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 19 m、			規模	420 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m 市道	交通 大溝駅 北西方 2.7 km	法令 (都) (70,200)	田園居住地区		
	地域要因の将来予測	久留米市南西部に位置する小学校近くの住宅地域であるが、地域要因に大きな変化は見られない。地価は下げ止まっており、当分の間、現状維持で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市南西部及び隣接市町の環境が類似する住宅地域と判断した。需要者は、地縁がある市中心部などに通勤するサラリーマン等を中心とし、圏外からの転入者は少ない。高齢化・人口減少等により、土地需要は弱含みの状態が続いていたが、全国的な景気回復とともに地価は底を打っている。土地の取引価格帯は、規模により異なるものの 500 万円前後が多い。なお、郊外の住宅地需要については、新型コロナウイルスの影響は比較的小さいと考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅と農家住宅が混在する郊外の住宅地域であり、投資目的はほとんどなく、自用目的の取引が主である。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎に価格が形成されている。したがって本件では、市場性を反映した比準価格を妥当と認め、人口動向や不動産市場の動向等にも特に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,800 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	久留米市の人口は、ほぼ横ばい傾向であり、住宅地の地価は、旧三漕郡の三漕町・城島町でも下げ止まりの傾向が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	城島町地区は土地取引が少ないが、やや高値の取引も見受けられるようになり、地価は概ね横ばいとなっている。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 528	久留米市		更地	()	不整形	北東4 m市道		(都) (70,200)		
b	久留米2C - 506	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東11.5 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米2C - 534	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米2K - 522	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	北2.9 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,996	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [95.0]	16,855	100 [111.6]	15,103	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,100	
b	() 18,540	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,577	100 [127.2]	14,605	環境 0.0 画地 0.0	14,600	
c	() 13,270	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	14,744	100 [100.0]	14,744	行政 0.0 その他 0.0	14,700	
d	() 7,514 15,028	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,028	100 [103.8]	14,478	その他 0.0	14,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅もある戸建住宅が標準的使用の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 久留米(県) - 29, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 健二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,790,000 円 | 1㎡当たりの価格, 14,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 528	久留米市		更地	()	不整形	北東4 m市道		(都) (70,200)				
b	久留米2C - 506	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東11.5 m市道		(都) (70,200)				
c	久留米2C - 534	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道		(都) (70,200)				
d	久留米2K - 522	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	北2.9 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,855	$\frac{100}{[114.2]}$	14,759	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,800			
b	() 18,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,577	$\frac{100}{[130.2]}$	14,268	画地 0.0 行政 0.0	14,300			
c	() 13,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	14,744	$\frac{100}{[101.8]}$	14,483	その他 0.0	14,500			
d	(7,514) 15,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,028	$\frac{100}{[105.8]}$	14,204	その他 0.0	14,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +12.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅もある戸建住宅が標準的使用の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
久留米(県) - 30	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 健二 印

鑑定評価額	2,970,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 2 外				地積 (㎡)	286	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1.2:1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	東 5 m 市道	水道	大溝 7.6 km	(その他) 田園居住地区	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 170 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	東 5 m 市道	交通施設	大溝駅 北西方 7.6 km	法令 (都) (70,200) 田園居住地区 規制
	地域要因の将来予測	筑後川の対岸である佐賀県側への飛地で、年々過疎化が進行している。地域要因に大きな変動はみられないが、地域外からの流入はほぼないため、地価は当分の間下落傾向で推移していくと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	位置的に経済圏として佐賀県との結びつきが強く、同一需給圏は、旧三潴郡の城島町、三潴町及び佐賀県神埼市の住宅地域となる。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する一次取得者層である。不動産売買は特段の事情があるものが多く、飛地である近隣地域への需要は比較的乏しい。市場の中心となる価格帯は、中古住宅付で 800 万円程度である。なお、郊外の住宅地需要については、新型コロナウイルスの影響は比較的小さいと考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅が標準的な利用であり、居住環境を重視した自用目的での取引が支配的である。このため、取引事例比較法のみを適用して価格を求めたが、比準価格の試算に当たっては、市場の特性や城島町内における相対的地位等を考慮して、適切に試算したものである。前年度の基準地価格に地域の変動状況を加味した結果、市場性を反映した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,800 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	久留米市の人口は、ほぼ横ばい傾向であり、住宅地の地価は、旧三潴郡の三潴町・城島町でも下げ止まりの傾向が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	農家住宅と一般住宅が見られる久留米市の飛地であり、過疎化の進行によって住宅需要は未だに減退している。	
	変動率	年間	-3.7 %	半年間	%		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 526	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南5.3 m市道 東3.8 m 角地		(都) (80,200)		
b	久留米2C - 534	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米2C - 1206	久留米市		更地	()	不整形	北西5.5 m市道		(都) (70,200) 田園居住地区		
d	久留米2K - 1218	久留米市		更地	()	不整形	西7.5 m市道 南6 m 角地		(都) (80,200) 田園居住地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,622	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [82.4]	9,259	100 [91.2]	10,152	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,200	
b	() 13,270	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	14,744	100 [139.0]	10,607	環境 0.0	10,600	
c	() 3,959	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [34.3]	11,461	100 [113.9]	10,062	画地 0.0	10,100	
d	() 4,014	100 [100.0]	[96.3] 100	100 [/]	100 [49.0]	7,889	100 [81.6]	9,668	行政 0.0 その他 0.0	9,670	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -14.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 -65.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 -51.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅に特化した住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 31	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	7,870,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潴町高三潴字庄分2 4 9番2				地積 (㎡)	310	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専 (60,80)	
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西5.4 m 市道	水道、下水	三潴2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 120 m、北 180 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 21 m、規模		300㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし	街 5.4 m市道	交通 三潴駅 北西方2.2 km	法令 (都) 2低専 (60,80)	規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られないものの、周辺で戸建住宅のミニ開発が見られる。住宅需要は比較的堅調であり、近隣地域の価格水準は安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧三潴町を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤する勤労世帯や地縁性を指向する個人等が考えられる。旧三潴町では、ミニ分譲地のほか既成住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地のみで800万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とする久留米市郊外の既成住宅地域であり、アパート等の賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による標準価格の試算を行った。標準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による標準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		域 交通 +5.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	31,100 円/㎡	[100.3]	100	100	[100.0]	25,600	域 交通 +16.0
	標準地	-	100	[100.0]	[121.8]	100		要 環境 +16.0
	代表標準地 標準地	標準地						因 行政 0.0
	標準地番号	-						その他 0.0
	公示価格	円/㎡						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	25,300 円/㎡	価格形成要因	(一般的要因)	久留米市の取引件数は、微増傾向で推移しており、新型コロナウイルスの影響はあるものの、不動産需要は堅調である。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地	-	(地域要因)	最寄駅への接近性はやや劣るものの、周辺でミニ分譲も行われており、住宅需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	-	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 516	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北東3 m市道		2住居 (60,160)					
b	久留米2C - 1025	久留米市		更地	()	長方形	南6 m市道		(都) (70,200) 特別用途地区					
c	久留米2C - 533	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南6.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)					
d	久留米2C - 1027	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m私道		準工 (60,200)					
e	久留米2K - 705	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南7 m県道		「調区」 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 24,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,442	$\frac{100}{[96.8]}$	25,250	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 25,713	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,764	$\frac{100}{[101.0]}$	25,509		25,300				
c	() 30,884	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,884	$\frac{100}{[117.4]}$	26,307		25,500				
d	() 27,414	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,414	$\frac{100}{[110.9]}$	24,720		26,300				
e	() 19,662	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	27,825	$\frac{100}{[111.3]}$	25,000		24,700				
									[100.0] 100	25,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	-4.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+14.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+12.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -28.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	+6.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,400 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 32	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	4,590,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潁町西牟田字古賀4518番12				地積(㎡)	186	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専(60,80)		
