

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	4,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 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 4 年 6 月 27 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	久留米市山川町字塚本 1 3 4 9 番 1 0				地積 (m ²)	118	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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	新旧の戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域	南 4 m 県道	水道、下水	御井 270 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 160 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 10 m、規模 110 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 m 県道	交通施設	御井駅 南方 270 m	法令 1 住居 (60,160) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	久留米市の住宅地域の外縁部にあたり、耳納連山の麓に位置する、やや街路条件が劣る県道沿いの住宅地域である。市内中心部の住宅需要が旺盛であり、今後はその影響が及んでくるものと予測する。						
(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	39,000 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、久留米市北部の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、久留米市中心部等へ通勤するエンドユーザーである個人である。当地域では、ミニ開発等により断続的に戸建住宅等の供給が行われてきた。近年は、市中心部の住宅需要の高まりから、当地域の周辺においても価格の上昇圧力がみられる。市場の中心価格帯は、規模にもよるが、当基準地程度の画地規模では、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に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、地主による消極的な土地利用の一形態に過ぎないため、収益還元法は非適用とした。よって、現実の市場性を反映し、説得力のある比準価格を中心に、指定基準地からの検討、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、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	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			
(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) - 2	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [95.2]	[100.0] / 100	39,000	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 38,500 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的 要因	久留米市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は大きくはなく、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。			
	- 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 +1.3 % 半年間 %	地域 要因	久留米市中心部の住宅需要の価格上昇圧力が及んできており、近隣におけるミニ開発等の地価はやや強含みで推移している。	
			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4K - 631	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北3.8m市道 東3.7m 準角地		1 低専 (60,80)	
b	久留米4K - 1022	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	西4.5m市道		1 住居 (60,180) 土砂災害警戒区域	
c	久留米4K - 633	久留米市		建付地	()	不整形	南東5m市道		1 低専 (50,80)	
d	久留米4K - 728	久留米市		更地	()	長方形	西5.4m市道		1 住居 (60,200) 居住誘導区域	
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	() 32,376	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	31,836	100 [88.2]	36,095	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,100
b	() 34,368	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,574	100 [88.4]	39,111	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,100
c	() 34,216	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [95.1]	39,977	100 [103.0]	38,813	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	38,800
d	() 40,611	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	45,304	100 [113.3]	39,986	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	40,000
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 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.05	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 -5.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -4.9	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -10.0	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 +1.0 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： 39,000 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	近隣にアパート等が散見されるが、地主による遊休地利用の一形態であり、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるため。							

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) - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

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 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	久留米市善導寺町飯田字南屋敷 5 7 2 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		1 低専 (50,80)		
	正方形 1:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北西 6 m 市道	水道、下水	善導寺 1.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 20 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 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模			180 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6.0 m 市道	交通 善導寺駅 北方 1.2 km	法令 1 低専 (50,80)				
	地域要因の将来予測	住宅ローンの低金利が続く、マイホームが買いやすい状況が続いていることから、当分の間は建売住宅等の販売も順調に推移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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	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	同一需給圏の範囲は、善導寺駅周辺の住宅地域を中心として、久留米市郊外部の住宅地域にも及ぶものと判断される。需要者は周辺居住者（個人）が中心であり、需要の中心となる土地総額は 180 ㎡程度の画地規模で 700 万円前後である。久留米市郊外部の住宅地域であることから、住宅需要はそれほど多くないものの、中心部に比して地価は割安であることから、今後も一定程度の住宅需要は見込めるものと判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地に近接するとともに、居住環境がほぼ同等で地域格差が殆ど無く求められた事例を重視する等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判断される。従って、ここでは標準価格を重視し、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	地域交通環境行政その他
	公示価格 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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 37,100 円/㎡		価格形成要因	〔一般的要因〕 久留米市の人口は約 30.1 万人、直近 5 年間では微減傾向で推移している。						
	- 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			〔地域要因〕 善導寺地区においては、2~3 区画の新築建売住宅が散見されるとともに、中古住宅の取引も見受けられる。						
	公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	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4C - 218	久留米市		建付地	()	不整形	北4.4 m市道		近商 (90,200)		
b	久留米4C - 207	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東3.5 m市道		1住居 (60,160)		
c	久留米4C - 225	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	北6.5 m市道 西6.4 m 角地		1住居 (70,200)		
d	久留米4C - 217	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東3.5 m市道 北西3.5 m 角地		「調区」 (80,200)		
e	久留米4C - 222	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4 m 準角地		「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	() 35,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	37,823	$\frac{100}{[103.9]}$	36,403	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
b	() 35,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	37,275	$\frac{100}{[102.6]}$	36,330	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
c	() 38,563	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	37,440	$\frac{100}{[103.0]}$	36,350	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
d	() 36,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	35,976	$\frac{100}{[87.1]}$	41,304	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
e	() 30,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,759	$\frac{100}{[79.4]}$	37,480	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -5.0	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 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	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 +3.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +0.9	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 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
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		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 4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, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 久留米(県) - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 諸岡 賢一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,200 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 4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 (Neighborhood characteristics), (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 the subject 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 and verification of estimated price and reasons for final valuation), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and leveling), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and ground investigation), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard prices and ground investigation of grade etc.)

(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4K-633	久留米市		建付地	()	不整形	南東5m市道		1低専(50,80)		
b	久留米4C-825	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北3m市道		1低専(50,80)		
c	久留米4C-608	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南3.5m私道		1住居(60,160)		
d	久留米4K-825	久留米市		更地	()	不整形	南西3m市道		1住居(60,160)		
e	久留米4K-736	久留米市		建付地	()	長方形	東4.3m市道 北4.3m 準角地		1中専(70,172) 居住誘導区域		
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	() 34,216	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [95.1]	39,977	100 [89.3]	44,767	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	45,200	
b	() 49,601	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,039	100 [111.6]	45,734	環境 0.0	46,200	
c	() 51,383	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	53,480	100 [119.7]	44,678	画地 +1.0	45,100	
d	() 40,064	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [74.5]	55,498	100 [124.5]	44,577	行政 0.0 その他 0.0	45,000	
e	() 55,033	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	55,354	100 [124.7]	44,390	[101.0] 100	44,800	
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 0.00	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 -14.0	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +11.0	環境 +16.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +14.0	環境 +15.0	画地 -25.5	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	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： 45,200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		自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で、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 4 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, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 久留米(県) - 4, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,700 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 14 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4C - 233	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北3.4 m市道 西3.3 m 角地		1住居 (70,160)					
b	久留米4C - 502	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西5.6 m県道 東5 m 角地		(都) (80,200)					
c	久留米4C - 841	久留米市		底地	()	ほぼ整形	北4 m市道 西4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)					
d	久留米4C - 540	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東6 m 角地		(都) 2低専 (70,80)					
e	久留米4C - 843	久留米市		更地	()	不整形	南西4 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	() 30,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.8]}$	33,708	$\frac{100}{[102.8]}$	32,790	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	32,800				
b	() 28,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,626	$\frac{100}{[87.3]}$	31,645	0.0 0.0 0.0 0.0	31,600				
c	() 15,650 22,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	25,624	$\frac{100}{[88.1]}$	29,085	0.0 0.0	29,100				
d	() 29,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,827	$\frac{100}{[91.1]}$	31,643	0.0	31,600				
e	() 21,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	23,019	$\frac{100}{[74.5]}$	30,898	[100.0] 100	30,900				
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 画地	0.0 -9.2	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 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+4.0 -10.0
b	正常	% / 月 +0.07	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-10.0 -11.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 -12.4	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 環境	-11.0 -6.0
d	正常	% / 月 +0.10	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	-6.0 -20.0
e	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 -4.0	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	-5.0 0.0	環境 環境	-20.0
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 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
久留米(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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1037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)	
	長方形 1:1.5	住宅 W1	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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 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	特にない	街路	5.3 m市道	交通施設	西鉄久留米駅 南東方 6.2 km 法令「調区」(70,200) 規制	
(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、久留米市及び隣接する広川町の市街化調整区域で、地域性が類似した一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地元で地縁的嗜好性を有する個人である。当地域は旧来から形成された農家住宅地域であるため、外部からの購入者は少なく、住宅需要は限定的である。当地域周辺の市街化調整区域の取引は相対的に少なく、規模にもバラツキがあるため、中心となる価格帯を、一概に把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと思料される。従って、市場の実態を反映した比重価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 交通 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	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 交通 環境 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 交通 環境 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 14,600 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	久留米市の人口は微減傾向であるが、新型コロナウイルスの弱まりに伴い、最寄駅徒歩圏エリアの住宅需要は底堅く推移している。		
	- 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)	当地域は地域要因に変動は見られない。市街化調整区域の農家住宅地域で需要は弱く、地価は横這い傾向で推移している。		
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。			

(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4K - 634	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道 北西4m 角地		「調区」 (80,200)					
b	久留米4C - 623	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m市道		「調区」 (70,200)					
c	久留米4C - 219	久留米市		建付地	()	不整形	南2.7m市道		「調区」 (70,200)					
d	久留米4C - 230	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東3.5m県道		「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	() 18,008	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	19,484	100 [128.7]	15,139	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	15,100			
b	() 11,483	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,483	100 [82.9]	13,852	環境 画地	0.0 0.0	13,900			
c	() 13,740	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	14,671	100 [97.7]	15,016	行政	0.0	15,000			
d	() 8,096	100 [70.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,496	100 [85.5]	13,446	その他	0.0	13,400			
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 +0.03	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	+30.0
			画地	+3.0	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	-2.0	交通・接近	-6.0	環境	-10.0
			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 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	+2.0	環境	+3.0
			画地	-7.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	その他	% / 月 -0.15	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	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： 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			既成市街地に存し、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	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。							

