

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
筑後(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 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) [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	1.0 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	筑後市大字長浜字前田1428番9				地積 (㎡)	200	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 W1	一般住宅の中にアパート等が見られる郊外の住宅地域	西4m 市道	水道、下水	羽犬塚1.9 km		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 30m、南 50m、北 40m			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 13m、規模			200㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4m市道	交通 羽犬塚駅東方1.9 km	法令 (都) 1住居 (60,160)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした地域で、今後も概ね現状維持していくものと予測する。周辺地域では住宅分譲が行われており、売れ行きも堅調であることから、今後も地価水準は上昇傾向のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 37,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 27,000 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、概ね筑後市域の戸建住宅地域。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。市外からの転入もみられ、人口は横ばいで推移しており需要は安定している。近隣地域及びその周辺地域では、土地は200㎡程度で750~850万円程度、新築の戸建物件は2000~2500万円程度が取引の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部アパート等が見られるものの、戸建住宅が取引の中心で、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。以上により、本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正	
			100	[ ]	[ ]	100		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 環境 画地 行政 其他	0.0	地 街路 交通 環境 行政 其他
	筑後(県) - 2						内 補 正	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[100.0]	36,200	補 正	0.0	0.0
	34,200 円/㎡	100	[100.0]	[96.7]	100		其他	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 35,600 円/㎡			価格形成要因	変動状況	要因	人口はほぼ横ばい傾向にあり、新設住宅着工戸数が増加している等、需要は堅調に推移している。		
	- 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/㎡						大きな地域要因の変動はないが、比較的利便性の高い地域であることから、新規分譲も見られ、需要は堅調に推移している。		
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %	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	筑後4C - 1110	筑後市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6m私道 北6m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
b	筑後4C - 908	筑後市		建付地	( )	長方形	東6.2m市道 南4m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
c	筑後4C - 1105	筑後市		更地	( )	台形	南5.2m市道 東6m 角地		(都) (80,200)					
d	筑後4C - 103	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6m私道		(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	( ) 42,515	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44,209	$\frac{100}{[118.0]}$	37,465	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	37,500				
b	( ) 38,664	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,323	$\frac{100}{[102.5]}$	37,388	画地 0.0 行政 0.0	37,400				
c	( ) 36,197	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,303	$\frac{100}{[95.9]}$	37,855	その他 0.0	37,900				
d	( ) 34,683	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,030	$\frac{100}{[94.8]}$	36,951	その他 0.0	37,000				
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 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 +5.0
b	正常	% / 月 +0.12	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	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	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	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	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	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +2.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	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： 37,500 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)
	2,828,134	496,080	2,332,054	2,115,460	216,594	( 0.9725 ) 210,638	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	5,400,974 円 ( 27,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	W 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
(都) 1住居	60%	200%	160%	200㎡	15.0 m x 13.0 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	50㎡(2DK) x 4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)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,140	114,000	1.0	114,000
							1.0	114,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	1.0	115,000
							1.0	115,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		229,000		229,000
年額支払賃料				229,000円 x 12ヶ月 = 2,748,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				3,500円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 168,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に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 (%) )				2,748,000円 x 5.0% + 168,000円 x 5.0% = 145,800円				
以上計 + a+ - -				2,770,200円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				229,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,176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%) 229,000円 x 95.0% x 0.2563 = 55,758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 + + +				2,828,134円 ( 14,141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	筑後3C(賃) - 1102	1,228 ( 1,169 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,228	対象基準階の 月額実質賃料 1,176円/㎡
b	筑後4C(賃) - 1102	1,087 ( 1,064 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,110	月額支払賃料 ( 1,150円/㎡)
c	筑後4K(賃) - 903	1,201 ( 1,174 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,201	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	117,200 円	29,300,000 x	0.4 %
維持管理費	87,480 円	2,916,000 x	3.0 %
公租公課	土地 13,100 円	査定額	
	建物 219,700 円	29,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	496,080 円 (	2,480 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.5 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 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	0.9725