	1:1.2	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北西4m市道	水道	西牟田1.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 50m、南 70m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	西牟田駅 西方1.8km	法令(都) 2低専(60,80) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧三潁町を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、地縁性を指向する個人や久留米市内へ通勤するサラリーマン等が中心と考えられる。旧三潁町内の住宅地の取引は堅調であり、地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地のみで400~600万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、久留米市郊外の戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、アパート等の賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他		
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他		
	久留米(県) - 4	[100.3]	100	100	[100.0]	24,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,600 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	久留米市の取引件数は、微増傾向で推移しており、新型コロナウイルスの影響はあるものの、不動産需要は堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[]	[]	[]	100	一般的な要因	最寄駅への接近性はやや劣るものの、住宅需要は安定的であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
変動率 年間 +0.4 % 半年間 %										個別的要因		個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 123	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北6 m私道		(都) (70,200)		
b	久留米2C - 529	久留米市		建付地	()	不整形	北東6.2 m市道 北西6.2 m 角地		(都) (80,200)		
c	久留米2C - 525	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米2K - 807	久留米市		更地	()	不整形	西4 m市道		「調区」 (70,200)		
e	久留米2C - 1038	久留米市		建付地	()	長方形	北西3.5 m私道		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,661	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,720	100 [81.6]	24,167	街路 交通・ 0.0	24,200	
b	() 21,175	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	22,865	100 [93.4]	24,481	接近 環境 0.0	24,500	
c	() 20,868	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	22,032	100 [91.2]	24,158	画地 行政 0.0	24,200	
d	() 22,184	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	22,637	100 [89.4]	25,321	その他 0.0	25,300	
e	() 22,428	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,428	100 [88.0]	25,486	[100.0] 100	25,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -12.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -14.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岩崎不動産鑑定事務所. Row 1: 久留米(県) - 33, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 29 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米2C - 519	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		「調区」 (70,200)					
b	久留米2C - 128	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道		「調区」 (70,200)					
c	久留米2C - 1212	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道		「調区」 (60,100)					
d	久留米2C - 225	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m県道 南4 m 角地		(都) 1低専 (60,80)					
e	久留米2C - 807	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北4 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 22,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,163	$\frac{100}{[110.3]}$	20,093	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 22,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,581	$\frac{100}{[100.0]}$	22,581		22,600				
c	() 28,644	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,014	$\frac{100}{[122.0]}$	22,962		23,000				
d	() 19,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	21,431	$\frac{100}{[107.1]}$	20,010		20,000				
e	() 22,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,620	$\frac{100}{[101.0]}$	21,406	[100.0] 100	21,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 -0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+22.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域内の農家住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 34	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市小森野6丁目2082番1外「小森野6-12-3」				地積(㎡)	593	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	1.2:1	住宅W2	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	北西3.8m市道、北東側道	水道、下水	宮の陣1.7km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 180m、南 150m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、			規模	600㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.8m市道	交通施設	宮の陣駅 北西方1.7km	法令「調区」(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価は優位な交通接近条件から上昇基調にあったが、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外、市街化調整区域内の既存住宅地がその範囲。需要の中心は当該地域へ地縁的選好性を有する一般所得層である。近隣地域は、郊外に位置するが、生活利便施設に比較的近く交通接近条件等において市場優位性を有する地域である。周辺に分譲開発等も多く認められ地価は上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、取引が非常に少なく見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、調整区域指定の住宅地であり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。なお、自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、市場の動向等に留意して、上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡			価格変動要因の状況	変動要因	住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により4月頃から需要の停滞が認められる。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	+2.4 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 1209	久留米市		建付地	()	長方形	南6 m市道		「調区」 (70,200)		
b	久留米2C - 1211	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道 南3.2 m 角地		「調区」 (70,200)		
c	久留米2C - 1038	久留米市		建付地	()	長方形	北西3.5 m私道		「調区」 (70,200)		
d	久留米2C - 128	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道		「調区」 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,472	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,472	100 [116.0]	31,441	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	31,400	
b	() 30,690	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,813	100 [102.9]	29,945	画地 0.0 行政 0.0	29,900	
c	() 22,428	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,428	100 [78.4]	28,607	その他 0.0	28,600	
d	() 22,902	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,581	100 [73.0]	30,933		30,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、市街化調整区域内の一般住宅が建ち並ぶ中に農地も存する既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等は認められず、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
久留米(県) - 35	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	150,000,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東和町3番3			地積 (㎡)	922	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)
	1:1.5	共同住宅 SRC 14	中高層マンションを主に店舗等もある住宅地域	南7.2 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄久留米350 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	高層共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 39 m、規模			900㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 7.2 m市道	交通 西鉄久留米駅 東方350 m	法令 商業 (80,400)	規制
	地域要因の将来予測	同市中心部の西鉄久留米駅まで徒歩圏内の共同住宅地域である。特段の変動要因は認められず、当分の間現状を維持するものと予測される。マンション等用地需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予想される。					
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		166,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡			
	原価法	積算価格		/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格		159,000 円/㎡			
(6) 市場の特性	近隣地域は住・商混在地域でマンション等が建ち並び、同一需給圏は久留米市中心部の利便性の良好な住・商混在地域一円の範囲である。需要者はマンションディベロッパーが中心となる。近年においては、分譲マンション用地の不足傾向が依然続いており、特に近隣地域は交通利便性に優ることから市場競争力は高く、地価水準も上昇基調である。市場における土地の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は、マンション用地であるため取引事例比較法による基準価格と開発法による価格を試算した。基準価格は、取引市場における実態を反映した実証的價格として規範性が高い。一方、開発法による価格は建築費等に想定要素を多く含むが、主たる市場参加者がマンション開発業者である点を考慮すれば一定の規範性を有する。よって、本件においては、基準価格を標準として、開発法による価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、新築マンション市況については比較的好調であり、特に特急停車駅周辺では顕著である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	西鉄久留米駅に近接しており、分譲マンション用地としての市場競争力は高い。		
	変動率 年間 +3.8 % 半年間 %			(個別的 要因)	個別的要因に変動要因は見当たらない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 1218	久留米市		建付地	()	不整形	東8 m市道 南西6 m 二方路		商業 (100,480) 駐車場整備地区		
b	久留米2C - 209	久留米市		更地	()	不整形	南東20 m市道 北西3.5 m 二方路		商業 (90,400)		
c	久留米2C - 141	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1住居 (60,200)		
d	久留米2C - 216	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		商業 (90,400)		
e	久留米2C - 1115	久留米市		建付地	()	長方形	南西5 m市道		商業 (90,300)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 128,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	138,895	$\frac{100}{[85.8]}$	161,882	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 121,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	132,580	$\frac{100}{[81.1]}$	163,477		165,000	
c	() 120,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,921	$\frac{100}{[74.5]}$	163,652		167,000	
d	() 180,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	184,063	$\frac{100}{[113.2]}$	162,600		167,000	