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 4 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, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 久留米(県) - 6, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,500 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 10 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: 久留米市諏訪野町字松田 2 1 0 3 番 4. (2) 近隣地域: 東 80 m, 西 80 m, 南 70 m, 北 100 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (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. (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. (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, 継続 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 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4C - 1037	久留米市		建付地	()	袋地等	北西3 m市道		1住居 (60,160)				
b	久留米4C - 1128	久留米市		建付地	()	正方形	南5 m市道		1住居 (60,200)				
c	久留米4C - 1018	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道 南東4 m 角地		1中専 (70,160)				
d	久留米4C - 1106	久留米市		更地	()	長方形	北5 m市道		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	() 86,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	90,563	$\frac{100}{[103.4]}$	87,585	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 [100.0] 100	87,600			
b	() 77,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,378	$\frac{100}{[98.7]}$	79,410		79,400			
c	() 77,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,618	$\frac{100}{[89.9]}$	86,338		86,300			
d	() 69,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,909	$\frac{100}{[101.9]}$	74,494		74,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
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 +0.53	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 +11.0	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 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	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 -11.0	環境 +1.0	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 +0.90	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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： 82,000 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)
	3,891,699	801,840	3,089,859	2,380,080	709,779	(0.9760) 692,744	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	17,762,667 円 (59,600 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	1,300	156,000	1.0	156,000
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,320	158,400	1.0	158,400
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		314,400		314,400
年額支払賃料				314,400円 x 12ヶ月 = 3,772,800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)				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 (%))				3,772,800円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 200,640円				
以上計 + a+ - -				3,812,160円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				314,400円 x 95.0% x 1.00% = 2,987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%) 314,400円 x 95.0% x 0.2563 = 76,552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 + + +				3,891,699円 (13,059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4(賃) - 1003	651 (649)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,017	対象基準階の 月額実質賃料 1,349円/㎡
b	久留米4(賃) - 1005	925 (925)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,285	月額支払賃料 (1,320円/㎡)
c	久留米4(賃) - 1013	989 (969)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,766	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	150,400 円	37,600,000 x	0.4 %
維持管理費	200,640 円	4,012,800 x	5.0 %
公租公課	土地 56,000 円	査定額	
	建物 319,600 円	37,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	801,840 円 (	2,691 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	37,600,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,380,080 円 (7,987 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,891,699 円	
総費用		801,840 円	
純収益 -		3,089,859 円	
建物等に帰属する純収益		2,380,080 円	
土地に帰属する純収益 -		709,779 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		692,744 円 (2,325 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	17,762,667 円 (	59,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 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) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [令和 4年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	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2.5 km	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北4m 市道	交通施設	花畑駅 南東方2.5 km	法令 1 中専 (60,160) 規制	
(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	75,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	52,500 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	対象不動産に係る同一需給圏は、上津バイパス背後の住宅地域を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。市場参加者は、主に都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーや地縁性を志向する個人等が中心と考えられる。最寄駅からやや距離を有するものの、利便性の良好な住宅地域であり、不動産需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地で 1,500 ~ 1,700 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	周辺に共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、多数の取引事例に基づき市場性を反映した実証的な比準価格は、高い説得力を有する。一方、収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから説得力は低位である。従って、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意し、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 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	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 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	久留米(県) - 17	[106.4]	100	100	[101.0]	74,100			
(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 72,300 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、不動産需要は堅調である。	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 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 +3.0 % 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4C - 1002	久留米市		建付地	()	長方形	西2.4 m市道 南1.6 m 角地		1 中専 (70,160)	
b	久留米4C - 1018	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道 南東4 m 角地		1 中専 (70,160)	
c	久留米4C - 1114	久留米市		更地	()	長方形	西4 m市道		1 中専 (60,160)	
d	久留米4C - 828	久留米市		建付地	()	台形	南8.8 m市道		1 中専 (60,200)	
e	久留米4C - 1110	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南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	() 66,822	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,693	100 [93.1]	73,784	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	74,500
b	() 77,770	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	77,618	100 [101.0]	76,850	環境 0.0	77,600
c	() 65,941	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	67,787	100 [96.0]	70,611	画地 +1.0	71,300
d	() 69,430	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,166	100 [94.8]	75,070	行政 0.0 その他 0.0	75,800
e	() 63,063	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,739	100 [91.8]	74,879	[101.0] 100	75,600
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 +0.25	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 0.0	その他 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 +1.0	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 +0.25	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 -5.0		
			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 +0.25	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 -8.0		
			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 +0.90	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 -10.0		
			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： 75,000 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)	
	3,535,961	692,352	2,843,609	2,380,080	463,529	(0.9760) 452,404	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	11,600,103 円 (52,500 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	2 L D K (計 4 戸) を想定。			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	1,230	147,600	1.0	147,600		
							1.0	147,600		
2 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,230	147,600	1.0	147,600		
							1.0	147,600		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		295,200		295,200		295,200
年額支払賃料					295,200 円 x 12ヶ月 =					3,542,400 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					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
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 (%))					3,542,400 円 x 5.0 % 円 x % =					177,120 円
以上計 + a+ - -										3,461,280 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					295,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =					2,804 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 %) 295,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =					71,877 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 + + +					3,535,961 円 (16,000 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 4 (賃) - 501	1,180 (1,155)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,242	対象基準階の 月額実質賃料 1,257 円/㎡
b	久留米 4 (賃) - 502	1,226 (1,200)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,277	月額支払賃料 (1,230 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	150,400 円	37,600,000 x	0.4 %
維持管理費	109,152 円	3,638,400 x	3.0 %
公租公課	土地 38,000 円	査定額	
	建物 319,600 円	37,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	692,352 円 (	3,133 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	37,600,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,380,080 円 (10,770 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,535,961 円	
総費用		692,352 円	
純収益 -		2,843,609 円	
建物等に帰属する純収益		2,380,080 円	
土地に帰属する純収益 -		463,529 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		452,404 円 (2,047 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	11,600,103 円 (	52,500 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) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	87,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	久留米市諏訪野町字下蕎麦田 2 3 7 8 番 3 2				地積 (㎡)	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		
	長方形 1:2.5	共同住宅 RC 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 0m、西 100m、南 20m、北 100m		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 20m、奥行 約 50m、規模		1,000㎡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	6m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。地価水準は、需要に対する新型コロナ禍の影響が小さくなるとともに上昇傾向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	112,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	80,800 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	同一需給圏は西鉄久留米、花畑駅徒歩圏の共同住宅を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、新型コロナの影響が小さくなること等により、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、取引規模により価格が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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 +7.0	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +50.0	
								補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	久留米(県) - 35							標準 交通 0.0 域 交通 +7.0	
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]			標準 環境 0.0 要 環境 +50.0	
	169,000 円/㎡	100	[102.0]	[160.5]	100	111,000		補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 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 109,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	（一般的要因）	新型コロナ禍の影響も小さくなり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）	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 +1.8 %	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4C - 631	久留米市		建付地	()	不整形	南西6.3 m市道		準工 (60,200)				
b	久留米4C - 634	久留米市		底地	()	ほぼ台形	北5.8 m市道		1 中専 (60,200)				
c	久留米4C - 1129	久留米市		更地	()	不整形	西9 m県道		2 住居 (60,200)				
d	久留米4K - 1027	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西16 m市道 東6 m 二方路		1 中専 (70,200) 地区計画等				
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	() 79,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	87,921	$\frac{100}{[79.2]}$	111,011	街路 0.0 交通・接近 0.0	111,000			
b	() 84,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,460	$\frac{100}{[77.4]}$	110,413	環境 0.0	110,000			
c	() 111,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	118,877	$\frac{100}{[105.0]}$	113,216	画地 0.0	113,000			
d	() 93,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	92,761	$\frac{100}{[81.6]}$	113,678	行政 0.0	114,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.22	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 -20.0	画地 -7.8	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 -1.0	交通・接近 -8.0	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
c	正常	% / 月 +0.39	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 +5.0	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 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -13.0	環境 -8.0	画地 +4.0	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： 112,000 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)
	34,404,032	7,739,700	26,664,332	23,226,300	3,438,032	(0.9564) 3,288,134	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	84,311,128 円 (80,800 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	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	共同住宅	400.00	90.0	360.00	1,570	565,200	2.0	1,130,400
							1.0	565,200
5 ~ 6	共同住宅	400.00	90.0	360.00	1,620	583,200	2.0	1,166,400
							1.0	583,200
~								
~								
計		2,020.00	89.1	1,800.00		2,862,000		5,724,000
								2,862,000
年額支払賃料				2,862,000 円 x 12ヶ月 = 34,344,000 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 (%))				34,344,000 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,771,200 円				
以上計 + a+ - -				33,652,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,724,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 54,378 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 %) 2,862,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 696,854 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 + + +				34,404,032 円 (32,986 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4(賃) - 1017	1,563 (1,531)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	1,714	対象基準階の 月額実質賃料 1,606 円/㎡
b	久留米4(賃) - 1007	896 (896)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	1,333	月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
c	久留米4(賃) - 1001	1,098 (1,053)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	1,634	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	1,572,000 円	393,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,771,200 円	35,424,000 x	5.0 %
公租公課	土地 270,000 円	査定額	
	建物 3,340,500 円	393,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	393,000 円	393,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	393,000 円	393,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,739,700 円 (	7,421 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9564
(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	393,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² x 2,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	23,226,300 円 (22,269 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			34,404,032 円
総費用			7,739,700 円
純収益 -			26,664,332 円
建物等に帰属する純収益			23,226,300 円
土地に帰属する純収益 -			3,438,032 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,288,134 円 (3,153 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	84,311,128 円 (		80,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4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) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線価	[令和 4年1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	久留米市野中町字井手口797番4外				地積(㎡)	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)		
	正方形1:1	住宅LS2	一般住宅のほかアパート等も介在する既成住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 90m、北 70m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 13m、			規模 160㎡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	6.0m市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方 1.7km	法令 1住居(60,200)	
(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	72,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	50,400 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、新型コロナ禍の影響が小さくなる等により地価の上昇幅の拡大傾向が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地15百万円程度、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	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/㎡)	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/㎡	[] 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	73,800 円/㎡	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [109.0]	[100.0] 100	72,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-3.0 +5.0 +7.0 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 70,400 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 形 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナ禍の影響も小さくなり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〕	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。各種の生活利便施設に近い好立地な住宅地である。		
変動率		年間 +2.3 %	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4C - 1014	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南6 m県道		1 住居 (60,200)		
b	久留米4C - 1034	久留米市		建付 地	()	正方形	北5 m道路		準工 (60,200) 特別用途地区		
c	久留米4C - 1110	久留米市		建付 地	()	ほぼ台 形	南4 m市道		1 住居 (60,160)		
d	久留米4C - 1125	久留米市		更地	()	長方形	北6 m私道		1 中専 (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	() 71,664	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,524	100 [102.0]	71,102	街路 交通・ 0.0	71,100	
b	() 62,233	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,669	100 [89.4]	70,100	接近 環境 0.0	70,100	
c	() 63,063	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,739	100 [95.1]	72,281	画地 行政 0.0	72,300	
d	() 69,534	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	70,507	100 [92.1]	76,555	その他 0.0	76,600	
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 +0.13	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 0.0	画地 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 -2.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.90	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 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	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： 72,500 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)	
	2,525,435	538,332	1,987,103	1,664,790	322,313	(0.9760) 314,577	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	8,066,077 円 (50,400 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	1,280	107,520	1.0	107,520	1.0	107,520
~ 2	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,300	109,200	1.0	109,200	1.0	109,200
~										
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		216,720				216,720
年額支払賃料						216,720円 x 12ヶ月 =				2,600,640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 (%))						2,600,640円 x 5.0% + 円 x 5.0% =				130,032円
以上計 + a+ - -										2,470,608円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						216,720円 x 95.0% x 1.00% =				2,059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%) 216,720円 x 95.0% x 0.2563 =				52,768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 + + +						2,525,435円 (15,784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4(賃) - 1003	651 (649)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,130	対象基準階の 月額実質賃料 1,329円/㎡
b	久留米4(賃) - 1005	925 (925)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,168	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	久留米4(賃) - 1013	989 (969)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	1,472	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	105,200 円	26,300,000 x	0.4 %
維持管理費	130,032 円	2,600,640 x	5.0 %
公租公課	土地 27,000 円	査定額	
	建物 223,500 円	26,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	538,332 円 (	3,365 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	26,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 168.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,664,790 円 (10,405 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,525,435 円
総費用			538,332 円
純収益 -			1,987,103 円
建物等に帰属する純収益			1,664,790 円
土地に帰属する純収益 -			322,313 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			314,577 円 (1,966 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	8,066,077 円 (		50,400 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 4 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, (株)大建. Row 1: 久留米(県) - 10, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道

Table with 2 columns: 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

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 and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price, and market characteristics. Includes detailed text about the site and surrounding area.

(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4K - 633	久留米市		建付地	()	不整形	南東5m市道		1低専(50,80)				
b	久留米4C - 523	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.8m市道		1低専(50,80)				
c	久留米4K - 631	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北3.8m市道 東3.7m 準角地		1低専(60,80)				
d	久留米4C - 1104	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南西3.5m市道		1低専(50,80)				
e	久留米4C - 1121	久留米市		更地	()	長方形	北西4m市道 北東4m 南西4m 三方路		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	() 34,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	39,977	$\frac{100}{[102.9]}$	38,850	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	38,900			
b	() 38,245	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,321	$\frac{100}{[103.0]}$	37,205	0.0 0.0 0.0	37,200			
c	() 32,376	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,836	$\frac{100}{[95.1]}$	33,476	0.0	33,500			
d	() 31,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,022	$\frac{100}{[96.0]}$	32,315	0.0	32,300			
e	() 25,346	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,760	$\frac{100}{[95.0]}$	32,379	$[100.0]$ 100	32,400			
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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -4.9	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 0.0	交通・接近 +1.0	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
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 -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
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 0.0	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
e	売急ぎ	% / 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 -5.0	画地 +3.0	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： 34,900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			% / 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 自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

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 4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, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 久留米(県) - 11, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 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) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 久留米市上津町字葺の町1817番6, 形状 台形1:1, 敷地の利用の現況 住宅W2, 周辺の土地の利用の状況 一般住宅の中に農地も見られる住宅地域, 接面道路の状況 南4m市道, 供給処理施設状況 水道、下水, 主要な交通施設との接近の状況 西鉄久留米3.9km, 1低専(50,80). (2) 近隣地域: 範囲 東70m、西100m、南60m、北70m, 標準的使用 戸建住宅地, 標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約16m、規模240㎡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 4.0m市道, 交通施設 西鉄久留米駅 南東方 3.9km, 法令規制 1低専(50,80), 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。地価水準は、需要に対する新型コロナ禍の影響が小さくなるとともに上昇傾向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 ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 42,600 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 同一需給圏は久留米市郊外の既存住宅地がその範囲。需要者の中心は久留米市内及び筑後地区に通勤する一般所得者層である。当該地域は、小学校、商店等利便性施設に近く立地条件において市場優位性を有し、久留米市郊外の需要の強くないエリアであるが、近年周辺地域にミニ分譲開発が見られ、地価の上昇が認められる。取引の中心となる価格帯は土地のみで8~10百万円前後、新築戸建分譲で20~30百万円程度である。 (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。なお、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、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、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, 標準地番号 -, 時点修正 [], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 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 行政その他, 街路交通環境画地行政その他, 地域交通環境行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 -, 時点修正 [], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 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 行政その他, 街路交通環境画地行政その他, 地域交通環境行政その他. (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 41,500 円/㎡, 変動状況 変動要因の - 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 +2.7%, 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4C - 629	久留米市		建付地	()	不整形	北東6.2 m市道		2 低専 (60,100)		
b	久留米4K - 632	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道		2 住居 (60,180)		
c	久留米4C - 825	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北3 m市道		1 低専 (50,80)		
d	久留米4C - 830	久留米市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
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	() 32,684	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [88.0]	100 [98.0]	38,202	100 [93.6]	40,814	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	40,800	
b	() 47,877	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.0]	49,001	100 [118.7]	41,281	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	41,300	
c	() 49,601	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,039	100 [115.2]	44,305	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,300	
d	() 42,907	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.4]	47,994	100 [108.8]	44,112	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	44,100	
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 +0.15	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 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 -2.0	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	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 +25.0	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 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -10.6	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： 42,600 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	当該地域は、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、賃貸目的のアパート等はなく、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

鑑定評価書（令和 4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) エステート・プランニング. Row 1: 久留米(県) - 12, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 43,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 111,000 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. Row 1: 令和 4年 7月 1日, 令和 4年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 令和 4年 7月 15日, 正常価格, [令和 4年1月] 87,000 円/㎡, 路線価又は倍率 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (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) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market conditions, and valuation methods.

(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4C - 605	久留米市		更地	()	ほぼ台形	西5.8 m市道		1住居 (70,200) 地区計画等					
b	久留米4C - 837	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東7.7 m県道		1住居 (70,200)					
c	久留米4C - 9	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西18 m県道		1住居 (60,200)					
d	久留米4K - 1017	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西7.5 m市道		1住居 (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	() 136,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.5]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,884	$\frac{100}{[124.8]}$	112,888	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	() 94,942	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,790	$\frac{100}{[90.9]}$	107,580		113,000				
c	() 139,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,909	$\frac{100}{[132.2]}$	111,883		108,000				
d	() 103,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,168	$\frac{100}{[92.2]}$	117,319		112,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			117,000				
									[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 +0.39	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	+30.0
			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 +0.33	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	-10.0
			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 +0.58	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	+35.0
			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 +0.39	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	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： 113,000 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)
	5,510,758	1,162,360	4,348,398	3,171,330	1,177,068	(0.9760) 1,148,818	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	29,456,872 円 (75,000 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	L S 2 F		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
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	2階建てメゾネットタイプ(80㎡)の住宅4戸を想定した			有効率の理由	100.0%	メゾネットタイプのため

(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	住宅	160.00	100.0	160.00	1,380	220,800	1.0	220,800
							1.0	220,800
2 ~ 2	住宅	160.00	100.0	160.00	1,380	220,800	1.0	220,800
							1.0	220,800
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		441,600		441,600
年額支払賃料				441,600円 x 12ヶ月 = 5,299,200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)				8,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 384,000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 (%))				5,299,200円 x 5.0% + 384,000円 x 5.0% = 284,160円				
以上計 + a+ - -				5,399,040円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				441,600円 x 95.0% x 1.00% = 4,195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%) 441,600円 x 95.0% x 0.2563 = 107,523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 + + +				5,510,758円 (14,022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4(賃) - 13	1,230 (1,180)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,493	対象基準階の月額実質賃料 1,411円/㎡
b	久留米4(賃) - 14	1,247 (1,196)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,386	月額支払賃料 (1,380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	250,500 円	50,100,000 x	0.5 %
維持管理費	284,160 円	5,683,200 x	5.0 %
公租公課	土地 101,700 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 ~	1,162,360 円 (	2,958 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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 152,000 円 / m ² x 320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,171,330 円 (8,070 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,510,758 円	
総費用		1,162,360 円	
純収益 -		4,348,398 円	
建物等に帰属する純収益		3,171,330 円	
土地に帰属する純収益 -		1,177,068 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,148,818 円 (2,923 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	29,456,872 円 (	75,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 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, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 久留米(県) - 13, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 諸岡 賢一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,460,000 円, 1 m²当たりの価格, 59,500 円 / m²

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 4年1月], 47,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (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寺山 9 3 8 番 1 0. (2) 近隣地域: 範囲, 東 160 m、西 110 m、南 210 m、北 100 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, 比準価格 61,000 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、西鉄久留米駅を主とする久留米市中心部に比較的近接する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は近隣地域に近い類似地域内の取引事例から試算しており. (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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 久留米(県) - 17. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象標準地の検討, 前年標準価格 58,500 円 / m².