(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	29,300,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0722	躯体部分 0.0572 x 40 % +	仕上部分 0.0786 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,115,460 円 ( 10,577 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,828,134 円	
総費用		496,080 円	
純収益 -		2,332,054 円	
建物等に帰属する純収益		2,115,460 円	
土地に帰属する純収益 -		216,594 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		210,638 円 ( 1,053 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	5,400,974 円 (	27,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後（県） - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 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]	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	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	筑後市大字羽犬塚字南窓畑346番1				地積(㎡)	327	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)	
	台形 1.2:1	住宅 LS 2	一般住宅の中に畑地等が見られる閑静な住宅地域	南東4m 市道	水道	羽犬塚1.2km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 90m、南 90m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通	羽犬塚北方1.2km	法令 (都) 1住居(60,160)	
	事項	路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に畑地等が見られる状況に変化はなく、今後とも概ね現状を維持するものと予測する。新型コロナウイルスによる影響はほとんどなく堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	35,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要があることから地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が1,000万円程度、新築の戸建住宅が2,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る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。よって、比準価格を標準に、周辺の地価公示価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 34,200 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に戸建分譲地の開発が活発であり宅地需要は依然として底堅い動きを示している。			
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %	(個別的 要因)	特筆すべき変化はない。			

(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	筑後4C - 1103	筑後市		更地	( )	長方形	南東6m私道		(都) (70,200)		
b	筑後4K - 107	筑後市		建付地	( )	長方形	東6m私道		(都) (70,200)		
c	筑後4K - 113	筑後市		更地	( )	ほぼ正方形	西4m市道		(都)1住居 (60,160)		
d	筑後4C - 103	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6m私道		(都) (70,200)		
e	筑後4K - 126	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	北東6m私道 西12m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 35,356	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	35,745	100 [101.9]	35,079	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	35,100	
b	( ) 34,749	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,583	100 [101.9]	34,920	環境 0.0 画地 0.0	34,900	
c	( ) 34,332	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	35,225	100 [ 99.8]	35,296	行政 0.0	35,300	
d	( ) 34,683	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,030	100 [ 99.9]	35,065	その他 0.0	35,100	
e	( ) 34,715	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	34,545	100 [ 98.9]	34,929	[100.0] 100	34,900	
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 +0.19	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 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +4.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.19	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 -2.0	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： 35,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、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



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
筑後(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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 28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	筑後市大字津島字下峠5 2 6 番 2 外				地積 (㎡)	362	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 1.2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗兼住宅等も見られる住宅地域	北6.5 m 市道	水道	筑後船小屋950 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 19 m、規模			360 ㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5 m市道	交通 筑後船小屋駅北東方950 m	法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に店舗も見られる地域で、今後も概ね現状を維持していくものと予測する。最寄り駅からの利便性や公園整備等による住環境の向上により、地価水準の上昇傾向は継続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	30,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね筑後市域の戸建住宅地域。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。市外からの転入もみられ、人口は横ばいで推移しており需要は安定している。近隣地域及びその周辺地域では、土地は3 0 0 ㎡程度で9 0 0 万円程度が取引の中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅建設目的での取引が中心であり、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、標準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が形成されていないため適用しなかった。以上により本件では標準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	筑後(県) - 2						内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[100.0]	30,100	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	34,200 円/㎡	100	[100.0]	[116.4]	100		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡		価格形成要因	変動状況	（一般的要因）	人口はほぼ横ばい傾向にあり、新設住宅着工戸数が増加している等、需要は堅調に推移している。		
	- 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）	筑後市郊外の既成住宅地域で、やや利便性は劣るものの、一般住宅を中心とした住宅需要は安定的に推移している。	
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %	（個別的要因）	個別的要因に変動はない			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後4K - 113	筑後市		更地	( )	ほぼ正方形	西4m市道		(都) 1住居 (60,160)		
b	筑後4K - 119	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	東7m私道		(都) (70,200)		
c	筑後4C - 104	筑後市		建付地	( )	台形	北6m市道		(都) (70,200)		
d	筑後4K - 116	筑後市		更地	( )	台形	東10m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	( ) 34,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,225	$\frac{100}{[117.9]}$	29,877	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	29,900	
b	( ) 29,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,696	$\frac{100}{[ 99.0]}$	29,996	画地 0.0 行政 0.0	30,000	