e	() 157,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,710	$\frac{100}{[96.8]}$	162,924	[102.0] 100	166,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -22.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 166,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 分譲マンションを中心とする住宅地域で、主たる市場参加者はマンション分譲事業を行うデベロッパーが中心であり、価格アプローチの方法としては開発法の適用がより有効なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 する しない				開発法を適用する場合の理由 主たる市場参加者はマンション分譲を行うデベロッパーのため			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,061,219,053	914,368,016	12	363,000	3,595.23	207,000	4,190.26	
開発法による価格		146,851,037 円 (159,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
922㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			922.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)			(100.0 %)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
554.02 ㎡	4,190.26㎡	3,678.72㎡	511.54㎡	3,595.23㎡	S R C 10 F (45戸) 80㎡ 3 L D K		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率			
(60.1 %)	(454.5 %)	(399.0 %)	(55.5 %)	(85.80 %)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
商業 都市機能誘導区域 準防	100 %	400 %	400 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 7.2 m 特定道路までの距離： m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	363,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	363,000 円 / ㎡ x	3,595.23 ㎡ =	1,305,068,490 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		1,305,068,490 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
			207,000 円 / ㎡ x (1 + 3 %) =		213,210 円 / ㎡		
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
			213,210 円 / ㎡ x 4,190.26 ㎡ =		893,405,335 円		
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
		1,305,068,490 円 x		12 % =		156,608,219 円	
支出合計 + +						1,050,013,554 円	
(4)-4 投下資本収益率		12 %					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	16ヶ月	販売管理費 (2 期目)	12ヶ月		
建築工事 (2 期目)	14ヶ月	販売収入 (2 期目)	22ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	22ヶ月	販売収入 (3 期目)	24ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	104,405,479 円 (8 %)	x 0.8598	(16 ヶ月)	=	89,767,831 円	
	販売総額 (2 期)	939,649,313 円 (72 %)	x 0.8124	(22 ヶ月)	=	763,371,102 円	
	販売総額 (3 期)	261,013,698 円 (20 %)	x 0.7972	(24 ヶ月)	=	208,080,120 円	
収入合計	-	-	-	-		1,061,219,053 円	
支出	建築工事費 (1 期)	223,351,334 円 (25 %)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	211,044,675 円	
	建築工事費 (2 期)	223,351,334 円 (25 %)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	195,700,439 円	
	建築工事費 (3 期)	446,702,668 円 (50 %)	x 0.8124	(22 ヶ月)	=	362,901,247 円	
	開発負担金	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	93,964,931 円 (60 %)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	88,787,463 円	
	販売管理費 (2 期)	62,643,288 円 (40 %)	x 0.8929	(12 ヶ月)	=	55,934,192 円	
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-	-	-	-		914,368,016 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格	
		1,061,219,053 円 -		914,368,016 円 =		146,851,037 円 159,000 円 / ㎡	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	29,100,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東町3 2番 2			地積 (㎡)	195	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)	
	1:2	店舗兼住宅 RC 3	小売店舗等が建ち並ぶアーケード街の商業地域	北8 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	店舗敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 8 m市道	交通 西鉄久留米駅西方300 m	法令 商業 (80,400) 防火	規制	
	地域要因の将来予測	小売・飲食店舗中心の同市中心部のアーケード商店街で一時衰退傾向で推移していたが、久留米シティプラザ開業以降、通行客数が回復する傾向にあり、飲食店を中心に新規出店もみられ地価は上昇基調で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	134,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	近隣地域は久留米市中心部のアーケード街（一番街）の一角に位置し、同一需給圏は久留米市中心部の商業地域の範囲である。需要者の中心は久留米都市圏の商業従事者である。同市中心部は久留米シティプラザ開業の影響等により客足の回復が顕在化しており、飲食店を中心に新規出店もみられ不動産需要も回復基調となっている。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は商業地であるため、取引事例比較法による比準価格と収益還元法による収益価格を試算した。比準価格は現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件においては、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格をやや参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 148,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>〔一般的〕 久留米市の商業地全体として地価は上昇傾向に転じている。中心部は客足の回復傾向がみられ、郊外部は繁華性が増している。</p> <p>〔地域〕 小売、飲食店舗の建ち並ぶアーケード街で、顧客通行量は回復しており、飲食店を中心に新規出店もみられる。</p> <p>〔個別的〕 個別的要因に変動要因は見当たらない。</p>	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 1117	久留米市		建付地	()	長方形	北東25 m県道		商業 (90,400)		
b	久留米2C - 711	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東36 m国道 北西3.8 m 二方路		商業 (90,400) 居住誘導区域		
c	久留米2K - 125	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南25 m道道 北3 m 二方路		商業 (100,400)		
d	久留米2K - 1220	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.8 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
e	久留米2K - 122	久留米市		更地	()	ほぼ整形	東12 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 127,294	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,294	$\frac{100}{[83.7]}$	152,084	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	152,000	
b	() 135,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	134,169	$\frac{100}{[88.4]}$	151,775	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	152,000	
c	() 133,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	134,478	$\frac{100}{[88.2]}$	152,469	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	152,000	
d	() 151,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	148,134	$\frac{100}{[97.5]}$	151,932	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	152,000	
e	() 160,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	163,399	$\frac{100}{[108.0]}$	151,295	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	151,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -13.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -13.0	環境 +18.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 152,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,719,260	2,073,196	7,646,064	6,464,670	1,181,394	(0.9500) 1,122,324	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	26,100,558 円 (134,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	150.00	S 3 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 都市機能誘導区域 防火	100 %	400 %	400 %	195 ㎡	10.0 m x 19.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2・3 F 事務所を想定。			有効率 の理由	81.7 %	標準的レントابل比

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	150.00	75.0	112.50	2,690	302,625	6.0	1,815,750	
2 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	2,140	272,850	6.0	1,637,100	
3 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	2,140	272,850	6.0	1,637,100	
~									
~									
計		450.00	81.7	367.50		848,325		5,089,950	
年額支払賃料				848,325 円 x 12ヶ月 =					10,179,900 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				10,179,900 円 x 5.0 % + 円 x % =					508,995 円
以上計 + a+ - -									9,670,905 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,089,950 円 x 95.0 % x 1.00 % =					48,355 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				9,719,260 円 (49,842 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 106	2,675 (2,556)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,682	対象基準階の 月額実質賃料 2,703 円/㎡
b	久留米2(賃) - 105	2,437 (2,424)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,850	月額支払賃料 (2,690 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	470,500 円	94,100,000 x	0.5 %
維持管理費	407,196 円	10,179,900 x	4.0 %
公租公課	土地 207,500 円	査定額	
	建物 799,800 円	94,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	94,100 円	94,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,100 円	94,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,073,196 円 (	10,632 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	94,100,000 円	設計監理料率 203,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % + 仕上部分 0.0662 x 30 % + 設備部分 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,464,670 円 (33,152 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,719,260 円	
総費用		2,073,196 円	
純収益 -		7,646,064 円	
建物等に帰属する純収益		6,464,670 円	
土地に帰属する純収益 -		1,181,394 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,122,324 円 (5,756 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	26,100,558 円 (	134,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	58,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市長門石 3 丁目 3 6 0 番 1 5 外「長門石 3 - 1 - 6 1」				地積 (m ²)	1,008	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防	
	不整形 1 : 1.5	店舗 S 1	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域	北東 16 m 県道、背面道	水道、下水	久留米 1.4 km	(その他) 都市機能誘導区域 (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 220 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	店舗敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、			規模	750 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 6 m 県道	交通施設	久留米駅北西方 1.4 km 法令 商業 (80,400) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状	+3.0 -2.9	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	47,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	近隣地域は同市中心部から筑後川を挟んでやや独立した地域特性を有し、同一需給圏は久留米市郊外及びその周辺の幹線・準幹線道路沿いの商業地域範囲である。需要者の中心は個人・法人事業者及びマンション業者等である。当該地域は商業繁華性はやや低いものの都心部に近接し、相対的な割安感から需要の回復傾向が指摘されており、地価は上昇基調に転じている。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は商業地であるため、取引事例比較法による比準価格と収益還元法による収益価格を試算した。比準価格は現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件においては、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格をやや参酌し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	久留米市の商業地全体として地価は上昇傾向に転じている。中心部は客足の回復傾向がみられ、郊外部は繁華性が増している。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						要因	商業繁華性はやや低いが、筑後川を挟むものの都心部に比較的接近し、不動産需要に堅調さがみられる。