(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4K - 622	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南3.2 m市道		1 中専 (60,160)		
b	久留米4C - 521	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道 東2.7 m 角地		1 住居 (60,200)		
c	久留米4C - 1024	久留米市		更地	()	長方形	北西5.2 m市道		1 低専 (50,80)		
d	久留米4C - 7	久留米市		建付地	()	長方形	北3 m市道		1 住居 (60,160)		
e	久留米4C - 836	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m道路 東6 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	() 50,048	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	50,749	100 [85.7]	59,217	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	59,200	
b	() 49,432	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	48,560	100 [79.1]	61,391	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	61,400	
c	() 50,606	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,112	100 [85.1]	60,061	その他 0.0	60,100	
d	() 60,412	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,647	100 [101.9]	61,479	その他 0.0	61,500	
e	() 60,694	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	59,633	100 [96.0]	62,118	[100.0] 100	62,100	
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 +0.13	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	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 -24.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 0.0	環境 -5.0	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： 61,000 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)
	2,313,837	455,924	1,857,913	1,582,500	275,413	(0.9760) 268,803	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	6,892,385 円 (43,300 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	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%	200%	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2DK x 2戸			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)		
~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	2.0	192,000	1.0	96,000
~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,280	102,400	2.0	204,800	1.0	102,400
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		198,400				396,800 198,400
年額支払賃料						198,400円 x 12ヶ月 = 2,380,800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)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時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 (%))						2,380,800円 x 5.0% + 円 x % = 119,040円				
以上計 + a+ - -						2,261,760円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						396,800円 x 95.0% x 1.00% = 3,770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%) 198,400円 x 95.0% x 0.2563 = 48,307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 + + +						2,313,837円 (14,552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4(賃) - 605	1,021 (1,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,075	対象基準階の 月額実質賃料 1,309円/㎡
b	久留米4(賃) - 606	1,317 (1,289)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,317	月額支払賃料 (1,280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	100,000 円	25,000,000 x	0.4 %
維持管理費	71,424 円	2,380,800 x	3.0 %
公租公課	土地 22,000 円	査定額	
	建物 212,500 円	25,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	455,924 円 (	2,867 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	25,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 160.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,582,500 円 (9,953 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,313,837 円	
総費用		455,924 円	
純収益 -		1,857,913 円	
建物等に帰属する純収益		1,582,500 円	
土地に帰属する純収益 -		275,413 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		268,803 円 (1,691 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	6,892,385 円 (	43,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4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) - 14, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,500 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 4年 7月 1日 and 令和 4年 6月 30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: 久留米市野伏間1丁目1604番20. (2) 近隣地域: 東 330m, 西 50m, 南 20m, 北 170m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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地区を中心に... (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... (8) 公規価示準格: 久留米 - 13. (9) 指か定ら基の準検地討: 久留米(県) - 17. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 変動率 年間 +3.2%, 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4C - 228	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	久留米4C - 223	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南西7.2 m市道 北西4.8 m 角地		「調区」 (80,200)	
c	久留米4C - 231	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	久留米4C - 204	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北5.3 m市道 西5 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	久留米4C - 213	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北4 m未舗装私道		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	() 62,880	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	62,382	$\frac{100}{[90.5]}$	68,930	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	71,700
b	() 61,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	57,809	$\frac{100}{[85.9]}$	67,298	画地 +4.0 行政 0.0	70,000
c	() 54,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,407	$\frac{100}{[76.5]}$	71,120	その他 0.0	74,000
d	() 50,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	48,873	$\frac{100}{[73.0]}$	66,949	その他 0.0	69,600
e	() 60,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	65,681	$\frac{100}{[89.0]}$	73,799	[104.0] 100	76,800
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 +0.05	街路 0.0 画地 +1.0	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 +9.0 その他 0.0	環境 -17.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +6.1	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 -10.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +0.05	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -27.0		
e	正常	% / 月 +0.09	街路 -3.0 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 71,500 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		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 4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
久留米(県) - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

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 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 25日	(6)路線価	[令和 4年1月]	43,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4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	久留米市京町字7丁目264番9外				地積(㎡)	206	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) (70,200)				
(2)近隣地域	長方形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西4.2m 市道	水道、ガス、下水	久留米500m					
	範囲	東 210m、西 180m、南 130m、北 120m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 14m、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	南西4.2m市道	交通施設	久留米500m	法令 1住居(70,168)準防 規制			
地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの既存住宅地域であり、周辺地域で小規模な戸建住宅開発等は見られるが、特に大きな変動要因は無く、当面は現状のとおり推移するものと見られる。										
(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	比準価格	55,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	43,700 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内に存し、最寄駅への接近性等が類似した戸建住宅地域である。典型的な需要者は、久留米市及び周辺市町村等に通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。近隣地域は交通利便性は良好であるが、古くからの住宅街であり街路の配置等が雑然としているため地価の動向は停滞気味である。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格1千万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅等の収益物件が混在している。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、最寄駅への距離や品等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(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	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他		
	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 街路	0.0	地 街路	0.0
	久留米(県) - 17							準 交通	0.0	域 交通	-2.0
前年対象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格	[106.4]	100	100	[100.0]	53,400	補 環境	0.0	要 環境	+50.0	
	73,800 円/㎡	100	[100.0]	[147.0]	100		正 行政	0.0	因 行政	0.0	
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		価格変動形状要因	要因	久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心に宅地需要は比較的強く、地価は堅調な動きを見せている。					
	- 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	前年標準価格	53,700 円/㎡								
代表標準地 標準地	代表標準地 標準地	標準地		要因	要因	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-									
公示価格	円/㎡		%		%		%		%		

(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4C - 836	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m道路 東6 m 角地		1住居 (70,200)		
b	久留米4C - 1017	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居 (60,160)		
c	久留米4C - 231	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)		
d	久留米4C - 1033	久留米市		建付地	()	不整形	北西7.5 m県道		1住居 (60,200)		
e	久留米4K - 43	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南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	() 60,694	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	59,633	100 [103.0]	57,896	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	57,900	
b	() 56,170	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	56,844	100 [101.0]	56,281	環境 0.0 画地 0.0	56,300	
c	() 54,407	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	54,407	100 [98.0]	55,517	行政 0.0	55,500	
d	() 47,513	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	52,898	100 [98.9]	53,486	その他 0.0	53,500	
e	() 46,765	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	52,565	100 [99.0]	53,096	[100.0] 100	53,100	
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 +0.13	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 +3.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0	画地 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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 -3.0	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 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,300 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)
	2,973,934	632,700	2,341,234	1,981,290	359,944	(0.9760) 351,305	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	9,007,821 円 (43,700 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%	200%	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	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を4戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0%	外廊下、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 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,250	125,000	2.0	250,000	1.0	125,000
2 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,300	130,000	2.0	260,000	1.0	130,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		255,000				510,000 255,000
年額支払賃料					255,000円 x 12ヶ月 = 3,060,000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					地域の実態を反映した					
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 (%))					3,060,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 153,000円					
以上計 + a+ - -					2,907,000円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					510,000円 x 95.0% x 1.00% = 4,845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%) 255,000円 x 95.0% x 0.2563 = 62,089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 + + +					2,973,934円 (14,437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4(賃) - 701	1,532 (1,484)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,532	対象基準階の 月額実質賃料 1,330円/㎡
b	久留米4(賃) - 13	1,230 (1,180)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,230	月額支払賃料 (1,300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	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	153,000 円	3,060,000 x	5.0 %
公租公課	土地 25,900 円	査定額	
	建物 266,000 円	31,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	632,700 円 (	3,071 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	31,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,981,290 円 (9,618 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,973,934 円
総費用			632,700 円
純収益 -			2,341,234 円
建物等に帰属する純収益			1,981,290 円
土地に帰属する純収益 -			359,944 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			351,305 円 (1,705 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	9,007,821 円 (		43,700 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社パートナーワン. Row 1: 久留米(県) - 16, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 長崎 隆良

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 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 details like '久留米市津福本町字才五郎 1 6 9 3 番 1 1 3 外' and '戸建住宅地'.

(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4C - 1108	久留米市		更地	()	不整形	西2 m市道		1住居 (60,160)					
b	久留米4C - 1110	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1住居 (60,160)					
c	久留米4C - 836	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m道路 東6 m 角地		1住居 (70,200)					
d	久留米4C - 1120	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1住居 (60,200)					
e	久留米4C - 231	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東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	() 64,918	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	69,223	$\frac{100}{[118.5]}$	58,416	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	() 63,063	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,739	$\frac{100}{[125.7]}$	54,685		59,000				
c	() 60,694	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,633	$\frac{100}{[115.6]}$	51,586		55,200				
d	() 55,298	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	61,667	$\frac{100}{[109.1]}$	56,523		52,100				
e	() 54,407	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,407	$\frac{100}{[105.1]}$	51,767	[101.0] 100	57,100				
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 +0.14	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	-8.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+25.0
b	正常	% / 月 +0.90	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 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+27.0
c	正常	% / 月 +0.13	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	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+10.0
d	正常	% / 月 +0.13	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 -5.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+8.0
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 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 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			既成市街地に存し、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 第一種低層住居専用地域に指定され、自用の戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

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 4 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) - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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)	
	長方形 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)
(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	80,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,200 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	同一需給圏は駅徒歩圏の既存住宅地がその範囲。需要者の中心は久留米市内及び福岡市に通勤する一般所得者層である。近隣地域は、最寄駅、小学校、商店等の利便性施設に近く立地条件において市場優位性を有することから、新型コロナ禍の影響は殆ど認められない。また、当該地域周辺はミニ分譲地開発が多く、需要が堅調である。取引の中心となる価格帯は土地のみで15~20百万円前後、新築戸建分譲で30~40百万円程度である。							
(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、市場の動向等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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化 交通 環境 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	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	[]	100	100	[]		標準化 交通 環境 画地 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 73,800 円/㎡		価格変動形状形成要因	一般的な要因	新型コロナ禍の影響も小さくなり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 76,200 円/㎡				変動率	年間	+6.4%	半年間	+3.0%

(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4C - 1026	久留米市		更地	()	長方形	北東3.2 m市道		1住居 (70,160)	
b	久留米4C - 630	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1中専 (60,200)	
c	久留米4C - 1011	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区	
d	久留米4C - 1006	久留米市		更地	()	不整形	南東5.6 m市道		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	() 88,177	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	90,205	100 [109.3]	82,530	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	82,500
b	() 75,939	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,901	100 [96.3]	81,933	画地 0.0 行政 0.0	81,900
c	() 62,661	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	64,603	100 [84.2]	76,726	その他 0.0	76,700
d	() 58,252	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	61,631	100 [77.8]	79,217		79,200
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 +0.39	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -15.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.28	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 -13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 -17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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： 80,000 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)	
	2,509,109	512,400	1,996,709	1,487,550	509,159	(0.9760) 496,939	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	12,742,026 円 (58,200 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	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	1,400	105,000	1.0	105,000		
2 ~ 2	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,420	106,500	1.0	106,500		
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		211,500				211,500
年額支払賃料						211,500 円 x 12ヶ月 = 2,538,000 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 (%))						2,538,000 円 x 5.0 % 円 x % = 126,900 円				
以上計 + a+ - -						2,507,100 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						211,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,009 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 + + +						2,509,109 円 (11,457 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4(賃) - 1005	925 (925)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [80.0]	100 [120.0]	1,071	対象基準階の月額実質賃料 1,421 円/㎡
b	久留米4(賃) - 902	1,963 (1,917)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,726	月額支払賃料 (1,420 円/㎡)
c	久留米4(賃) - 1007	896 (896)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [80.0]	100 [120.0]	1,333	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	94,000 円	23,500,000 x	0.4 %
維持管理費	131,700 円	2,634,000 x	5.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 199,700 円	23,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	512,400 円 (	2,340 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	23,500,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 150.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,487,550 円 (6,792 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,509,109 円
総費用			512,400 円
純収益 -			1,996,709 円
建物等に帰属する純収益			1,487,550 円
土地に帰属する純収益 -			509,159 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			496,939 円 (2,269 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,742,026 円 (		58,200 円 / m ²)