c	( ) 28,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,987	$\frac{100}{[ 94.9]}$	30,545	その他 0.0	30,500	
d	( ) 29,261	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,758	$\frac{100}{[ 97.7]}$	30,459	その他 0.0	30,500	
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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -7.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	7,780,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	36,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	筑後市大字下北島字櫛引 1 2 1 0 番 3 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	216	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 住居 ( 60,200 )  ( その他 )				
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚 1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 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 15 m、奥行 約 15 m、			規模 225 m <sup>2</sup> 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 m市道	交通施設	羽犬塚南西方 1.3 km	法令 ( 都 ) 2 住居 ( 60,200 ) 規制			
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地である状況に変化はなく、今後ともは概ね現状を維持するものと予測する。新型コロナウイルスによる影響はほとんどなく堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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 <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要はあることから、地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が 7 0 0 万円程度、新築の戸建て住宅が 2 , 2 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	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る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。よって、比準価格を標準に、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	標 街路	0.0	地 街路	-3.0
	筑後(県) - 2							標準 交通	0.0	域 交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[100.0]	35,700	化 環境	0.0	要 環境	+2.0	
34,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 98.0 ]	100	正 行政		0.0	因 行政	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 34,600 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一般 ) 的要因	景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地 域 ) 的要因	筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に戸建分譲地の開発が活発であり宅地需要は依然として底堅い動きを示している。					
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %		( 個別 ) 的要因	特筆すべき変化はない。					

(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	筑後4K - 120	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北3.5 m市道		(都) 1住居 (60,160)	
b	筑後4C - 915	筑後市		建付地	( )	台形	北西4.6 m市道		(都) (70,200)	
c	筑後4C - 908	筑後市		建付地	( )	長方形	東6.2 m市道 南4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	筑後4C - 1105	筑後市		更地	( )	台形	南5.2 m市道 東6 m 角地		(都) (80,200)	
e	筑後4C - 105	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南8 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	( ) 39,070	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	39,578	100 [107.4]	36,851	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,900
b	( ) 37,907	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,044	100 [106.7]	36,592	画地 0.0 行政 0.0	36,600
c	( ) 38,664	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,323	100 [108.2]	35,419	その他 0.0	35,400
d	( ) 36,197	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	36,303	100 [100.9]	35,979	[100.0] 100	36,000
e	( ) 35,356	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	35,745	100 [ 98.9]	36,143		36,100
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 +0.19	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 -6.0 行政 -1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	% / 月 +0.33	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 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.12	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 +4.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.33	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 -2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
e	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +2.0		
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		近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
筑後(県) - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	10,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	47,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 / m <sup>2</sup>
(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	筑後市大字山ノ井字野田 7 0 4 番 1 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		( 都 ) 2 住居 ( 60,200 )
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東 4 m 市道	水道、下水	羽犬塚 970 m		( その他 ) ( 60,160 )
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 15 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 14 m、規模			225 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 羽犬塚駅東方 970 m	法令 ( 都 ) 2 住居 ( 60,160 )		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域で、今後も概ね現状を維持していくものと予測する。周辺地域では住宅分譲が行われており、市中心部に近い利便性の高さから今後も地価水準は上昇傾向を継続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	標準価格	47,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	35,700 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね筑後市域の戸建住宅地域。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。市外からの転入もみられ、人口は横ばいで推移しており需要は安定している。近隣地域及びその周辺地域では、土地は 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 9 5 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 5 0 0 万円程度が取引の中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が取引の中心で、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、標準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、標準価格に比し低位に求められた。以上により、本件では標準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 筑後(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 34,200 円 / m <sup>2</sup>	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [ 74.1 ]	100	47,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -5.0 -22.0 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 45,200 円 / m <sup>2</sup>		価格 変動 形成 要因 の	( 一般的 要因 )	人口はほぼ横ばい傾向にあり、新設住宅着工戸数が増加している等、需要は堅調に推移している。			