変動率 年間 +0.7 % 半年間 %					要因	個別的要因に変動要因は見当たらない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 114	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北西16m県道		1住居 (60,200)		
b	久留米2C - 218	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西16m県道		1住居 (60,200)		
c	久留米2C - 405	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東11.2m市道 南4.6m 角地		1住居 (70,200)		
d	久留米2K - 1119	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南16m市道 東9m 準角地		準工 (70,200)		
e	久留米2C - 136	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南西8m県道 南東4.5m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 58,146	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,437	100 [100.0]	58,437	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	58,400	
b	() 59,138	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,375	100 [99.0]	59,975	環境 0.0	60,000	
c	() 64,786	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.9]	64,208	100 [113.2]	56,721	画地 0.0	56,700	
d	() 66,406	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	65,234	100 [114.0]	57,223	行政 0.0	57,200	
e	() 54,587	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	52,997	100 [89.1]	59,480	その他 0.0 [100.0] 100	59,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,400円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,057,512	1,490,380	5,567,132	3,441,870	2,125,262	(0.9746) 2,071,280	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	48,169,302 円 (47,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	350.00	S 1 F		350.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 都市機能誘導区域 準防	100 %	400 %	400 %	1,008 ㎡	26.0 m x 34.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	3,696,000		
~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	1,760	616,000				
~										
~										
~										
計		350.00	100.0	350.00		616,000				3,696,000
年額支払賃料						616,000 円 x 12ヶ月 =				7,392,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,392,000 円 x 5.0 % 円 x % =				369,600 円
以上計 + a+ - -										7,022,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,696,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				35,112 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						7,057,512 円 (7,002 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 103	1,480 (1,415)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,658	対象基準階の 月額実質賃料 1,769 円/㎡
b	久留米2(賃) - 102	1,908 (1,899)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,817	月額支払賃料 (1,760 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	250,500 円	50,100,000 x	0.5 %
維持管理費	295,680 円	7,392,000 x	4.0 %
公租公課	土地	418,200 円	査定額
	建物	425,800 円	50,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,490,380 円 (	1,479 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	50,100,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 350.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,441,870 円 (3,415 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,057,512 円
総費用			1,490,380 円
純収益 -			5,567,132 円
建物等に帰属する純収益			3,441,870 円
土地に帰属する純収益 -			2,125,262 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,071,280 円 (2,055 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	48,169,302 円 (		47,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 久留米(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 177,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 204,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 160,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and market characteristics. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with standard land prices.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 1024	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.7 m市道 南西5.5 m 角地		2住居 (70,200)				
b	久留米2C - 216	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		商業 (90,400)				
c	久留米2C - 211	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北西17 m市道		商業 (90,400)				
d	久留米2C - 1115	久留米市		建付地	()	長方形	南西5 m市道		商業 (90,300)				
e	久留米2C - 1217	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東36 m国道 南8 m 西4.1 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 209,600	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	212,115	$\frac{100}{[75.2]}$	282,068	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	282,000		
b	() 180,454	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	184,063	$\frac{100}{[89.3]}$	206,118			206,000		
c	() 157,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,558	$\frac{100}{[86.6]}$	183,092			183,000		
d	() 157,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,710	$\frac{100}{[75.0]}$	210,280			210,000		
e	() 159,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	152,460	$\frac{100}{[89.3]}$	170,728		[100.0] 100	171,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-13.0 -10.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -5.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-15.0 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 210,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	83,156,106	18,355,530	64,800,576	57,882,000	6,918,576	(0.9300) 6,434,276	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	146,233,545 円 (168,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	540.00	S 9 F		4,320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	500 %	500 %	869 ㎡	23.0 m x 35.0 m	前面道路：国道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	高度利用の事務所ビルの適地であることから、上記のとおり判定した。			有効率 の理由	77.9 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	540.00	60.0	324.00	2,720	881,280	5.0	4,406,400
~ 2	事務所	460.00	80.0	368.00	2,260	831,680	3.0	2,495,040
3 ~ 9	事務所	460.00	83.0	381.80	2,110	805,598	3.0	2,416,794
~ 10		100.00						
~								
計		4,320.00	77.9	3,364.60		7,352,146		23,818,998
年額支払賃料					7,352,146 円 x 12ヶ月 = 88,225,752 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					88,225,752 円 x 6.0 % + 円 x % = 5,293,545 円			
以上計 + a+ - -					82,932,207 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					23,818,998 円 x 94.0 % x 1.00 % = 223,899 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					83,156,106 円 (95,692 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1216	2,999 (2,932)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,999	対象基準階の 月額実質賃料 2,731 円/㎡
b	久留米2(賃) - 102	1,908 (1,899)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,120	月額支払賃料 (2,720 円/㎡)
c	久留米2(賃) - 105	2,437 (2,424)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,708	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,385,000 円	877,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,529,030 円	88,225,752 x	4.0 %
公租公課	土地 1,233,000 円	査定額	
	建物 7,454,500 円	877,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	877,000 円	877,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	877,000 円	877,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,355,530 円 (	21,123 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9300
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	877,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 4,320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	57,882,000 円 (66,608 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			83,156,106 円
総費用			18,355,530 円
純収益 -			64,800,576 円
建物等に帰属する純収益			57,882,000 円
土地に帰属する純収益 -			6,918,576 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,434,276 円 (7,404 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	146,233,545 円 (		168,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 久留米(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 健二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 125,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示準格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 711	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東36 m国道 北西3.8 m 二方路		商業 (90,400) 居住誘導区域		
b	久留米2C - 1215	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南18.5 m国道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
c	久留米2C - 1218	久留米市		建付地	()	不整形	東8 m市道 南西6 m 二方路		商業 (100,480) 駐車場整備地区		
d	久留米2K - 125	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南25 m県道 北3 m 二方路		商業 (100,400)		
e	久留米2K - 220	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北17 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 135,230	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	134,169	100 [80.5]	166,670	街路 交通・ 0.0	167,000	