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) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司
鑑定評価額	14,700,000 円		1㎡当たりの価格	62,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月20日	(6)路線価又は倍率	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	久留米市国分町字立割985番8外				地積(㎡)	235	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)		
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南東5.3m市道	水道、下水	西鉄久留米3.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 110m、南 30m、北 100m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15.5m、規模		230㎡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	5.3m市道	交通施設	西鉄久留米駅 南東方 3.1km 法令 1中専(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	住宅ローンの低金利が続く、マイホームが買いやすい状況が続いていることから、今後も住宅地需要は増加傾向で推移していくものと予測される。							
(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	64,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	47,100 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、国分町を中心に、その周辺の上津町・野中町等の住宅地域にも及ぶ。需要者は周辺居住者(個人)を中心に、ミニ開発等では外部からの需要者も見込まれる。需要の中心としては中規模画地(230㎡)で土地総額1,450万円前後である。市中心部までやや距離を有する住宅地域であるものの、郊外型店舗や飲食店が建ち並び上津バイパスへ近接する住宅地域であることから、生活利便性は比較的高いものと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準は標準的なものと想定されるが、駐車場を確保する為に賃貸建物のボリュームが小さくなるを得ない事等より、標準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。しかし、住宅地においては収益性は殆ど重要視されないことから、ここでは対象基準地に比較的近接する事例等を関連付けて求めた標準価格を重視するとともに、収益価格を参照し、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	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0
	久留米	- 13					62,300	標準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	公示価格	[103.0]	100	100	[100.0]			標準 環境 0.0 要 環境 +26.0	
	76,200 円/㎡	100	[100.0]	[125.9]	100			補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
								正 行政 0.0 その他 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	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	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0
	久留米(県)	- 17					62,400	標準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	前年指定基準地の価格	[106.4]	100	100	[100.0]			標準 環境 0.0 要 環境 +26.0	
	73,800 円/㎡	100	[100.0]	[125.9]	100			補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 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 60,500 円/㎡		価格形成要因	変動状況	一般的要因	久留米市の人口は約30.1万人、直近5年間では微減傾向で推移している。			
	- 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	市中心部での住宅地供給が少なくなっていることから、宅地開発や住宅需要が郊外部へも波及している。		
	変動率	年間 +3.6%	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4C - 824	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 角地		1中専 (70,160)				
b	久留米4K - 47	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		1中専 (60,160)				
c	久留米4C - 627	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		1中専 (60,160)				
d	久留米4C - 826	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1中専 (60,160)				
e	久留米4C - 1011	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区				
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	() 67,732	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,469	$\frac{100}{[109.3]}$	61,728	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	61,700			
b	() 66,079	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,260	$\frac{100}{[108.2]}$	63,087	画地 0.0 行政 0.0	63,100			
c	() 62,893	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,277	$\frac{100}{[96.0]}$	66,955	その他 0.0	67,000			
d	() 51,431	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	65,960	$\frac{100}{[98.9]}$	66,694	その他 0.0	66,700			
e	() 62,661	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,603	$\frac{100}{[107.1]}$	60,320	[100.0] 100	60,300			
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 +0.29	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 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	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 +2.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	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 +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： 64,600 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)
	2,958,511	572,683	2,385,828	1,943,310	442,518	(0.9760) 431,898	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	11,074,308 円 (47,100 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	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	1,220	119,560	2.0	239,120
2 ~	共同住宅	98.00	100.0	98.00	1,220	119,560	2.0	239,120
~								
~								
~								
計		196.00	100.0	196.00		239,120		478,240
年額支払賃料				239,120 円 x 12ヶ月 = 2,869,440 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)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 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 (%))				2,869,440 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 155,472 円				
以上計 + a+ - -				2,953,968 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				478,240 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,543 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 + + +				2,958,511 円 (12,589 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4(賃) - 610	1,061 (1,039)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,326	対象基準階の 月額実質賃料 1,222 円/㎡
b	久留米4(賃) - 602	969 (969)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,143	月額支払賃料 (1,220 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	122,800 円	30,700,000 x	0.4 %
維持管理費	93,283 円	3,109,440 x	3.0 %
公租公課	土地 34,300 円	査定額	
	建物 260,900 円	30,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,700 円	30,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,700 円	30,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	572,683 円 (	2,437 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	30,700,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 196.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
		設備部分 0.0896 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,943,310 円 (8,269 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,958,511 円	
総費用		572,683 円	
純収益 -		2,385,828 円	
建物等に帰属する純収益		1,943,310 円	
土地に帰属する純収益 -		442,518 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		431,898 円 (1,838 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.9 %	
	11,074,308 円 (	47,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) - 19	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	久留米市田主丸町田主丸字下馬場 1 1 0 9 番 6 外				地積 (m ²)	(679)	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)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 5 m 市道、西側道	下水	田主丸 400 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 30 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 25 m、奥行 約 25 m、規模 625 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	5 m 市道	交通施設	田主丸駅 北東方 400 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	画地規模が大きい古からの住宅地域である。旧田主丸町では、ミニ開発による戸建住宅の供給が安定的に行われているが、当地域は現状維持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	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,400 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、久留米市東部の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁的選好性を有する、あるいは久留米市中心部方面へ通勤するエンドユーザーである個人である。市場の中心価格帯は、画地規模が大きい地域であるため、総額は把握しづらいが、単価では 1 m ² 当り 2 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、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、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。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年からの価格からの変動状況も考慮して、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 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	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 画地 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 19,400 円 / m ²			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 久留米市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は大きくはなく、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。			
	- 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〕 画地規模が大きい地域であり、特段の変動要因は見当たらない。地価は横ばいで推移している。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。
	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4C - 12	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m私道		(都) (70,200)		
b	久留米4K - 1125	久留米市		更地	()	長方形	南6 m道路		(都) (70,200)		
c	久留米4K - 630	久留米市		更地	()	不整形	北東4.8 m道路		(都) 準住居 (60,192)		
d	久留米4K - 1123	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東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	() 23,000	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [104.0]	22,182	100 [121.2]	18,302	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,700	
b	() 24,237	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,237	100 [121.2]	19,998	環境 0.0	20,400	
c	() 19,352	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	20,452	100 [114.1]	17,925	画地 +2.0	18,300	
d	() 23,906	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,906	100 [122.5]	19,515	行政 0.0 その他 0.0	19,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.03	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 +25.0	画地 +4.0	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 -4.0	環境 +25.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	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 -3.0	環境 +25.0	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： 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		自用の戸建住宅を中心とした地域であり、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 4 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) エステート・プランニング. Row 1: 久留米(県) - 20, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,550,000 円 1㎡当たりの価格, 8,600 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 15 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 久留米市田主丸町地徳字久保 2 1 1 2 番. (2) 近隣地域: 東 60m, 西 50m, 南 200m, 北 100m. (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: 同一受給圏は、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域. (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、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、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. (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 8,600 円/㎡, 変動率 0.0%.

(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4C - 1111	久留米市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都) (70,200)				
b	久留米4C - 1113	久留米市		更地	()	ほぼ台形	東7 m市道		(都) (70,200)				
c	久留米4C - 1112	久留米市		建付地	()	不整形	北5 m市道		(都) (70,200)				
d	久留米4K - 1121	久留米市		更地	()	ほぼ整形	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	() 9,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	9,629	$\frac{100}{[107.1]}$	8,991	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	8,990			
b	() 9,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,297	$\frac{100}{[107.2]}$	8,673	0.0 0.0 0.0	8,670			
c	() 9,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	9,569	$\frac{100}{[115.0]}$	8,321	0.0	8,320			
d	() 7,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	8,418	$\frac{100}{[100.0]}$	8,418	0.0	8,420			
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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 -3.0	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 +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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	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 0.00	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 -10.0	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： 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			% / 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		近隣にアパート等の貸家がなく、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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) - 21	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	3,450,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 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 4 年 6 月 27 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	久留米市田主丸町船越字東行徳 1 2 2 0 番 1				地積 (m ²)	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)		
	長方形 1.5 : 1	住宅 R C 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	-	田主丸 3.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 50 m、南 130 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 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	7 m 県道	交通施設	田主丸駅 北東方 3.3 km	法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	交通利便性はやや劣る農家住宅を中心とした古くからの住宅地域である。特段の変動要因はなく、地価は横ばいで推移していくものと予測する。								
(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	11,000 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	同一受給圏は、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、旧来より地縁の選好性を有する個人であり、外部からの転入は殆どないものと考えられる。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるため総額は把握しづらいが、1 m ² 当りの単価では、1 0 ~ 1 2 千円程度の水準である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、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戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、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。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、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 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 訳	標準 街路 地 街路	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			準 化 環 境 補 正 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 / m ²)	内 訳	標準 街路 地 街路	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			準 化 環 境 補 正 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 11,000 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) 久留米市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は大きくはなく、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。 (地 域) 久留米市中心部における住宅需要も当地域までは及ばず、地域要因に特段の変動もなく、現状維持で推移している。 (個別) 個別的要因に変動はない。				
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4C - 5	久留米市		更地	()	不整形	西4.4 m私道		(都) (70,200)		
b	久留米4C - 1118	久留米市		更地	()	長方形	西4 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米4C - 1111	久留米市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米4C - 1113	久留米市		更地	()	ほぼ台形	東7 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	() 11,062	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	13,014	100 [115.4]	11,277	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,300	
b	() 10,084	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,114	100 [91.2]	11,090	環境 0.0 画地 0.0	11,100	
c	() 9,340	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	9,629	100 [87.3]	11,030	行政 0.0	11,000	
d	() 9,297	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,297	100 [88.0]	10,565	その他 0.0	10,600	
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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +19.0	画地 -15.0	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 0.0	環境 -6.0	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 0.0	環境 -10.0	画地 -3.0	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 0.0	環境 -12.0	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： 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		近隣にアパート等の貸家がなく、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 4 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) - 22, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩崎 圭亮

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,230,000 円 | 1㎡当たりの価格, 24,800 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 12 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) 指か定ら基の準地格, (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4C - 843	久留米市		更地	()	不整形	南西4 m市道		(都) (70,200)		
b	久留米4C - 540	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東6 m 角地		(都) 2低専 (70,80)		
c	久留米4C - 502	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西5.6 m県道 東5 m 角地		(都) (80,200)		
d	久留米4C - 840	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.4 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)		
e	久留米4C - 542	久留米市		底地	()	不整形	南東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	() 21,836	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	23,019	$\frac{100}{[93.1]}$	24,725	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,700	
b	() 29,199	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,827	$\frac{100}{[113.0]}$	25,511	画地 0.0 行政 0.0	25,500	
c	() 28,257	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,626	$\frac{100}{[107.0]}$	25,819	その他 0.0	25,800	
d	() 21,308	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,953	$\frac{100}{[88.0]}$	23,810	その他 0.0	23,800	
e	(14,501) 20,716	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,872	$\frac{100}{[89.9]}$	24,329	[100.0] 100	24,300	
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 +0.11	街路 0.0 画地 -4.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +13.0			
c	正常	% / 月 +0.07	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +7.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	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 -12.0			
e	正常	% / 月 +0.07	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -11.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,800 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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 23	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	34,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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 8 3 0 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)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び、利便性の良い住宅地域	東4.5 m 市道	水道、下水	北野250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 90 m、南 100 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 ㎡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 北野駅北西方250 m	法令 (都) 1 低専 (50,80)		
(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	34,800 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郊外の住宅地域である。主な需要者は、市内中心部や県南各事業所へ通勤する給与取得者である。北野駅周辺ではミニ開発が継続的に行われており、域外からの転入も見受けられ住宅需要は底堅く、北野町の中では相対的に高めの取引が多い。需要の中心となる価格帯は土地で1000万円前後、新築戸建住宅で2500万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は久留米市北東部の住宅地域の中でも、北野町の事例を中心に収集して試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 標準 交通 補正 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	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 其他	
	久留米(県) - 2	[100.0] 100	[101.0] 100	[106.2] 100	[100.0] 100	34,600	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 34,400 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度である。住宅着工件数は回復基調を示している。				
	- 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〕 旧北野町の中心部周辺ではミニ開発が継続的に行われ、販売は概ね堅調に推移している。				
変動率 年間 +1.2 % 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4C - 813	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
b	久留米4C - 909	久留米市		更地	()	袋地等	南4 m市道		「調区」 (70,200)	
c	久留米4C - 222	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4 m 準角地		「調区」 (80,200)	
d	久留米4C - 817	久留米市		建付地	()	長方形	南6 m道路		(都) (70,200)	
e	久留米4C - 808	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	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	() 27,804	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	31,079	100 [87.3]	35,600	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	35,600
b	() 27,850	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	29,843	100 [83.1]	35,912	環境 0.0	35,900
c	() 30,057	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	29,759	100 [88.5]	33,626	画地 0.0	33,600
d	() 29,413	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,413	100 [86.5]	34,003	行政 0.0	34,000
e	() 34,557	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	38,269	100 [107.9]	35,467	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 +0.10	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 -10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.22	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 -5.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -1.0	環境 -5.0		
			画地 +1.0	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 -1.0	交通・接近 -8.0	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	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 -8.0	環境 +15.0		
			画地 -9.7	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： 34,800 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	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 24	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	3,500,000 円	1㎡当たりの価格	19,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 14日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				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	久留米市北野町中川字下川原2306番21				地積(㎡)	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)			
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南4m 市道	水道	金島450m	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 170m、西 100m、南 80m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 15m、規模		180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	金島駅東方450m 法令(都) 1住居(60,160) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする既存住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。値頃感はあるものの住宅需要は力強さに欠け、地価は横ばい基調が続くものと予測する。								
(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	19,900 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、久留米市北野町全域及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住し地縁の選好性を有する給与所得者等であり、圏外からの転入者は少ないものと思料される。近隣地域は最寄駅に近く値頃感はあるが、北野町の中では東部郊外に位置し未だ土地需要の広がりは見受けられない。需要の中心となる価格帯は土地で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	上記のとおり標準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。標準価格は北野町や田主丸などの事例を採用し、立地や駅距離などに留意のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、標準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、標準価格をもっ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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,900 円/㎡		価格形成要因	変動状況	一般的要因	当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度である。住宅着工件数は回復基調を示している。	地域要因	値ごろ感はあるものの、旧北野町郊外にあって、不動産需要は力強さに欠け、地価は上昇に至っていない。	個別的要因	個別的要因に変動はない。
	- 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 0.0%	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4K - 221	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北西13 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
b	久留米4C - 852	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	久留米4C - 1117	久留米市		更地	()	正方形	西5 m市道 南6 m 角地		(都) 1中専 (70,200)		
d	久留米4C - 219	久留米市		建付地	()	不整形	南2.7 m市道		「調区」 (70,200)		
e	久留米4C - 856	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 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	() 22,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,257	$\frac{100}{[118.9]}$	19,560	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	19,600	
b	() 23,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,625	$\frac{100}{[113.4]}$	19,951	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	20,000	
c	() 20,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,369	$\frac{100}{[104.5]}$	19,492	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	19,500	
d	() 13,740	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	14,671	$\frac{100}{[73.1]}$	20,070	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	20,100	
e	() 22,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,151	$\frac{100}{[109.5]}$	20,229	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	20,200	
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 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -5.0	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 +1.0	環境 +9.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 -7.0	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 -8.0	環境 +19.0	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： 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	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		僅かにアパートも見受けられるが、持家を主体とした住宅地域であり、収益性を基礎に価格形成される地域ではなく、賃貸市場は未成熟であり収益還元法を適用できなかった。					

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 25	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	3,760,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	久留米市北野町金島字三井田1999番15				地積(㎡)	168	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)	
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	大城350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 120m、南 60m、北 90m			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 13m、規模 170㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 4.5m市道	交通 大城駅南方350m	法令 (都) 1低専(50,80)		
地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。住宅需要はやや力強さに欠けるが、底堅いものがあり、一部に地価上昇の兆しが窺われる。						
(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	22,400 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	同一需給圏は、久留米市北野町全域及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住し地縁の選好性を有する給与所得者等であると思料されるが、一部には圏外からの転入も見られる。近年は、大城駅周辺では割安な取引も含まれるが、取引件数が僅かながらも増えている。需要の中心となる価格帯は土地で500万円前後、新築戸建住宅で2000万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は北野町や田主丸の事例を採用し、大城駅周辺の事例を重視し試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 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	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 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 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 22,400 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕 当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度である。住宅着工件数は回復基調を示している。				
	- 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〕 大城駅周辺の住宅地域では、中古住宅のほかミニ開発による分譲も時折、散見され、地価上昇の兆しが一部に垣間見られる。				
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4C - 852	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		(都) (80,200)					
b	久留米4C - 809	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東8 m県道		(都) 1住居 (60,200)					
c	久留米4C - 856	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		(都) (70,200)					
d	久留米4C - 12	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m私道		(都) (70,200)					
e	久留米4C - 1115	久留米市		更地	()	長方形	南5 m市道		(都) 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	() 23,304	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,625	100 [102.0]	22,181	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	() 27,600	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,600	100 [119.6]	23,077		22,200 23,100				
c	() 22,151	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,151	100 [94.6]	23,415		23,400				
d	() 23,000	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [104.0]	22,182	100 [104.3]	21,267		21,300				
e	() 23,811	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,859	100 [104.4]	22,853	[100.0] 100	22,900				
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 +3.0	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
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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+15.0
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	-9.0 0.0	環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +4.0	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	-7.0 0.0	環境	+10.0
e	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	-6.0 0.0	環境	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,400 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) () %
						()	() %
	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 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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 4 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, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 久留米(県) - 26, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,700 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 14 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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (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) 指か定ら基の準地格, (10) 対年ら象標の基準地格. Includes details like '久留米市北野町高良字七ヶ瀬 1 8 0 8 番 1 9' and '戸建住宅地'.