	- 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 <sup>2</sup>			( 地域 要因 )	大きな地域要因の変動は見られないが、市内中心部への良好な利便性を反映して高い市場性を維持している。			
	変動率 年間 +4.9 % 半年間 %			( 個別的 要因 )	個別的要因に変動はない			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	筑後4C - 1101	筑後市		更地	( )	ほぼ整形	南6m私道 西6m 準角地		(都)1住居 (70,200) 居住誘導区域				
b	筑後4K - 120	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北3.5m市道		(都)1住居 (60,160)				
c	筑後4C - 1110	筑後市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6m私道 北6m 角地		(都)1住居 (70,200)				
d	筑後4C - 901	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	北4.7m市道 西3.4m 南1m 三方路		(都)1住居 (70,188)				
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	( ) 42,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,638	$\frac{100}{[ 90.9]}$	46,906	街路 0.0 交通・接近 0.0	46,900			
b	( ) 39,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,578	$\frac{100}{[ 83.6]}$	47,342	環境 0.0	47,300			
c	( ) 42,515	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.9]}$	44,209	$\frac{100}{[ 94.9]}$	46,585	画地 0.0	46,600			
d	( ) 51,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,422	$\frac{100}{[105.1]}$	47,975	行政 0.0 その他 0.0	48,000			
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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -7.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	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	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 47,400 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			% / 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)
	2,944,158	505,280	2,438,878	2,115,460	323,418	( 0.9725 ) 314,524	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	8,064,718 円 ( 35,700 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	W 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
(都) 2住居	60%	200%	160%	226㎡	16.0 m x 14.5 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	50㎡(2DK) x 4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)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,180	118,000	1.0	118,000
							1.0	118,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,190	119,000	1.0	119,000
							1.0	119,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		237,000		237,000
年額支払賃料				237,000円 x 12ヶ月 = 2,844,000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 4台 x 12ヶ月 + = 192,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に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 (%) )				2,844,000円 x 5.0% + 192,000円 x 5.0% = 151,800円				
以上計 + a+ - -				2,884,200円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				237,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,252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%) 237,000円 x 95.0% x 0.2563 = 57,706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 + + +				2,944,158円 ( 13,027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	筑後4C(賃) - 1102	1,087 ( 1,064 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,133	対象基準階の 月額実質賃料 1,216円/㎡
b	筑後3C(賃) - 1102	1,228 ( 1,169 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,280	月額支払賃料 ( 1,190円/㎡)
c	筑後4K(賃) - 903	1,201 ( 1,174 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,226	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	117,200 円	29,300,000 x	0.4 %
維持管理費	91,080 円	3,036,000 x	3.0 %
公租公課	土地 18,700 円	査定額	
	建物 219,700 円	29,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	505,280 円 (	2,236 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.2 % )
(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	30 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	18 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	0.9725
(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	29,300,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0722	躯体部分 0.0572 x 40 % +	仕上部分 0.0786 x 40 % +
		設備部分 0.0896 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,115,460 円 ( 9,360 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,944,158 円	
総費用		505,280 円	
純収益 -		2,438,878 円	
建物等に帰属する純収益		2,115,460 円	
土地に帰属する純収益 -		323,418 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		314,524 円 ( 1,392 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	8,064,718 円 (	35,700 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	5,690,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	筑後市大字蔵数字大谷 5 0 0 番 3 8				地積 ( m <sup>2</sup> )	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	( 都 ) ( 70,200 )  ( その他 )				
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	東 6 m 市道	水道	西牟田 1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 m、北 90 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 14 m、			規模 195 m <sup>2</sup> 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 m市道	交通施設	西牟田南東方 1.3 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制			
地域要因の将来予測	近隣に保育所等が見られる区画整然とした住宅地である。地域の状況に変化はなく、今後とも概ね現状を維持するものと予測する。堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	29,200 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要があることから、地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が 7 0 0 万円程度、新築の戸建て住宅が 2 , 2 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	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る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。よって、比準価格を標準に、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	標 街路	0.0	地 街路	-3.0