b	() 114,636	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	114,636	100 [70.7]	162,144	接近 環境 0.0	162,000	
c	() 128,756	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	138,895	100 [83.1]	167,142	画地 行政 0.0	167,000	
d	() 133,953	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	134,478	100 [85.8]	156,734	その他 0.0	157,000	
e	() 128,052	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	129,461	100 [79.9]	162,029	[100.0] 100	162,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 165,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,519,965	4,142,448	8,377,517	7,444,200	933,317	(0.9311) 869,011	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	20,209,558 円 (142,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
中層店舗兼事務所地	113.31	R C 5 F		565.47		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	142 ㎡	11.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階に店舗、2階～5階に事務所(いずれもフロア貸し)を想定			有効率の理由	77.8 %	標準的有效率である

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	113.31	70.6	80.00	3,030	242,400	8.0	1,939,200		
2 ~ 3	事務所	113.04	79.6	90.00	1,800	162,000	6.0	972,000		
4 ~ 5	事務所	113.04	79.6	90.00	1,800	162,000	6.0	972,000		
~										
~										
計		565.47	77.8	440.00		890,400		5,827,200		
年額支払賃料						890,400 円 x 12ヶ月 = 10,684,800 円				
a共益費(管理費)						600 円/㎡ x 440.00 ㎡ x 12ヶ月 = 3,168,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						J R 久留米駅周辺のビルの現状を参考に査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当可能 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						13,852,800 円 x 10.0 % + 円 x % = 1,385,280 円				
以上計 + a+ - -						12,467,520 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,827,200 円 x 90.0 % x 1.00 % = 52,445 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						12,519,965 円 (88,169 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1216	2,999 (2,932)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [105.0]	2,975	対象基準階の 月額実質賃料 3,050 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1215	2,797 (2,664)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	3,202	月額支払賃料 (3,030 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	570,000 円	114,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,216,448 円	13,852,800 x	16.0 %
公租公課	土地 159,000 円	査定額	
	建物 969,000 円	114,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	114,000 円	114,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	114,000 円	114,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,142,448 円 (	29,172 円 / m ²)	(経費率 33.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	114,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 565.47 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,444,200 円 (52,424 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,519,965 円
総費用			4,142,448 円
純収益 -			8,377,517 円
建物等に帰属する純収益			7,444,200 円
土地に帰属する純収益 -			933,317 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			869,011 円 (6,120 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	20,209,558 円 (		142,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	91,800,000 円	1㎡当たりの価格	49,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市上津町字中尾山2203番176				地積 (㎡)	1,844	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1:1.5	店舗 S 1	自動車関連の店舗営業所等が多い路線商業地域	北東14 m 国道	水道、下水	西鉄久留米4.6 km	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 50 m、規模		1,700 ㎡程度、形状 ほぼ台形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	東14.0 m 国道	交通施設	西鉄久留米 南東方 4.6 km	法令 準工 (60,200) 特別用途地区 規制
	地域要因の将来予測	自動車関連の店舗を中心とした路線商業地域で、地域内に格別の変動要因はなく当面は現状で推移するものと予測する。地価水準については、割安感から安定的に概ね横ばいで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	50,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の低層店舗を中心とした路線商業地域である。需要者の属性は、近くに自動車検査登録事務所があること等から、自動車関連施設等の店舗を出店する法人が中心である。同一需給圏内の土地需要については、郊外型の大型店舗等への顧客流出もみられるが、割安感から概ね横ばいで推移している。需要の中心となる価格帯については、1,000~2,000㎡程度の土地で概ね5,000~9,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自動車関連施設を中心とした郊外型の路線商業地域である。商業地においては、収益価格は重視されるべき価格ではあるものの、低層店舗としての土地利用が中心であることから容積率を十分に消化するような地域ではなく、土地価格に見合った賃料が得られないため低位に試算されたものと思料する。よって、本件では現実の実勢を反映した標準価格を中心として、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微増傾向で取引価格も全体的に安定傾向にある。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正					地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微増傾向で取引価格も全体的に安定傾向にある。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正					地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 214	久留米市		建付地	()	不整形	西5.1 m市道		1低専 (50,80)				
b	久留米2C - 405	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東11.2 m市道 南4.6 m 角地		1住居 (70,200)				
c	久留米2C - 129	久留米市		建付地	()	不整形	北12.5 m国道		準工 (60,200)				
d	久留米2K - 118	久留米市		建付地	()	袋地等	西20 m市道		準工 (60,200)				
e	久留米2C - 218	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西16 m県道		1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 41,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	52,388	$\frac{100}{[104.5]}$	50,132	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 64,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	64,208	$\frac{100}{[126.0]}$	50,959		51,000			
c	() 70,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	74,103	$\frac{100}{[143.9]}$	51,496		51,500			
d	() 62,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	78,370	$\frac{100}{[148.2]}$	52,881		52,900			
e	() 59,138	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,375	$\frac{100}{[122.7]}$	48,390	[100.0] 100	48,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +37.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +37.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,800 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,830,991	2,491,600	9,339,391	6,395,970	2,943,421	(0.9746) 2,868,658	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	66,712,977 円 (36,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	650.00	S 1 F		650.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,844 ㎡	33.0 m x 45.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建店舗、一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しによる

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	650.00	100.0	650.00	1,590	1,033,500	5.0	5,167,500
~								
~								
~								
~								
計		650.00	100.0	650.00		1,033,500		5,167,500
年額支払賃料					1,033,500 円 x 12ヶ月 = 12,402,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					12,402,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 620,100 円			
以上計 + a+ - -					11,781,900 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,167,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 49,091 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					11,830,991 円 (6,416 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1213	1,641 (1,635)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,593	対象基準階の 月額実質賃料 1,597 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1210	1,315 (1,311)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,604	月額支払賃料 (1,590 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	465,500 円	93,100,000 x	0.5 %
維持管理費	620,100 円	12,402,000 x	5.0 %
公租公課	土地	428,500 円	査定額
	建物	791,300 円	93,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	93,100 円	93,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,100 円	93,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,491,600 円 (	1,351 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	93,100,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 650.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,395,970 円 (3,469 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,830,991 円	
総費用		2,491,600 円	
純収益 -		9,339,391 円	
建物等に帰属する純収益		6,395,970 円	
土地に帰属する純収益 -		2,943,421 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,868,658 円 (1,556 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	66,712,977 円 (	36,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
久留米(県) 5 - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	3,460,000 円	1㎡当たりの価格	31,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市田主丸町田主丸字東内畑529番4				地積(㎡)	109	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商(80,200)準防 (その他)	
	1:1.2	店舗併用住宅W2	国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域	南9.7m 国道	水道、下水	田主丸520m		
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 40m、南 30m、北 30m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	9.7m国道	交通施設	田主丸520m	法令(都)近商(80,200)準防
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗や一般住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、郊外型の大規模商業施設等に顧客が流れ、空き店舗等が見受けられ、閑散としている。地価の水準は、当面は緩やかな下落基調で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及び隣接市町の路線商業地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁性のある個人事業主等が中心であるが、商業地利用としての需要は総じて少ない状況にある。土地取引の中心価格帯は、個別事情や規模等によるばらつきがあり、取引も低調であることから、一概に把握することが困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考えられる。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、田主丸町の商業地域においては、自用店舗が多く、空き店舗も散見され、衰退傾向が強く、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準として、昨年の価格動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	-	-	-	-	標準 交通 環境 画地 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	標準 交通 環境 画地 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		31,800 円/㎡	価格変動状況要因	変動率	年間	-0.3 %	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		-					年間