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4C - 812	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西5 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
b	久留米4C - 811	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 北3.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	久留米4C - 222	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4 m 準角地		「調区」 (80,200)		
d	久留米4C - 817	久留米市		建付地	()	長方形	南6 m道路		(都) (70,200)		
e	久留米4C - 816	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北4 m道路 西4 m 東3.5 m 三方路		(都) 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	() 34,409	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,615	$\frac{100}{[136.6]}$	25,340	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	25,300	
b	() 25,135	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,642	$\frac{100}{[96.0]}$	25,669	0.0 0.0 0.0	25,700	
c	() 30,057	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,759	$\frac{100}{[115.7]}$	25,721	0.0	25,700	
d	() 29,413	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,413	$\frac{100}{[113.9]}$	25,824	0.0	25,800	
e	() 17,227	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[52.0]}$	33,427	$\frac{100}{[132.3]}$	25,266	[100.0] 100	25,300	
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 +0.10	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 +30.0	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 0.0	環境 -3.0	画地 +2.0	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 +7.0	環境 +15.0	画地 +1.0	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 0.0	環境 +15.0	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 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	画地 -48.0	行政 0.0	その他 0.0
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			% / 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 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 27	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	3,790,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	久留米市城島町檜津字宮ノ前 8 2 5 番 2				地積 (m ²)	206	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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域	北西 5.3 m 市道	水道、下水	犬塚 4.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 100 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 16 m、奥行 約 13 m、規模 210 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北西 5 . 3 m 市道	交通施設	犬塚駅 西方 4.5 km	法令 (都) 1 住居 (60,200) 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	18,400 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、城島町を中心とする久留米市南西部の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の選好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既存住宅地域に対する需要は新型コロナウイルスの影響は小さいものの利便性が劣ることから総じて弱含みであり、当該地域は城島町内においては交通接近条件が良好であるが現状維持の状態である。中心となる価格帯は約 2 0 0 m ² の土地のみで 3 8 0 万円前後、新築戸建で 2 , 0 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	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されていないことから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法の比準価格は、上記市場の特性や市場での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をもつる比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、更に指定基準地との均衡も踏まえ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 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	[]			
(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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	久留米(県) - 28	[100.0]	100	100	[100.0]	18,200		
(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	18,400 円 / m ²		価格変動状況 要因	〔 一般的 要因 〕	久留米市の人口は微減傾向にある。取引件数は新型コロナウイルスによる先行き不透明感から不安定であるが取引価格は上昇傾向にある。		
	- 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 / m ²			〔 地域 要因 〕	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。市郊外に位置するが、城島町内では比較的利便性が良好で地価は横這い傾向にある。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	〔 個別的 要因 〕	個別的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4C - 534	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西3.6 m市道		(都) (70,200)	
b	久留米4C - 542	久留米市		底地	()	不整形	南東6 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米4C - 840	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.4 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)	
d	久留米4C - 516	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西5 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	() 22,686	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,936	100 [120.9]	18,971	街路 0.0 交通・接近 0.0	19,000
b	() 14,501 20,716	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	21,872	100 [112.5]	19,442	環境 0.0 画地 0.0	19,400
c	() 21,308	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,953	100 [111.7]	18,758	行政 0.0	18,800
d	() 15,522	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,522	100 [84.2]	18,435	その他 0.0	18,400
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 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +26.0		
			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 +0.07	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 +16.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	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 -2.0	環境 +14.0		
			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 0.0	交通・接近 -1.0	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： 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	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 28	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

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 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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)	
	長方形 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	(その他) 田園居住地区 (80,200)	
(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	特記事項	特にない	街路	南 4.5 m 市道	交通施設	大溝駅 北西方 2.7 km 法令 (都) (70,200) 田園居住地区 規制	
	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。価格形成に影響を与える要因は特段なく、当面は現状程度で推移すると思われる。地価は横這い基調で推移している。						
(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	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、城島町を中心とする久留米市南西部の住宅地域である。典型的な需要者は地縁的選好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既成住宅地域に対する需要は新型コロナウイルスの影響は小さいものの利便性が劣ることから総じて弱含みである。当該地域においては一部ミニ開発分譲で高値での取引も見られたが地価上昇圧力要因は認められず地価は横這い傾向が続いている。中心となる価格帯は約 4 0 0 m ² の土地のみで 6 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	近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法の比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をもつる比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、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)	内訳	街路 交通 環境 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 / 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 14,800 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	一般的	久留米市の人口は微減傾向にある。取引件数は新型コロナウイルスによる先行き不透明感から不安定であるが取引価格は上昇傾向にある。	
	- 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 / m ²						地域	要因	個別的	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。利便性に劣る地域であるが、地価の下げ止まり感が認められ、横這い傾向にある。
	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4C - 542	久留米市		底地	()	不整形	南東6 m市道		(都) (70,200)					
b	久留米4C - 531	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北4.5 m市道 東4.2 m 角地		(都) (80,200)					
c	久留米4C - 517	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m私道 南西2.1 m 二方路		(都) (70,200)					
d	久留米4C - 614	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東2.8 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	(14,501) 20,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,872	$\frac{100}{[138.4]}$	15,803	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	15,800				
b	() 18,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,490	$\frac{100}{[120.9]}$	15,294	0.0 0.0 0.0	15,300				
c	() 14,602	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,457	$\frac{100}{[97.0]}$	14,904	0.0	14,900				
d	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,408	$\frac{100}{[79.3]}$	14,386	0.0	14,400				
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 +0.07	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+40.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	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	-2.0 0.0
d	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-13.0 0.0
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 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			% / 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						
	主として自己使用を目的とする住宅地域で、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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 29	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	5,710,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	久留米市城島町下青木字南小路1074番1外				地積(㎡)	399	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)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北5.5 m 市道	水道	大溝5.5 km	(その他) 田園居住地区	
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 190 m、南 130 m、北 190 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 18 m、			規模	360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	北5.5 m 市道	交通 大溝駅 北西方5.5 km	法令 (都)(70,200) 田園居住地区	
(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	14,300 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、城島町を中心とする久留米市南西部の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の選好性を有する個人ユーザーである。郊外の既成住宅地域に対する需要は新型コロナウイルスの影響は小さいものの利便性が劣ることから総じて弱含みである。当該地域は農家住宅としての利用も多く外部からの市場参加者もなく地価は下落が続いている。中心となる価格帯は約400㎡の土地のみで550万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる比準価格は、上記市場の特性や市場での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、更に指定基準地との均衡も踏まえ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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 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	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	
	久留米(県) - 28	[100.0] 100	[100.0] 100	[106.0] 100	[100.0] 100	14,000	0.0 街路 交通 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 14,400 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	久留米市の人口は微減傾向にある。取引件数は新型コロナウイルスによる先行き不透明感から不安定であるが取引価格は上昇傾向にある。			
	- 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/㎡				地域要因	大川市との市境に近い農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域。市中心部から遠く生活利便性が劣るため、地価は軟調傾向が続いている。		
変動率 年間 -0.7 % 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4C - 517	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m私道 南西2.1 m 二方路		(都) (70,200)		
b	久留米4C - 531	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北4.5 m市道 東4.2 m 角地		(都) (80,200)		
c	久留米4C - 840	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.4 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)		
d	久留米4C - 504	久留米市		更地	()	ほぼ整形	南5 m県道 西5 m 角地		(都) (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	() 14,602	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	14,457	100 [102.0]	14,174	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,200	
b	() 18,969	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	18,490	100 [127.0]	14,559	環境 0.0	14,600	
c	() 21,308	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,953	100 [141.4]	14,818	画地 0.0	14,800	
d	() 22,811	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,412	100 [140.0]	16,009	行政 0.0 その他 0.0	16,000	
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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	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 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +1.0	環境 +40.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0	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： 14,300 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) () %
						()	() %
	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		主として自己使用を目的とする住宅地域で、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 4 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, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 久留米(県) - 30, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 諸岡 賢一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,600 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 8 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) 指定標準地, (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4C - 614	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東2.8 m市道		(都) (70,200)				
b	久留米4C - 503	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6.4 m県道		(都) (70,200)				
c	久留米4C - 541	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西5.1 m市道		(都) (70,200)				
d	久留米4C - 505	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西6.8 m市道 南6 m 角地		(都) (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	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,408	$\frac{100}{[119.0]}$	9,587	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	9,590			
b	() 10,153	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,383	$\frac{100}{[126.0]}$	9,034	0.0 0.0 0.0	9,030			
c	() 12,961	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,026	$\frac{100}{[134.4]}$	9,692	0.0	9,690			
d	() 15,136	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,002	$\frac{100}{[141.4]}$	10,610	0.0	10,600			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	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 +0.07	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 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	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 +40.0	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 +40.0	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： 9,600 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を主とする住宅地域で、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 4 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) - 31	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額	8,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	久留米市三潁町高三潁字庄分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)	
	長方形 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	三潁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 三潁駅 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	戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であり、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上昇基調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	25,800 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、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。旧三潁町では、ミニ分譲地のほか既存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、坪8~9万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とする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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	久留米(県) - 4	[]	100	100	[]	26,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]		補正 行政 その他	
	31,300 円/㎡	100	[100.0]	[121.8]	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 25,500 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、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/㎡					〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は見られないものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。	
	変動率	年間 +1.2 %	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4C - 843	久留米市		更地	()	不整形	南西4 m市道		(都) (70,200)		
b	久留米4C - 540	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東6 m 角地		(都) 2低専 (70,80)		
c	久留米4C - 502	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西5.6 m県道 東5 m 角地		(都) (80,200)		
d	久留米4C - 840	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.4 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)		
e	久留米4C - 542	久留米市		底地	()	不整形	南東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	() 21,836	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [96.0]	23,019	100 [88.9]	25,893	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,900	
b	() 29,199	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	28,827	100 [109.2]	26,398	環境 0.0 画地 0.0	26,400	
c	() 28,257	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	27,626	100 [104.0]	26,563	行政 0.0	26,600	
d	() 21,308	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,953	100 [84.2]	24,885	その他 0.0	24,900	
e	() 14,501 20,716	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	21,872	100 [86.1]	25,403	[100.0] 100	25,400	
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 +0.11	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 -12.0	画地 -4.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	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 +3.0	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 -19.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	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 -18.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,800 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 4 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) - 32, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩崎 圭亮

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 12 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. Includes details on land location (久留米市三潁町西牟田字古賀 4 5 1 8 番 1 2), area (186 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(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4C - 843	久留米市		更地	()	不整形	南西4 m市道		(都) (70,200)			
b	久留米4C - 540	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東6 m 角地		(都) 2低専 (70,80)			
c	久留米4C - 502	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西5.6 m県道 東5 m 角地		(都) (80,200)			
d	久留米4C - 840	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.4 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)			
e	久留米4C - 542	久留米市		底地	()	不整形	南東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	() 21,836	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	23,019	$\frac{100}{[92.0]}$	25,021	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	25,000		
b	() 29,199	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,827	$\frac{100}{[112.2]}$	25,693	画地 0.0 行政 0.0	25,700		
c	() 28,257	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,626	$\frac{100}{[107.1]}$	25,795	その他 0.0	25,800		
d	() 21,308	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,953	$\frac{100}{[87.6]}$	23,919	その他 0.0	23,900		
e	(14,501) 20,716	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,872	$\frac{100}{[89.5]}$	24,438	[100.0] 100	24,400		
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 +0.11	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 -8.0	
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.10	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 +10.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.07	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 +4.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0	
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	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	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.07	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	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -14.0	
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 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： 25,000 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 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 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
久留米(県) - 33	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	7,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	久留米市太郎原町字西 1 9 0 3 番 3				地積 (m ²)	369	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)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	農家住宅の中に農地等が混在する住宅地域	東 4.9 m 市道	水道、下水	善導寺 3.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 70 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 19.5 m、奥行 約 19 m、規模 370 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.9 m 市道	交通施設	善導寺駅 北西方 3.4 km 法令「調区」(70,200) 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	21,000 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、久留米市郊外の市街化調整区域で、地域性が類似した農家住宅を中心に、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地元で地縁の選好性を有する個人である。当地域は市街化調整区域内の旧来から形成された住宅地域であるため、外部からの購入者は少なく、住宅需要は限定的である。市街化調整区域は取引件数が相対的に少ないものの地価は安定的に推移しており、中心となる価格帯は標準的画地規模で 8 0 0 万円前後であると思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと思料される。従って、市場の実態を反映した比重価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 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 行政 画地 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) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	久留米市の人口は微減傾向であるが、新型コロナウイルスの弱まりに伴い、最寄駅徒歩圏エリアの住宅需要は底堅く推移している。		
	- 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)	当地域は地域要因に変動は見られない。市街化調整区域の農家住宅地域で需要は弱く、地価は横這い傾向で推移している。		
	変動率	年間	0.0 %		半年間	(個別的)	個別的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4C - 219	久留米市		建付地	()	不整形	南2.7 m市道		「調区」 (70,200)	
b	久留米4K - 832	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		「調区」 (70,200)	
c	久留米4C - 520	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 西2.6 m 角地		「調区」 (70,200)	
d	久留米4C - 848	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南6.3 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	() 13,740	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	14,671	100 [73.6]	19,933	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,900
b	() 13,579	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	19,399	100 [93.6]	20,725	環境 0.0 画地 0.0	20,700
c	() 22,009	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	22,096	100 [105.7]	20,904	行政 0.0 その他 0.0	20,900
d	() 25,287	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,287	100 [117.9]	21,448	その他 0.0	21,400
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 -0.15	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -24.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	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 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +1.0	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 +8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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： 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			既成市街地に存し、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	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