	筑後(県) - 2							準 交通	0.0	域 交通	+6.0
前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[100.0]	29,000	化 環境	0.0	要 環境	+15.0		
34,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[120.6]	100		補 画地	0.0	因 行政	+2.0		
						正 行政	0.0	其他	0.0		
						其他	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 28,600 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	( 一 般 的 ) 要 因	景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地 域 ) 要 因	筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に戸建分譲地の開発が活発であり宅地需要は依然として底堅い動きを示している。					
変動率	年間	+2.1 %	半年間	%	( 個 別 的 ) 要 因	特筆すべき変化はない。					

(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	筑後4K - 119	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	東7m私道		(都) (70,200)		
b	筑後4C - 910	筑後市		建付地	( )	台形	西5m市道		(都)1低専 (40,60)		
c	筑後4C - 104	筑後市		建付地	( )	台形	北6m市道		(都) (70,200)		
d	筑後4K - 118	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6m市道 南4m 角地		(都)準工 (70,200)		
e	筑後4K - 116	筑後市		更地	( )	台形	東10m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	( ) 29,200	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	29,696	100 [100.9]	29,431	街路 交通・ 0.0	29,400	
b	( ) 25,779	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	27,597	100 [ 94.1]	29,327	接近 環境 0.0	29,300	
c	( ) 28,672	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,987	100 [100.0]	28,987	画地 行政 0.0	29,000	
d	( ) 22,312	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ 80.0]	100 [103.0]	27,592	100 [ 96.0]	28,742	その他 0.0	28,700	
e	( ) 29,261	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	29,758	100 [102.9]	28,919	[100.0] 100	28,900	
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 +0.19	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	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
e	正常	% / 月 +0.19	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 +4.0	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： 29,200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		近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
筑後(県) - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 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 12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	1.0 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	筑後市大字長浜字野中2437番23				地積 (㎡)	254	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 W2	中規模一般住宅にアパート等も見られる住宅地域	西6m 市道	水道、下水	羽犬塚1.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 50m、北 90m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、		規模	260㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6m市道	交通 羽犬塚駅南東方1.1km	法令 (都) 1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の住宅地域として発展しつつあり、周辺地域では新規・開発予定の分譲地が多く見られ、売れ行きも堅調であることから、今後も地価水準は上昇傾向を継続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	標準価格	44,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,800 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、概ね筑後市域の戸建住宅地域。需要者の中心は、住宅の取得、住み替えを目的とする筑後市及びその周辺の個人である。市中心部の周辺地域では近年宅地開発が多く見られる。市場の中心価格帯は、土地は250㎡程度で1000万円台前半、新築の戸建物件は2000~2500万円程度が取引の中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が取引の中心で、主に居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされていることから、標準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、標準価格に比し低位に求められた。以上により、本件では標準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			
		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	筑後(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[100.0]	43,800	0.0 地 街路 -4.0	
	34,200 円/㎡	100	[100.0]	[79.8]	100		0.0 域 交通 -1.0	
							0.0 要 環境 -16.0	
							0.0 因 行政 0.0	
							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 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	人口はほぼ横ばい傾向にあり、新設住宅着工戸数が増加している等、需要は堅調に推移している。			
	- 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)	周辺で分譲開発が多く見られるなど、住環境の良好な地域であり、住宅需要は堅調に推移している。			
	変動率	年間 %	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	筑後4C - 901	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	北4.7 m市道 西3.4 m 南1 m 三方路		(都) 1住居 (70,188)					
b	筑後4C - 1106	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	東6 m私道		(都) 1住居 (70,200)					
c	筑後4K - 120	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北3.5 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
d	筑後4C - 915	筑後市		建付地	( )	台形	北西4.6 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	( ) 51,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,422	$\frac{100}{[110.1]}$	45,797	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	( ) 42,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,000	$\frac{100}{[ 97.0]}$	44,330		45,800				
c	( ) 39,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,578	$\frac{100}{[ 91.0]}$	43,492		44,300				
d	( ) 37,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,044	$\frac{100}{[ 89.3]}$	43,722		43,500				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			43,700				
									[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 +0.12	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	+7.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	0.0
c	正常	% / 月 +0.19	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	-9.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-2.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-7.0
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： 44,000 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)