	公示価格		円/㎡					
	変動率		年間	-0.3 %	半年間	%		
	<p>〔一般的要因〕 久留米市郊外の旧田主丸町の商業地は、大規模商業店舗への顧客流出傾向が続いており、テナント需要は低調な状態が続いている。</p> <p>〔地域要因〕 旧田主丸町中心部に位置する路線商業地域である。商業地としての繁華性に乏しく、需要は低迷しており、地価は下落基調が続いている。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>							

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2K - 129	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北8 m国道 西4 m 角地		「調区」 (80,200)		
b	久留米2C - 808	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道		1住居 (60,200)		
c	久留米2C - 1203	久留米市		更地	()	不整形	東13 m県道		(都)準工 (60,200) 大規模施設制限		
d	久留米2C - 1036	久留米市		建付地	()	不整形	東9 m国道 北3 m 角地		「調区」 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,694	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	31,742	100 [99.8]	31,806	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,800	
b	() 22,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,169	100 [69.8]	31,761	環境 0.0	31,800	
c	() 26,200	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	27,496	100 [87.2]	31,532	画地 0.0	31,500	
d	() 24,835	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	24,112	100 [77.6]	31,072	行政 0.0 その他 0.0	31,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -17.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の店舗が大半を占めており、閉鎖店舗も散見される地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
久留米(県) 5 - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	6,720,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市北野町今山字大六613番6外				地積 (㎡)	184	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防	
	台形 1:2	店舗 S 2	小売店舗が多い駅前已成商業地域	西5m 市道、南側道	水道、下水	北野近接	(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 60m、南 50m、北 100m		標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 14m、規模		180㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5.0m市道	交通 北野駅 東方近接	法令 (都) 近商 (90,200) 準防		
	地域要因の将来予測	車社会の進展に伴い郊外線商業地域への顧客流出が見受けられ、旧来からの小売商店街はやや厳しい状況にあるものの、一定の購買層は存することから、当分の間は現況の商業環境を維持していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 36,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、北野町内の商業地域を中心として、久留米市全域の商業地域にも及び、需要者は店舗兼住宅用地を求める個人事業主が中心であるが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。車社会の進展に伴い「ゆめタウン久留米」等の大型SCへの顧客流出が続いているものの、高齢者や学生を中心とする周辺居住者は北野駅周辺のコンビニ、店舗、銀行等を利用していることから、今後も一定の顧客購買力は維持していくものと予測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、店舗兼住宅を中心とする小売商店街であり、自用目的の利用が殆どであることから、賃貸市場は未成熟と判断され、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に比較的近接し、類似性等が高い事例を重視するとともに、類似性等がやや劣る事例をも比較考量して求めた標準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと考えられる。従って、ここでは標準価格を採用するとともに、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	100 []			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	100 []			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,500 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	久留米市の人口は約30.3万人、直近5年間ではほぼ横這いで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	近接する住宅地では地価が僅かながら上昇しているものの、駅周辺の繁華性は殆ど変化しておらず、地価は横這い傾向を示している。			
	変動率 年間 0.0% 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米2C - 206	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北8 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
b	久留米2C - 203	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南東10 m県道 北4 m 角地		(都) (80,200) 特定用途制限地域				
c	久留米2C - 1043	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北西17.5 m国道		準工 (60,200)				
d	久留米2K - 129	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北8 m国道 西4 m 角地		「調区」 (80,200)				
e	久留米2C - 1203	久留米市		更地	()	不整形	東13 m県道		(都) 準工 (60,200) 大規模施設制限				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 18,957	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	31,861	$\frac{100}{[90.5]}$	35,206	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,300			
b	() 13,612	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	26,970	$\frac{100}{[77.6]}$	34,755	画地 +3.0 行政 0.0	35,800			
c	() 42,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,646	$\frac{100}{[124.9]}$	34,144	その他 0.0	35,200			
d	() 32,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,742	$\frac{100}{[82.8]}$	38,336		39,500			
e	() 26,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,496	$\frac{100}{[75.5]}$	36,419	[103.0] 100	37,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -11.0	環境 -20.0	画地 -27.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 -10.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -14.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		店舗兼住宅を中心とする商業地域であり、自用目的の利用が殆どであることから、賃貸市場は未成熟と判断され、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
久留米(県) 5 - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 健二 印

鑑定評価額	5,140,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町城島字町屋敷2 8 2 番 3				地積 (㎡)	253	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防	
	1:5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	南東8 m 県道	水道、下水	犬塚3.5 km	(その他) 特別用途地区 (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 35 m、		規模	250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 県道	交通 犬塚駅 北西方3.5 km	法令 (都) 近商 (80,200) 準防	(その他) 特別用途地区	
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地域で、店舗の新規出店等の動きは見受けられず、商業地需要は低迷している。地価は下げ止まっているが、今後は徐々に住宅地的な色合いを強めながら商・住混在地域へ移行していくと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	8,540 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧三潴郡の城島町及び三潴町等に存する旧来からの近隣商業地域で、需要の中心は店舗利用を目的とする、地縁的選好性を有する個人事業者等である。近年の郊外大型店の進出による顧客流出や後継者不足等により商店街の空洞化に歯止めがかからず、需要は長らく低迷していたが、ようやく地価は底を打ち回復傾向にある。なお、郊外の商業地需要については、新型コロナウイルスの影響は比較的小さいと考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格が求められた。近隣地域は商業地域であるが、自用の店舗や併用住宅が多く、賃貸に供している例は少ない。また、収益価格は理論的ではあるものの、試算課程で想定要素が多く介在するため、不確実な価格である点も否めない。このため、本件では、実証的で説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌して、前年度の基準地価格からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	市中心部及び周辺の商業地域については土地需要が回復し、地価は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響により鈍化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域 要因)	旧城島町の中心商業地であるが、顧客の流出等に伴い、空店舗や空地も見られる。地価は長年の下落によって底を打ち、現状維持にある。			
	代表標準地 標準地	標準地		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円/㎡							
変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 530	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	久留米2C - 118	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北7 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
c	久留米2C - 529	久留米市		建付地	()	不整形	北東6.2 m市道 北西6.2 m 角地		(都) (80,200)		
d	久留米2C - 1203	久留米市		更地	()	不整形	東13 m県道		(都) 準工 (60,200) 大規模施設制限		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 29,332	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,332	100 [126.1]	23,261	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	23,300	
b	() 19,662	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,701	100 [97.9]	20,124	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,100	
c	() 21,175	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	22,865	100 [111.6]	20,488	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20,500	
d	() 26,200	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	27,496	100 [135.0]	20,367	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +11.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +12.0	環境 +17.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,858,313	550,900	2,307,413	2,212,140	95,273	(0.9746) 92,853	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	2,159,372 円 (8,540 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	125.00	L S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 特別用途地区 準防	90%	200%	200%	253㎡	6.7 m x 34.7 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階住居。なお、使用容積率は低位であるが、地域の特性等に鑑み、妥当と判断した。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	125.00	100.0	125.00	1,000	125,000	5.0	625,000		
2 ~ 2	住居	125.00	100.0	125.00	1,000	125,000	2.0	250,000		
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		250,000				875,000
年額支払賃料					250,000円 x 12ヶ月 = 3,000,000円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円					
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,000,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 150,000円					
以上計 + a+ - -					2,850,000円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					875,000円 x 95.0% x 1.00% = 8,313円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					2,858,313円 (11,298円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1101	983 (978)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	100 [125.0]	100 [95.0]	930	対象基準階の 月額実質賃料 1,004円/㎡