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	株式会社パートナーワン
久留米(県) - 34	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	31,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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) (その他) (80,200)				
	長方形 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					
(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 27m、奥行 約 22m、規模			600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	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	市街化調整区域で農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくと見られる。市内中心部に比較的近い調整区域で、地価は微増傾向で推移すると予測される。									
(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	31,800 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、久留米市郊外の市街化調整区域で、地域性が類似した一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地元で地縁の嗜好性を有する個人である。当地域は旧来から形成された住宅地域であるため、外部からの購入者は少なく、住宅需要は限定的である。当地域周辺の市街化調整区域の取引は相対的に少なく、規模にもバラツキがあるため、中心となる価格帯を、一概に把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと見られる。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	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 31,000 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	久留米市の人口は微減傾向であるが、新型コロナウイルスの弱まりに伴い、最寄駅徒歩圏エリアの住宅需要は底堅く推移している。						
	- 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			(地域要因)	当地域は地域要因に変動は見られない。市内中心部に比較的近い市街化調整区域で、地価は微増傾向で推移している。						
	公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +2.6 %	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4C - 222	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4 m 準角地		「調区」 (80,200)				
b	久留米4C - 909	久留米市		更地	()	袋地等	南4 m市道		「調区」 (70,200)				
c	久留米4C - 806	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		「調区」 (70,200)				
d	久留米4C - 1133	久留米市		更地	()	不整形	南西6 m県道		「調区」 (70,200)				
e	久留米4C - 217	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東3.5 m市道 北西3.5 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	() 30,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,759	$\frac{100}{[94.8]}$	31,391	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	31,400			
b	() 27,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	29,843	$\frac{100}{[91.9]}$	32,473	0.0 0.0 0.0	32,500			
c	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,303	$\frac{100}{[105.0]}$	28,860	0.0	28,900			
d	() 28,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	30,331	$\frac{100}{[93.3]}$	32,509	0.0	32,500			
e	() 36,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	35,976	$\frac{100}{[106.7]}$	33,717	$\frac{[100.0]}{100}$	33,700			
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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	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 +0.22	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 -8.0	画地 -5.0	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 +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 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 +6.0	交通・接近 +6.0	環境 -17.0	画地 -5.0	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 -3.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,800 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			既成市街地に存し、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						
	市街化調整区域に指定され、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
久留米(県) - 35	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	167,000,000 円	1㎡当たりの価格	181,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	
	長方形 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	(その他) (100,400)	
(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 特にない		街路	7.2 m 市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方350 m 法令 商業(90,400)準防	
(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	比準価格	184,000 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	177,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市内でマンション需要が期待される商住混在地域である。主な需要者は分譲マンション開発を目的とするデベロッパー等であると思料される。当地域は最寄駅徒歩圏に形成された利便性の高い住宅地域で、規模のまとまった画地が多く、マンション用地需要は旺盛である。中心となる価格帯は、規模にバラツキがあり、一概に把握することは困難である。新築分譲マンションの中心となる価格帯は、3,000万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は最寄駅徒歩圏のマンション適地である。比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い。開発法による価格は、デベロッパーによる投資採算性を反映した価格であり、典型的需要者はデベロッパーであることを踏まえると、説得力のある価格であると判断される。従って、両試算価格を関連づけ、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	
	標準地番号	-	-	-	-	-	標準化補正 街路交通環境 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	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	
	前年指定基準地の価格	-	-	-	-	-	標準化補正 街路交通環境 画地行政 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 169,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	久留米市の人口は微減傾向であるが、新型コロナウイルスの弱まりに伴い、最寄駅徒歩圏エリアの住宅需要は底堅く推移している。		
	- 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)	当地域は地域要因の変動は見られない。最寄駅徒歩圏のマンション用地に対する需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。		
変動率		年間	+7.1 %	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4C - 606	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南東16.7m市道 北東4m 南西4m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 地区計画等	
b	久留米4C - 1021	久留米市		建付地	()	不整形	西26m国道 北4.5m 東3m 三方路		準工 (70,200) 特別用途地区	
c	久留米4C - 1129	久留米市		更地	()	不整形	西9m県道		2住居 (60,200)	
d	久留米4C - 16	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南西7.2m市道		商業 (90,400)	
e	久留米4C - 203	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南25m市道 東16m 北6m 三方路		2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	() 151,239	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	151,980	100 [81.6]	186,250	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	190,000
b	() 132,016	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	135,792	100 [72.6]	187,041	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	191,000
c	() 111,155	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	118,877	100 [69.8]	170,311	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	174,000
d	() 138,341	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [93.0]	100 [100.0]	153,216	100 [87.3]	175,505	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	179,000
e	() 97,873	100 [75.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	128,136	100 [68.3]	187,608	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	191,000
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 +0.28	街路 0.0 画地 +2.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 -2.1	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 -10.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.39	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 -10.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.59	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 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	その他	% / 月 +0.31	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 +2.0 行政 -10.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 184,000 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			既成市街地に存し、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		最有効使用は分譲マンション用地で、典型的な市場参加者は分譲マンションを開発するデベロッパーが主であると思量され、開発法を適用したため。					

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	主たる需要者は分譲マンションデベロッパーであるため。	
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 (㎡)	
1,103,322,590	940,253,876	12	372,000	3,595.23	216,000	4,190.26	
開発法による価格		163,068,714円 (177,000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 4 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) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格				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	
	ほぼ整形 1:2	店舗兼住宅 RC 3	小売店舗等が建ち並び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	(その他) 都市機能誘導区域 (100,400)	
(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	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8 m市道	交通施設	西鉄久留米駅西方300 m 法令 商業 (80,400) 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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	111,000 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）に位置し、同一需給圏は久留米市中心商業地の存する範囲である。需要者は地元経営者が中心であるが、全国チェーンの店舗進出も一部見受けられる。新型コロナ禍の影響が小さくなり顧客の回帰が認められるものの、新型コロナ禍前までの客足には戻っていない。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	比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地域格差率の大きな事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。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、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡にも留意して、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 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 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	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 其他	
	久留米(県) 5 - 3 前年指定基準地の価格 214,000 円/㎡	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [148.2]	[100.0] 100	154,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 +32.0 +9.0 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 151,000 円/㎡			価格変動形状要因	(- 一般的要因) 新型コロナ禍の影響が小さくなり、商業地の土地需要の回帰が認められ、地価上昇基調にある。			
	- 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/㎡							(- 地域要因) 小売、飲食店舗の建ち並びアーケード街で、顧客通行量は回復し、新規出店も見られたが、新型コロナ禍前までの客足まで戻っていない。	(- 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	+2.0 %	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4C - 16	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南西7.2 m市道		商業 (90,400)		
b	久留米4C - 610	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)		
c	久留米4K - 49	久留米市		貸家建付地	()	不整形	南16 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400)		
d	久留米4C - 837	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東7.7 m県道		1住居 (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	() 138,341	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [93.0]	100 [100.0]	153,216	100 [94.1]	162,823	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	163,000	
b	() 150,100	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	154,603	100 [94.0]	164,471	画地 0.0 行政 0.0	164,000	
c	() 133,814	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	141,332	100 [93.5]	151,157	その他 0.0	151,000	
d	() 94,942	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,790	100 [67.8]	144,233	その他 0.0	144,000	
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 +0.59	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.38	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 0.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 -8.0	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： 156,000 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)	
	10,186,705	2,237,280	7,949,425	6,993,700	955,725	(0.9507) 908,608	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	21,633,524 円 (111,000 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)
							6.0	2,160,000	6.0	1,644,750	6.0	1,530,000
1 ~	店舗	150.00	75.0	112.50	3,200	360,000				
2 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	2,150	274,125				
3 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	2,000	255,000				
~										
~										
計		450.00	81.7	367.50		889,125				5,334,750
年額支払賃料						889,125 円 x 12ヶ月 = 10,669,500 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 (%))						10,669,500 円 x 5.0 % + 円 x % = 533,475 円				
以上計 + a+ - -						10,136,025 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,334,750 円 x 95.0 % x 1.00 % = 50,680 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 + + +						10,186,705 円 (52,240 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4(賃) - 1011	2,478 (2,462)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,165	対象基準階の 月額実質賃料 3,216 円/㎡
b	久留米4(賃) - 503	1,540 (1,536)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,850	月額支払賃料 (3,200 円/㎡)
c	久留米4(賃) - 819	1,347 (1,347)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,138	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	515,000 円	103,000,000 x	0.5 %
維持管理費	426,780 円	10,669,500 x	4.0 %
公租公課	土地	214,000 円	査定額
	建物	875,500 円	103,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,237,280 円 (	11,473 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	103,000,000 円	設計監理料率 223,000 円 / m ² x 450.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,993,700 円 (35,865 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,186,705 円
総費用			2,237,280 円
純収益 -			7,949,425 円
建物等に帰属する純収益			6,993,700 円
土地に帰属する純収益 -			955,725 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			908,608 円 (4,660 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	21,633,524 円 (		111,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 4 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, (株)大建. Row 1: 久留米(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 59,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,200 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 25 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. Includes details on land location (久留米市長門石 3 丁目 3 6 0 番 1 5 外), area (1,008 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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4C - 1004	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東16 m 県道 南東5 m 角地		商業 (100,400)				
b	久留米4C - 625	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北東12 m 市道 南東5 m 角地		近商 (100,200)				
c	久留米4C - 622	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北10.4 m 県道 西6.7 m 角地		商業 (100,400)				
d	久留米4K - 504	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西8.5 m 県道		2住居 (60,200)				
e	久留米4C - 647	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m 市道 南西14 m 角地		準工 (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	() 64,795	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	63,285	$\frac{100}{[99.0]}$	63,924	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	63,900			
b	() 63,412	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,479	$\frac{100}{[98.0]}$	63,754	0.0 0.0 0.0	63,800			
c	() 55,570	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	54,005	$\frac{100}{[91.8]}$	58,829	0.0	58,800			
d	() 45,375	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	50,417	$\frac{100}{[86.2]}$	58,488	0.0	58,500			
e	() 45,357	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	49,222	$\frac{100}{[82.0]}$	60,027	[100.0] 100	60,000			
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 +0.05	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	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	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 0.00	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 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 -12.0
e	正常	% / 月 +0.15	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	-3.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -12.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,000 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)
	7,298,109	1,608,600	5,689,509	3,604,560	2,084,949	(0.9750) 2,032,825	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	48,400,595 円 (48,000 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	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	一棟貸しの店舗			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	350.00	100.0	350.00	1,820	637,000	6.0	3,822,000
~								
~								
~								
計		350.00	100.0	350.00		637,000		3,822,000
年額支払賃料					637,000 円 x 12ヶ月 = 7,644,000 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					地域の実態を反映した			
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 (%))					7,644,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 382,200 円			
以上計 + a+ - -					7,261,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,822,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,309 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 + + +					7,298,109 円 (7,240 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4(賃) - 902	1,963 (1,917)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,963	対象基準階の月額実質賃料 1,829 円/㎡
b	久留米4(賃) - 903	1,771 (1,765)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,771	月額支払賃料 (1,820 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	220,800 円	55,200,000 x	0.4 %
維持管理費	382,200 円	7,644,000 x	5.0 %
公租公課	土地	426,000 円	査定額
	建物	469,200 円	55,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	55,200 円	55,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,200 円	55,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,608,600 円 (	1,596 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(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)	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	0.9750
(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	55,200,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 350.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,604,560 円 (3,576 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,298,109 円	
総費用		1,608,600 円	
純収益 -		5,689,509 円	
建物等に帰属する純収益		3,604,560 円	
土地に帰属する純収益 -		2,084,949 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,032,825 円 (2,017 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	48,400,595 円 (	48,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	197,000,000 円	1㎡当たりの価格	227,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 4年1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	久留米市東町3 8 番 4 4				地積 (㎡)	869	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 (80,500) 防火	
	不整形 1:1.5	事務所 SRC 9	事務所ビル、店舗が建ち並ぶ商業地域	北36 m 国道	水道、ガス、下水	西鉄久留米200 m	(その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	高層店舗事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、			規模	750 ㎡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 6 m 国道	交通施設	西鉄久留米駅 西方200 m 法令 商業 (100,500) 防火 規制	
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所地				(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	230,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	167,000 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、久留米市の中心部商業地に存する商業地域の圏域。需要者の中心は、中心商業地に事務所ビル用地を求める不動産業者や法人等である。近年は、オフィス需要の減退と相反して、中心市街地でのマンション用地の需要が旺盛になってきており、マンションデベロッパーも需要者に加わってきている。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあり把握が困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅接近性に優れ、事務所ビル等が多い地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象地に事務所店舗ビルの建設を想定し、商業地においては重視すべき価格であるが、元本の価値に即応した賃料を得られないため低めに試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、単価と総額との関連、さらに昨年の価格からの変動状況をも考慮して鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 標準 交通 補正 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	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			
(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 214,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	久留米市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は大きくはなく、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。		
	- 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 5 - 16 公示価格 220,000 円/㎡							
変動率		年間 +6.1 %	半年間 +3.2 %					

(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	久留米4C - 610	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)				
b	久留米4C - 601	久留米市		更地	()	不整形	南東24.5 m国道 南西7.3 m 角地		商業 (100,500)				
c	久留米4C - 606	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南東16.7 m市道 北東4 m 南西4 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 地区計画等				
d	久留米4K - 1025	久留米市		底地	()	長方形	北東15 m国道		商業 (90,400)				
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	() 150,100	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	154,603	100 [68.5]	225,698	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	226,000			
b	() 174,892	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [92.7]	190,551	100 [83.8]	227,388		227,000			
c	() 151,239	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	151,980	100 [69.3]	219,307		219,000			
d	() 171,803 214,754	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	223,988	100 [90.3]	248,049		248,000			
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 +0.38	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 -20.0	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 +0.12	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 -10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	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 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	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 -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： 230,000 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)	
	85,612,005	20,789,700	64,822,305	58,269,200	6,553,105	(0.9322) 6,108,804	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	145,447,714 円 (167,000 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	550.00	R C 9 F		4,150.00		
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
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	1 階：店舗、2～9 階：事務所のビルを想定した			有効率 の理由	77.3 %	オフィスビルとして標準的

(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	550.00	60.0	330.00	3,000	990,000	9.0	8,910,000		
2 ~ 9	事務所	450.00	80.0	360.00	2,250	810,000	6.0	4,860,000		
~										
~										
~										
計		4,150.00	77.3	3,210.00		7,470,000		47,790,000		
年額支払賃料					7,470,000 円 x 12ヶ月 = 89,640,000 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)					0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					89,640,000 円 x 5.0 % 円 x 5.0 % = 4,482,000 円					
以上計 + a+ - -					85,158,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					47,790,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 454,005 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 + + +					85,612,005 円 (98,518 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4(賃) - 11	1,948 (1,868)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [99.0]	2,180	対象基準階の 月額実質賃料 2,261 円/㎡
b	久留米4(賃) - 12	2,186 (2,175)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	2,497	月額支払賃料 (2,250 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 5 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	4,510,000 円	902,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,482,000 円	89,640,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,326,700 円	査定額	
	建物 7,667,000 円	902,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	902,000 円	902,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	902,000 円	902,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	20,789,700 円 (	23,924 円 / m ²)	(経費率 24.3 %)
(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	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	0.9322
(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	902,000,000 円	設計監理料率 211,000 円 / m ² x 4,150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	58,269,200 円 (67,053 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			85,612,005 円
総費用			20,789,700 円
純収益 -			64,822,305 円
建物等に帰属する純収益			58,269,200 円
土地に帰属する純収益 -			6,553,105 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,108,804 円 (7,030 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	145,447,714 円 (		167,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 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, 山崎不動産鑑定事務所. 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 晃尚

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 24,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 173,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 14 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: 久留米市城南町 2 番 3 0. (2) 近隣地域: 東 100 m, 西 10 m, 南 180 m, 北 30 m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼事務所地. (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、久留米市中心市街地及びその周辺の商業地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。 (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地番号: 久留米(県) 5 - 3. (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か: 変動率 年間 +5.5 %, 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4C - 601	久留米市		更地	()	不整形	南東24.5 m国道 南西7.3 m 角地		商業 (100,500)	
b	久留米4C - 611	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		商業 (90,360)	
c	久留米4C - 610	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)	
d	久留米4C - 820	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北19 m市道		商業 (90,400)	
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	() 174,892	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	190,551	$\frac{100}{[108.6]}$	175,461	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	175,000
b	() 144,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	149,136	$\frac{100}{[87.4]}$	170,636	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	171,000
c	() 150,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,603	$\frac{100}{[88.3]}$	175,088	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	175,000
d	() 152,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,216	$\frac{100}{[86.6]}$	182,697	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	183,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
NO ア事情の内容							工地域要因の比較の内訳			
イ月率変動率		ウ標準化補正の内訳								
a	正常 +0.12	% / 月	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 +5.0		
b	正常 +0.38	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
c	正常 +0.38	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
d	正常 +0.42	% / 月	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 -5.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
才比準価格決定の理由										[比準価格 : 178,000 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)
	10,958,194	2,562,528	8,395,666	7,558,200	837,466	(0.9542) 799,110	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	19,026,429 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 (㎡)		
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階は店舗、2階～5階は事務所（いずれもフロア貸し）を想定			有効率の理由	79.0 %	同種建物としては標準的。機械室レス。

(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)
1 ~	店舗	113.31	75.0	84.98	2,950	250,691	8.0	2,005,528
2 ~ 3	事務所	113.04	80.0	90.43	1,950	176,339	6.0	1,058,034
4 ~ 5	事務所	113.04	80.0	90.43	1,950	176,339	6.0	1,058,034
~								
~								
計		565.47	79.0	446.70		956,047		6,237,664
年額支払賃料				956,047 円 x 12ヶ月 = 11,472,564 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)				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 (%))				11,472,564 円 x 5.0 % + 円 x % = 573,628 円				
以上計 + a+ - -				10,898,936 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,237,664 円 x 95.0 % x 1.00 % = 59,258 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 + + +				10,958,194 円 (77,170 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4(賃) - 809	2,736 (2,722)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[138.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,983	対象基準階の 月額実質賃料 1,960 円/㎡
b	久留米4(賃) - 815	2,204 (2,200)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,933	月額支払賃料 (1,950 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	585,000 円	117,000,000 x	0.5 %
維持管理費	573,628 円	11,472,564 x	5.0 %
公租公課	土地 175,400 円	査定額	
	建物 994,500 円	117,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	117,000 円	117,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	117,000 円	117,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,562,528 円 (	18,046 円 / m ²)	(経費率 23.4 %)
(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	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	117,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 565.47 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,558,200 円 (53,227 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,958,194 円	
総費用		2,562,528 円	
純収益 -		8,395,666 円	
建物等に帰属する純収益		7,558,200 円	
土地に帰属する純収益 -		837,466 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		799,110 円 (5,628 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	19,026,429 円 (	134,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	93,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	特にない	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	
	地域要因の将来予測	自動車関連の店舗を中心とした国道沿いの路線商業地域である。地域内に特段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。底堅い需要を背景に地価はやや強含みで推移している。						
(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	51,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,400 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、久留米市を中心とする周辺市町の低層店舗を主とする路線商業地域である。典型的な需要者は、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経営する法人である。九州を縦貫する幹線国道沿いに位置し、車両交通量が多く、空店舗等も少なく不動産需要は堅調である。これらを背景に地価は強含みで推移している。市場の中心価格帯は、2,000㎡程度の土地で10,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は郊外型の低層店舗等が建並ぶ路線商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域より規範性を有する事例を収集し最有効使用等の類似性も考慮し試算したもので、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。一方、収益還元法は低層店舗を主とする地域であるため容積率の未消化の程度が大きく、土地価格に見合う賃料が得られず低位に求められた。よって、本件評価では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を求めた。							
(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 域 交通 要 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準地討	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	
	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 その他	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,900 円/㎡		価格変動要因	変動状況	要因	久留米市の人口は微減傾向にある。取引件数は新型コロナウイルスによる先行き不透明感から不安定であるが取引価格は上昇傾向にある。		
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %			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4K - 504	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西8.5 m県道		2住居 (60,200)		
b	久留米4C - 647	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m市道 南西14 m 角地		準工 (70,200)		
c	久留米4C - 1004	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東16 m県道 南東5 m 角地		商業 (100,400)		
d	八女4C - 1005	八女市		底地	()	ほぼ台形	北東16 m国道		(都)準工 (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	() 45,375	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	50,417	100 [96.7]	52,138	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	52,100	
b	() 45,357	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [92.7]	49,222	100 [100.0]	49,222	環境 0.0 画地 0.0	49,200	
c	() 64,795	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	63,285	100 [120.2]	52,650	行政 0.0 その他 0.0	52,700	
d	() 34,286 57,143	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	59,382	100 [111.9]	53,067	その他 0.0	53,100	
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 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 -4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 -7.3	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 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	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 +13.0	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： 51,500 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)	
	13,914,436	2,946,880	10,967,556	8,080,100	2,887,456	(0.9750) 2,815,270	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	67,030,238 円 (36,400 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	650.00	100.0	650.00	1,870	1,215,500	5.0	6,077,500	
~									
~									
~									
計		650.00	100.0	650.00		1,215,500		6,077,500	
年額支払賃料					1,215,500 円 x 12ヶ月 = 14,586,000 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)					一時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 (%))					14,586,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 729,300 円				
以上計 + a+ - -					13,856,700 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,077,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 57,736 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 + + +					13,914,436 円 (7,546 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4(賃) - 609	1,535 (1,533)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [80.0]	1,599	対象基準階の 月額実質賃料 1,878 円/㎡
b	久留米4(賃) - 1104	2,050 (2,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [80.0]	2,330	月額支払賃料 (1,870 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	595,000 円	119,000,000 x	0.5 %
維持管理費	437,580 円	14,586,000 x	3.0 %
公租公課	土地 664,800 円	査定額	
	建物 1,011,500 円	119,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	119,000 円	119,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	119,000 円	119,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,946,880 円 (	1,598 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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	119,000,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 650.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,080,100 円 (4,382 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,914,436 円
総費用			2,946,880 円
純収益 -			10,967,556 円
建物等に帰属する純収益			8,080,100 円
土地に帰属する純収益 -			2,887,456 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,815,270 円 (1,527 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	67,030,238 円 (		36,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) 5 - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之
鑑定評価額	3,420,000 円		1㎡当たりの価格	31,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	久留米市田主丸町田主丸字東内畑5 2 9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				
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 W 2	国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域	南9.7 m 国道	水道、下水	田主丸520 m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模		120㎡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	南9.7 m 国道	交通施設	田主丸駅 北方520 m 法令(都) 近商(80,200) 準防 規制				
	地域要因の将来予測	旧来からの店舗等を中心とした商業地域であるが、近隣の郊外型商業施設のオープンにより、商業重心はそちらに移動し、空き店舗も多い状況である。今後は弱含み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	比準価格	31,400 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、久留米市郊外及びうきは市等の幹線沿いの近隣を対象とした商業地域の圏域。需要者の属性は地縁性のある個人事業主及び法人等が中心であるが、商業地としての需要は少ない。市場の中心となる価格帯は、規模によるバラツキ、個別取引の事情等があり、見出しにくい。背後の住宅地の価格水準に接近してきている状況である。										
(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、旧来からの小規模な店舗を中心とした商業地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。周辺には自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、賃貸市場が熟成していないため、収益価格は算定しなかった。よって、鑑定評価額は、比準価格を中心として、単価と総額との関連、さらに昨年の価格からの変動状況をも考慮して決定した。										
(8) 公規価示標準格	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	地域交通環境行政その他
	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	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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 31,600 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		
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	〔一般的要因〕 久留米市の不動産市場においては、新型コロナウイルスの影響は大きくはなく、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。		〔地域要因〕 小売店舗を中心とした商業地域であったが、空き店舗も多くなり繁華性が乏しくなり、商業地としての需要は低下している。		〔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4C-10	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西9.8 m県道		「調区」(70,200)		
b	久留米4C-807	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m国道 東4 m 北4 m 三方路		「調区」(80,200)		
c	久留米4C-21	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南12 m国道		「調区」(70,200)		
d	久留米4C-809	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東8 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	() 21,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,211	$\frac{100}{[65.0]}$	32,632	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	32,600	
b	() 32,807	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,164	$\frac{100}{[99.8]}$	32,228	0.0 0.0 0.0	32,200	
c	() 18,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,192	$\frac{100}{[61.7]}$	29,485	0.0	29,500	
d	() 27,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,600	$\frac{100}{[88.4]}$	31,222	0.0	31,200	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 +3.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	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	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 -7.0	環境 -35.0	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	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 -15.0	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	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,400 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		自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、開店している店舗もあり、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 4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) 5 - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