b	久留米2(賃) - 1009	1,421 (1,389)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [134.0]	100 [110.0]	1,059	月額支払賃料 (1,000円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	161,000 円	32,200,000 x	0.5 %
維持管理費	90,000 円	3,000,000 x	3.0 %
公租公課	土地 10,100 円	査定額	
	建物 225,400 円	32,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	550,900 円 (	2,177 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,200,000 円	設計監理料率 125,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,212,140 円 (8,744 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,858,313 円
総費用			550,900 円
純収益 -			2,307,413 円
建物等に帰属する純収益			2,212,140 円
土地に帰属する純収益 -			95,273 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			92,853 円 (367 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	2,159,372 円 (		8,540 円 / m ²)

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 712	八女市		更地	()	不整形	北26.5 m国道 西6.1 m 南西4 m 三方路		(都) (80,200)				
b	広川2C - 504	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ長方形	北7.5 m県道		(都) (70,200)				
c	久留米2C - 530	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
d	久留米2C - 533	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南6.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 33,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	34,287	$\frac{100}{[99.0]}$	34,633	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	34,600			
b	() 26,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,380	$\frac{100}{[77.6]}$	33,995	画地 0.0 行政 0.0	34,000			
c	() 29,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,332	$\frac{100}{[80.4]}$	36,483	その他 0.0	36,500			
d	() 30,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,884	$\frac{100}{[82.5]}$	37,435	その他 0.0	37,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,733,642	753,600	2,980,042	2,566,620	413,422	(0.9750) 403,086	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,597,286 円 (26,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	S	2 F	240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準住居	60 %	200 %	200 %	368 ㎡	19.0 m x 19.5 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は1住戸が平均60㎡程度の2LDKの共同住宅(2戸)を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	120.00	100.0	120.00	1,500	180,000	3.0	540,000
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,150	138,000	1.0	138,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		318,000		678,000 138,000
年額支払賃料				318,000 円 x 12ヶ月 = 3,816,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 72,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,816,000 円 x 5.0 % + 72,000 円 x 5.0 % = 194,400 円				
以上計 + a+ - -				3,693,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				678,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,441 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 138,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 33,601 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,733,642 円 (10,146 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1009	1,421 (1,389)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,435	対象基準階の 月額実質賃料 1,504 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1101	983 (978)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,040	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	久留米2(賃) - 103	1,480 (1,415)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,566	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	189,000 円	37,800,000 x	0.5 %
維持管理費	194,400 円	3,888,000 x	5.0 %
公租公課	土地 30,000 円	査定額	
	建物 264,600 円	37,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	753,600 円 (	2,048 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	37,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,566,620 円 (6,975 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,733,642 円	
総費用		753,600 円	
純収益 -		2,980,042 円	
建物等に帰属する純収益		2,566,620 円	
土地に帰属する純収益 -		413,422 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		403,086 円 (1,095 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,597,286 円 (	26,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
久留米(県) 5 - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 健二 印

鑑定評価額	287,000,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東合川2丁目2番8外「東合川2-2-8」				地積(㎡)	1,937	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	1.2:1	店舗兼作業所 S 2	国道沿いに、自動車関連施設等が建ち並ぶ路線商業地域	北25 m 国道	水道、下水	久留米大学前1.5 km	(その他) 特別用途地区	
(2)近隣地域	範囲	東 350 m、西 280 m、南 0 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 48.5 m、奥行 約 40 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北25.0 m 国道	交通施設	久留米大学前 北方 1.5 km	法令 準工(60,200) 特別用途地区
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	107,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米東バイパスや上津バイパス等の幹線街路沿いで、物販店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。近隣地域はゆめタウンに近い店舗集積性に優れ、商圏も広域的で市を代表する商業地域としてほぼ熟成している。大規模な駐車場を持つ土地利用形態が多く、総額の観点からも需要者は資金力を有する企業に限られる。今後は新型コロナウイルスの影響が徐々に顕在化することが懸念される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり2試算価格が求められた。比準価格は現下の不動産市況を反映した実証的價格である。また収益価格は、対象基準地の上に最有効使用である低層店舗を建設し賃貸することを想定したもので、賃料の持つ遅効性から、上昇傾向にある地価に即応した賃料の徴収が困難であることから低位に試算された。以上から比準価格を重視し、収益価格を向うつけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 147,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	市中心部及び周辺の商業地域については土地需要が回復し、地価は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響により鈍化している。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							要因	要因	ゆめタウン久留米は広域的な地域からの高い集客力を有しており、地域一番店の地位を確立している。
変動率		年間 +0.7 %	半年間 %	要因	要因	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米2C - 209	久留米市		更地	()	不整形	南東20 m市道 北西3.5 m 二方路		商業 (90,400)	
b	久留米2C - 211	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北西17 m市道		商業 (90,400)	
c	久留米2C - 216	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		商業 (90,400)	
d	久留米2C - 1217	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東36 m国道 南8 m 西4.1 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
e	久留米2C - 141	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 121,103	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [91.8]	132,580	100 [87.5]	151,520	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	152,000
b	() 157,300	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	158,558	100 [100.5]	157,769	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	158,000
c	() 180,454	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	184,063	100 [121.3]	151,742	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	152,000
d	() 159,445	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	152,460	100 [102.8]	148,307	その他 0.0	148,000
e	() 120,953	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,921	100 [77.4]	157,521	[100.0] 100	158,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +12.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +12.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 -18.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +12.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +12.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -14.0 行政 -1.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 153,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	20,725,656	4,638,500	16,087,156	6,684,510	9,402,646	(0.9500) 8,932,514	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	207,732,884 円 (107,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	700.00	S 1 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,937 ㎡	48.6 m x 39.8 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	沿道サービス型店舗（一棟貸し）			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	2,580	1,806,000	8.0	14,448,000	
~									
~									
~									
計		700.00	100.0	700.00		1,806,000		14,448,000	
年額支払賃料					1,806,000 円 x 12ヶ月 = 21,672,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行がないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当可能 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					21,672,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,083,600 円				
以上計 + a+ - -					20,588,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,448,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 137,256 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					20,725,656 円 (10,700 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 1206	2,616 (2,609)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [96.0]	100 [110.0]	2,693	対象基準階の 月額実質賃料 2,597 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1210	1,315 (1,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [55.0]	100 [105.0]	2,475	月額支払賃料 (2,580 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	486,500 円	97,300,000 x	0.5 %
維持管理費	1,083,600 円	21,672,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,046,800 円	査定額	
	建物 827,000 円	97,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	97,300 円	97,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	97,300 円	97,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,638,500 円 (	2,395 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	97,300,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 700.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,684,510 円 (3,451 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,725,656 円
総費用			4,638,500 円
純収益 -			16,087,156 円
建物等に帰属する純収益			6,684,510 円
土地に帰属する純収益 -			9,402,646 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,932,514 円 (4,612 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	207,732,884 円 (		107,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	400,000,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	91,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東櫛原町字高太郎930番1				地積(㎡)	3,543	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)		
	台形 1.2:1	店舗兼作業所 S2	店舗、給油所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西25m市道、三方路	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7km	(その他) 都市機能誘導区域 (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 300m、西 300m、南 60m、北 60m		標準的使用	店舗敷地				
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 50m		規模	3,000㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.5m市道	交通施設	西鉄久留米駅北西方 1.7km 法令 準工(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの熟成度の高い路線商業地域であり、土地利用状況は当分の間現状のまま推移するものと予想される。経済情勢を反映して不動産需要は依然高く、地価は依然上昇基調で推移するものと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状 +3.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	114,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	91,900 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	近隣地域は自動車関連施設、飲食店等が集積した熟成度の高い路線商業地域で、同一需給圏の範囲は久留米市中心部及びその周辺の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は自動車販売会社や飲食店舗等を営む法人事業者等である。市街地外縁部に位置する当地域は、交通量が多いため沿道サービス店舗地としての需要が強く、地価は上昇傾向で推移している。中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は商業地であるため、取引事例比較法による標準価格と収益還元法による収益価格を試算した。標準価格は現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件においては、現実の市場性を反映した標準価格を中心に、収益価格をやや参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定標準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
		円/㎡	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 112,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	久留米市の商業地全体として地価は上昇傾向に転じている。中心部は客足の回復傾向がみられ、郊外部は繁華性が増している。		
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地			地域要因	交通量の多い当地域は沿道サービス店舗地としての需要が堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。	
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	個別的要因	個別的要因に変動要因は見当たらない。			
	変動率	年間 +0.9%	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米2C - 1002	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西12.5 m国道		準住居 (60,200)		
b	久留米2C - 130	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南16 m国道		近商 (90,200)		
c	久留米2C - 1015	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	東30.5 m国道 南10 m 角地		準住居 (70,200)		
d	久留米2C - 1215	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南18.5 m国道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
e	久留米2K - 220	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北17 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 83,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,000	$\frac{100}{[72.2]}$	114,958	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	116,000	
b	() 95,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,895	$\frac{100}{[85.7]}$	111,896	画地 +0.9 行政 0.0	113,000	
c	() 101,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	96,219	$\frac{100}{[84.6]}$	113,734	その他 0.0	115,000	
d	() 114,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,636	$\frac{100}{[103.2]}$	111,081	その他 0.0	112,000	
e	() 128,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	129,461	$\frac{100}{[114.2]}$	113,363	[100.9] 100	114,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 114,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	41,038,974	8,576,960	32,462,014	17,724,600	14,737,414	(0.9500) 14,000,543	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	325,594,023 円 (91,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	1,800.00	S 1 F		1,800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 都市機能誘導区域	70 %	200 %	200 %	3,543 ㎡	71.5 m x 60.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ロードサイド型店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	1,800.00	100.0	1,800.00	1,990	3,582,000	6.0	21,492,000
~								
~								
~								
計		1,800.00	100.0	1,800.00		3,582,000		21,492,000
年額支払賃料				3,582,000 円 x 12ヶ月 = 42,984,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				42,984,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,149,200 円				
以上計 + a+ - -				40,834,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				21,492,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 204,174 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				41,038,974 円 (11,583 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米2(賃) - 104	1,827 (1,815)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,923	対象基準階の 月額実質賃料 2,020 円/㎡
b	久留米2(賃) - 1215	2,797 (2,664)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,312	月額支払賃料 (2,010 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,290,000 円	258,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,719,360 円	42,984,000 x	4.0 %
公租公課	土地	2,858,600 円	査定額
	建物	2,193,000 円	258,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	258,000 円	258,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	258,000 円	258,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,576,960 円 (	2,421 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	258,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 1,800.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	17,724,600 円 (5,003 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		41,038,974 円	
総費用		8,576,960 円	
純収益 -		32,462,014 円	
建物等に帰属する純収益		17,724,600 円	
土地に帰属する純収益 -		14,737,414 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		14,000,543 円 (3,952 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	325,594,023 円 (	91,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	118,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,600 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市宮ノ陣町若松字栗ノ瀬 1 番 6				地積 (m ²)	4,999	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	1.2 : 1	工場、倉庫兼事務所 S 1	中規模工場、事業所等が建ち並び開発された内陸型工業団地	南12 m 市道	水道、下水	古賀茶屋1.2 km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 250 m、北 80 m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 65 m、		規模	4,500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	宮ノ陣新産業団地	街路	1.2 m 市道	交通施設	古賀茶屋駅 西方1.2 km	法令「調区」(60,200) 地区計画等
地域要因の将来予測	事業所・工場等が建ち並び工業団地で、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。工業地の取引は少ないものの、需要は堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡県南部を中心として、福岡県内に形成された工業地域である。主たる市場参加者は、工場用地等の取得を目的とする法人が中心であると考えられる。久留米市は、九州の中心に位置し、九州自動車道へのアクセスも良好であるため、工業用地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、画地規模により異なるため、把握がやや困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の工場や事業所等を中心とする地域であり、賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。本件評価では、多数の取引事例より客観的かつ実証的な比準価格が求められた。以上より、鑑定評価額の決定に当たっては、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,200 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	久留米市の取引件数は、微増傾向で推移しており、不動産需要は安定的である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	久留米 IC へのアクセスが良好な工業地域で、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米2K - 216	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西5.2 m市道		工業 (60,200)	
b	久留米2C - 1004	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東18 m市道 南東16 m 角地		工業 (70,200)	
c	八女2C - 706	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南10 m市道		(都)工専 (60,200)	
d	朝倉2K - 317	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	北西14.2 m市道 南西6.6 m 角地		(都) (70,200)	
e	宇美2C - 1404	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ整形	南西9 m町道		(都)準工 (60,200) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 27,225	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,606	100 [119.0]	23,198	街路 0.0 交通・接近 0.0	23,200
b	() 34,280	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [104.0]	33,192	100 [131.3]	25,280	環境 0.0	25,300
c	() 17,350	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,576	100 [79.6]	22,080	画地 0.0	22,100
d	() 15,077	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [82.4]	18,499	100 [78.8]	23,476	行政 0.0	23,500
e	() 27,954	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,954	100 [116.4]	24,015	その他 0.0 [100.0] 100	24,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +24.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0		
			画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の工業団地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の工場等が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