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 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 20日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30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 6 1 3 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の既成商業地域	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	規制	
地域要因の将来予測	背後の住宅地においてはミニ開発も見受けられる等、地価が上昇傾向を示していることから、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	比準価格	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、久留米市全域の商業地域のみならず、周辺市町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。旧来からの既成商業地域であり、市中心部への顧客流出も見受けられるが、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。地域格差が小さく求められ、類似性等が高い事例を重視するとともに、類似性等がやや低い事例をも比較考量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考えられる。従って、ここでは比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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 36,500 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	久留米市の人口は約30.1万人、直近5年間では微減傾向で推移している。			
	- 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	当該基準地周辺の商業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4C - 807	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南10m国道 東4m 北4m 三方路		「調区」 (80,200)		
b	久留米4C - 647	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.2m市道 南西14m 角地		準工 (70,200)		
c	久留米4K - 504	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西8.5m県道		2住居 (60,200)		
d	久留米4C - 622	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北10.4m県道 西6.7m 角地		商業 (100,400)		
e	筑後4C - 903	筑後市		建付地	()	不整形	南西9.7m市道		(都)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	() 32,807	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	32,164	100 [91.3]	35,229	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,300	
b	() 45,357	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [92.7]	49,222	100 [137.2]	35,876	環境 0.0 画地 +3.0	37,000	
c	() 45,375	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	50,417	100 [139.8]	36,064	行政 0.0 その他 0.0	37,100	
d	() 55,570	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	54,005	100 [150.1]	35,979		37,100	
e	() 28,033	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [65.0]	43,473	100 [128.5]	33,831	[103.0] 100	34,800	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -13.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +32.0	画地 -7.3	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 +7.0	交通・接近 -1.0	環境 +32.0	画地 -10.0	行政 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 +9.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	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 -35.0	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		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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) 5-8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月8日	(6)路線価又は倍率	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	久留米市城島町城島字町屋敷282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				
	長方形1:5	店舗兼住宅W1	小売店舗が建ち並び県道沿いの商業地域	南東8m県道	水道、下水	犬塚3.5km	(その他)特別用途地区(90,200)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西40m、南80m、北60m		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7m、奥行約35m		規模	250㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	南東8m県道	交通施設	犬塚駅 北西方3.5km 法令(都)近商(80,200)準防 特別用途地区				
	地域要因の将来予測	県道沿いの近隣型の商業地域である。店舗の集積度が低く、新規出店等も見られず当面は現状維持のまま推移するものと予測する。地価については横這い基調で推移している。									
(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	標準価格	20,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	9,320 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、城島町を中心とする旧来からの近隣商業地域である。典型的な需要者は自用の店舗兼住宅を目的とする地縁の選好性を有する個人事業者等である。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が、郊外大型店への顧客流出や後継者不足等により新規出店はほとんどなく、衰退気味である。地価の上昇圧力要因は認められず、土地需要については依然として総じて弱含みである。										
(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、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、市場性及び客観性を有している。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。収益価格は商業地においては重視されるべき価格ではあるが、賃貸市場が未成熟であり土地価格に見合う賃料が得られず低位に試算された。したがって、標準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、価格形成要因の変動等を踏まえ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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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/㎡		-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		
	変動率	年間	0.0%	半年間	%	<p>(一般的要因) 久留米市の人口は微減傾向にある。取引件数は新型コロナウイルスによる先行き不透明感から不安定であるが取引価格は上昇傾向にある。</p> <p>(地域要因) 旧城島町の中心商業地であるが、店舗の集積度が低く、繁華性の程度は相対的に低位にあり、地価は横這いが続いている。</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4C - 502	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北西5.6 m 県道 東5 m 角地		(都) (80,200)				
b	久留米4K - 221	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北西13 m 県道		(都) 1住居 (60,200)				
c	久留米4C - 809	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東8 m 県道		(都) 1住居 (60,200)				
d	筑後4K - 128	筑後市		建付地	()	不整形	東15 m 国道		(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	() 28,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,626	$\frac{100}{[126.0]}$	21,925	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	21,900			
b	() 22,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,257	$\frac{100}{[114.6]}$	20,294	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	20,300			
c	() 27,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,600	$\frac{100}{[135.9]}$	20,309	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	20,300			
d	() 28,096	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	31,717	$\frac{100}{[148.6]}$	21,344	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	21,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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						
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 +3.0	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 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +4.0	画地 -5.0	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 +11.0	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
d	正常	% / 月 +0.20	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 +35.0	画地 -10.0	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： 20,400 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)
	3,116,095	611,200	2,504,895	2,405,760	99,135	(0.9753) 96,686	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	2,358,195 円 (9,320 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	店舗	125.00	100.0	125.00	1,240	155,000	5.0	775,000
2 ~ 2	住居	125.00	100.0	125.00	940	117,500	2.0	235,000
~								
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		272,500		1,010,000
年額支払賃料				272,500 円 x 12ヶ月 = 3,270,000 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 (%))				3,270,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 163,500 円				
以上計 + a+ - -				3,106,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,010,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,595 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 + + +				3,116,095 円 (12,317 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4(賃) - 608	1,267 (1,264)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [80.0]	1,218	対象基準階の 月額実質賃料 1,245 円/㎡
b	久留米4(賃) - 609	1,535 (1,533)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [80.0]	1,476	月額支払賃料 (1,240 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	179,000 円	35,800,000 x	0.5 %
維持管理費	98,100 円	3,270,000 x	3.0 %
公租公課	土地 11,900 円	査定額	
	建物 250,600 円	35,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	611,200 円 (	2,416 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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)	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	0.9753
(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	35,800,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,405,760 円 (9,509 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,116,095 円	
総費用		611,200 円	
純収益 -		2,504,895 円	
建物等に帰属する純収益		2,405,760 円	
土地に帰属する純収益 -		99,135 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		96,686 円 (382 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	2,358,195 円 (	9,320 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 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) 5 - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	久留米市三潁町玉満字金屋3078番1				地積 (m ²)	368	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) 準住居 (60,200)	
	正方形 1:1	店舗 W1	低層の店舗、一般住宅等が混在する県道沿いの商業地域	南東9m 県道	水道、下水	三潁720m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 180m、北 150m			標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 19m、			規模	350m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	9m県道	交通施設	三潁駅 南西方720m	法令 (都) 準住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗や一般住宅等が建ち並び商業地域であり、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。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	低層店舗併用住宅地					(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	36,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	26,600 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	対象不動産に係る同一需給圏は、久留米市郊外に形成された商業地域である。主たる市場参加者は、店舗等の利用を目的とする個人事業者のほか、一般住宅の取得を目的とする個人も考えられる。商的繁華性は低い地域であるが、比較的交通量が多く、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や条件等により異なるため把握が困難な状況にある。							
(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、郊外の幹線道路沿いの商業地域である。このため鑑定評価手法としては、取引事例比較法及び収益還元法の両手法を適用して試算価格を求めた。しかし、収益還元法は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力は低位である。従って、本件においては、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 其他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 行政 画地 環境 其他	
	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 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 35,400 円 / m ²		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、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〕	地域要因に特段の変動は見られないものの、地価水準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〕		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4C - 1122	久留米市		更地	()	長方形	北8 m市道		準住居 (60,200)		
b	久留米4C - 1133	久留米市		更地	()	不整形	南西6 m県道		「調区」 (70,200)		
c	久留米4C - 647	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m市道 南西14 m 角地		準工 (70,200)		
d	久留米4K - 213	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西9 m市道		準工 (60,200)		
e	久留米4C - 807	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m国道 東4 m 北4 m 三方路		「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	() 44,500	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	44,500	100 [118.8]	37,458	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	37,500	
b	() 28,814	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	30,331	100 [87.0]	34,863	環境 0.0 画地 0.0	34,900	
c	() 45,357	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [92.7]	49,222	100 [131.9]	37,318	行政 0.0 その他 0.0	37,300	
d	() 33,636	100 [70.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,436	100 [136.0]	35,615	[100.0] 100	35,600	
e	() 32,807	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	32,164	100 [89.9]	35,778		35,800	
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 0.00	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 +20.0	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 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -12.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	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 +36.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.07	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 +36.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -11.0	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： 36,000 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)	
	3,727,469	741,504	2,985,965	2,573,760	412,205	(0.9753) 402,024	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	9,805,463 円 (26,600 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 F：店舗、2 F：約60㎡程度の2LDKの共同住宅を想定。			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 ~	店舗	120.00	100.0	120.00	1,520	182,400	3.0	547,200		
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		320,400		685,200		
年額支払賃料						320,400 円 x 12ヶ月 = 3,844,800 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										
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 (%))						3,844,800 円 x 5.0 % + 72,000 円 x 5.0 % = 195,840 円				
以上計 + a+ - -						3,720,960 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						685,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,509 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 + + +						3,727,469 円 (10,129 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4(賃) - 503	1,540 (1,536)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [109.0]	100 [100.0]	1,503	対象基準階の月額実質賃料 1,524 円/㎡
b	久留米4(賃) - 8	1,333 (1,329)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [91.0]	100 [100.0]	1,558	月額支払賃料 (1,520 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	191,500 円	38,300,000 x	0.5 %
維持管理費	117,504 円	3,916,800 x	3.0 %
公租公課	土地 30,400 円	査定額	
	建物 325,500 円	38,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,300 円	38,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,300 円	38,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	741,504 円 (	2,015 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(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)	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	0.9753
(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	38,300,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,573,760 円 (6,994 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,727,469 円	
総費用		741,504 円	
純収益 -		2,985,965 円	
建物等に帰属する純収益		2,573,760 円	
土地に帰属する純収益 -		412,205 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		402,024 円 (1,092 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,805,463 円 (	26,600 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) 5 - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	292,000,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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)	
	長方形 1.2:1	店舗兼作業所 S2	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25m 国道	水道、下水	久留米大学前1.5km	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 350m、西 280m、南 0m、北 100m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 48.5m、奥行 約 40m、規模			2,000㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 北25.0m 国道	交通 久留米大学前 北方 1.5km	法令 準工(60,200)	特別用途地区	
	地域要因の将来予測	ゆめタウン久留米を核とした低層店舗が建ち並ぶ繁華性の高い地域で、今後も現状のまま推移するものと予測。新型コロナウイルスの影響が小さくなったが、浸水被害の影響により地価上昇幅は低調に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	比準価格	153,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	109,000 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、久留米市における路線商業地の存する範囲。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である。大規模な駐車場を持つ路線商業施設利用が中心で、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。新型コロナウイルスの影響が小さくなったものの、例年の豪雨による冠水により需要の停滞が認められる。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	比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地理的位置の遠い事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。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、収益価格を比較考量の上、上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	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 環境 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年標準価格	149,000 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 149,000 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 +1.3% 半年間 %	変 動 状 況 要 因 の
	<p>(一般的要因) 新型コロナウイルスの影響が小さくなり、商業地の土地需要の回帰が認められ、地価上昇基調にある。</p> <p>(地域要因) ゆめタウン久留米を中心として繁華性が高い。新型コロナウイルスの影響は小さくなったが、浸水被害等の影響により需要がやや停滞している。</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4C - 1021	久留米市		建付地	()	不整形	西26 m国道 北4.5 m 東3 m 三方路		準工 (70,200) 特別用途地区					
b	久留米4C - 606	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南東16.7 m市道 北東4 m 南西4 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 地区計画等					
c	久留米4C - 601	久留米市		更地	()	不整形	南東24.5 m国道 南西7.3 m 角地		商業 (100,500)					
d	久留米4C - 1019	久留米市		更地	()	長方形	西26 m国道 南4 m 角地		商業 (100,400)					
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	() 132,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	135,792	$\frac{100}{[86.9]}$	156,262	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	() 151,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	151,980	$\frac{100}{[99.7]}$	152,437		152,000				
c	() 174,892	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	190,551	$\frac{100}{[120.8]}$	157,741		158,000				
d	() 143,802	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	140,451	$\frac{100}{[95.5]}$	147,069		147,000				
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 +0.09	街路 画地	0.0 -2.1	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	+6.0 0.0	環境 環境	-18.0
b	正常	% / 月 +0.28	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	-3.0 +8.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境 環境	-15.0
c	正常	% / 月 +0.12	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	-1.0 +13.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.09	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	0.0 +8.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	-15.0
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 環境	
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			% / 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)
	21,689,640	4,927,000	16,762,640	7,469,000	9,293,640	(0.9507) 8,835,464	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	210,368,190 円 (109,000 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	2,700	1,890,000	8.0	15,120,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,890,000		15,120,000
年額支払賃料					1,890,000 円 x 12ヶ月 = 22,680,000 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 (%))					22,680,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,134,000 円			
以上計 + a+ - -					21,546,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					15,120,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 143,640 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 + + +					21,689,640 円 (11,198 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4(賃) - 609	1,535 (1,533)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[70.0]}$ [70.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,437	対象基準階の 月額実質賃料 2,718 円/㎡
b	久留米4(賃) - 607	1,603 (1,603)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,781	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	久留米4(賃) - 8	1,333 (1,329)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[80.0]}$ [80.0]	$\frac{100}{[60.0]}$ [60.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,777	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	550,000 円	110,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,134,000 円	22,680,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,088,000 円	査定額	
	建物 935,000 円	110,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	110,000 円	110,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	110,000 円	110,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,927,000 円 (	2,544 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	110,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,469,000 円 (3,856 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,689,640 円	
総費用		4,927,000 円	
純収益 -		16,762,640 円	
建物等に帰属する純収益		7,469,000 円	
土地に帰属する純収益 -		9,293,640 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,835,464 円 (4,561 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	210,368,190 円 (	109,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 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, 株式会社パートナーワン. Row 1: 久留米(県) 5 - 11, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 長崎 隆良

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 415,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 117,000 円 / m²

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 4年1月], 92,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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 9 3 0 番 1, 地積 (m²) (3,543), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 300 m、西 300 m、南 60 m、北 60 m, 標準的使用, 低層店舗地. (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, 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, 比準価格 121,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 87,900 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は久留米市内の幹線道路沿いに形成された商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い. (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 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 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 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 115,000 円 / m², 価格変動状況, 要因, 久留米市の人口は微減傾向であるが、新型コロナウイルスの弱まりに伴い、空室店舗への出店意欲は上向き、需要は底堅く推移している.

(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4C - 201	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m市道 北6 m 二方路		2住居 (70,200)	
b	久留米4C - 624	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南西11.4 m国道 北東3.5 m 北西1.9 m 三方路		準住居 (70,200)	
c	久留米4C - 1021	久留米市		建付地	()	不整形	西26 m国道 北4.5 m 東3 m 三方路		準工 (70,200) 特別用途地区	
d	久留米4C - 1039	久留米市		更地	()	不整形	東32 m国道		準住居 (60,200)	
e	久留米4K - 51	久留米市		貸家建付地	()	不整形	西8.5 m市道 北5 m 東4.5 m 三方路		2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	() 89,901	100 [75.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	120,808	100 [99.8]	121,050	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	122,000
b	() 73,738	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	74,833	100 [66.5]	112,531	画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	114,000
c	() 132,016	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	135,792	100 [112.8]	120,383		121,000
d	() 72,748	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [76.5]	95,286	100 [82.5]	115,498		117,000
e	() 121,246	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	118,889	100 [92.8]	128,113	[100.9] 100	129,000
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	その他	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 +2.0	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 -5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 -2.1	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 -6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -23.5	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 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 121,000 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			既成市街地に存し、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)	
	42,276,330	9,575,800	32,700,530	19,283,600	13,416,930	(0.9750) 13,081,507	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	311,464,452 円 (87,900 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	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	2,050	3,690,000	6.0	22,140,000	
~									
~									
~									
計		1,800.00	100.0	1,800.00		3,690,000		22,140,000	
年額支払賃料					3,690,000 円 x 12ヶ月 = 44,280,000 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 (%))					44,280,000 円 x 5.0 % 円 x % = 2,214,000 円				
以上計 + a+ - -					42,066,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					22,140,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 210,330 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 + + +					42,276,330 円 (11,932 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4(賃) 901	1,503 (1,495)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,965	対象基準階の 月額実質賃料 2,060 円/㎡
b	久留米4(賃) 903	1,771 (1,765)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,148	月額支払賃料 (2,050 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	1,420,000 円	284,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,214,000 円	44,280,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,959,800 円	査定額	
	建物 2,414,000 円	284,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	284,000 円	284,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	284,000 円	284,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,575,800 円 (	2,703 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(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	284,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 1,800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	19,283,600 円 (5,443 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			42,276,330 円
総費用			9,575,800 円
純収益 -			32,700,530 円
建物等に帰属する純収益			19,283,600 円
土地に帰属する純収益 -			13,416,930 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			13,081,507 円 (3,692 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	311,464,452 円 (		87,900 円 / m ²)

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
鑑定評価額	129,000,000 円		1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 12日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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粟ノ瀬 1番6			地積 (㎡)	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)				
	長方形 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 ㎡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	12 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	工場・事業所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、地価水準は上昇傾向で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	標準価格	25,800 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、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標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標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標準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 24,600 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/㎡		価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 久留米市の人口は、微減傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響は小さく、不動産需要は堅調である。</p> <p>(地域要因) 久留米ICへのアクセスが良好な工業地域で、不動産需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +4.9 %	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4C - 645	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	南西8.8 m市道		工業 (60,200)		
b	久留米4C - 1123	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m市道 東14 m 角地		「調区」 (80,200)		
c	うきは4C - 1408	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 西12.5 m 東12 m 三方路		準都計 (80,200)		
d	小郡4C - 614	小郡市		建付地	()	不整形	北12 m国道		準工 (70,200)		
e	小郡4C - 1210	小郡市		底地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 西13 m 東4 m 三方路		「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	() 26,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,845	$\frac{100}{[103.9]}$	25,837	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,800	
b	() 28,331	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,431	$\frac{100}{[114.5]}$	25,704	画地 0.0 行政 0.0	25,700	
c	() 19,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,449	$\frac{100}{[74.5]}$	24,764	その他 0.0	24,800	
d	() 29,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,380	$\frac{100}{[124.8]}$	25,946	その他 0.0	25,900	
e	() 29,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,877	$\frac{100}{[119.4]}$	26,698	[100.0] 100	26,700	
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 +0.23	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.40	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 +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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -24.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.20	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 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.11	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 +16.0	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： 25,800 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			% / 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