	3,468,542	600,580	2,867,962	2,534,220	333,742	( 0.9725 ) 324,564	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	8,322,154 円 ( 32,800 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	120.00	W 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) 1住居	60%	200%	200%	254㎡	15.7 m x 16.2 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	60㎡(2DK) x 4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)
1 ~ 1	居宅	120.00	100.0	120.00	1,170	140,400	1.0	140,400
							1.0	140,400
2 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,180	141,600	1.0	141,600
							1.0	141,600
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		282,000		282,000
年額支払賃料				282,000円 x 12ヶ月 = 3,384,000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 4台 x 12ヶ月 + = 192,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に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 (%) )				3,384,000円 x 5.0% + 192,000円 x 5.0% = 178,800円				
以上計 + a+ - -				3,397,200円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				282,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,679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%) 282,000円 x 95.0% x 0.2563 = 68,663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 + + +				3,468,542円 ( 13,656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	筑後4C(賃) - 1102	1,087 ( 1,064 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [101.0]	1,121	対象基準階の 月額実質賃料 1,206円/㎡
b	筑後4K(賃) - 903	1,201 ( 1,174 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [101.0]	1,201	月額支払賃料 ( 1,180円/㎡)
c	筑後3C(賃) - 1102	1,228 ( 1,169 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [101.0]	1,241	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	140,400 円	35,100,000 x	0.4 %
維持管理費	107,280 円	3,576,000 x	3.0 %
公租公課	土地 19,500 円	査定額	
	建物 263,200 円	35,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	35,100 円	35,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	600,580 円 (	2,364 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.3 % )
(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	30 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	18 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	0.9725
(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	35,100,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0722	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0572 x 40 % + 0.0786 x 40 % + 0.0896 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,534,220 円 ( 9,977 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,468,542 円	
総費用		600,580 円	
純収益 -		2,867,962 円	
建物等に帰属する純収益		2,534,220 円	
土地に帰属する純収益 -		333,742 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		324,564 円 ( 1,278 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	8,322,154 円 (	32,800 円 / m <sup>2</sup> )	

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 i Land. Row 1: 筑後（県） 5 - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 柴田 翔平

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,200 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], 46,000 円/㎡, 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, 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) 商業(80,400) 準防, (その他) (90,400). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 店舗・事務所兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: 間口・奥行の関係 -2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 58,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 42,700 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: 同一需給圏は概ね筑後市及びその周辺市町で、店舗・事務所等が建ち並び幹線道路沿いを中心とした商業地域。... (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、主に幹線道路沿いの類似した事例から比準を行い、市場の取引実態を反映した実証的な価格を試算できた。... (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, 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 56,800 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +0.7 %, 半年間 %

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	筑後4C - 904	筑後市		建付地	( )	不整形	南18 m市道		(都)商業 (90,400)		
b	大牟田4C - 1012	大牟田市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西30 m国道		商業 (90,400)		
c	大牟田4C - 709	大牟田市		更地	( )	不整形	西23 m県道		商業 (90,400)		
d	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)		
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	( ) 64,309	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	68,168	100 [113.4]	60,113	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	58,900	
b	( ) 53,384	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,277	100 [93.9]	56,738	画地 -2.0 行政 0.0	55,600	
c	( ) 42,329	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [ / ]	100 [87.4]	48,238	100 [88.2]	54,692	その他 0.0	53,600	
d	( ) 64,795	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	63,285	100 [105.8]	59,816		58,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[ 98.0 ] 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 +0.12	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 +7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
c	正常	% / 月 -0.08	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 -9.0	画地 -12.6	行政 0.0	その他 -5.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	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： 58,800 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)	
	23,879,532	5,000,280	18,879,252	17,226,000	1,653,252	( 0.9549 ) 1,578,690	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	38,504,634 円 ( 42,700 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 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	350.00	R C 4 F		1,400.00		
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) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	902 ㎡	20.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所、3・4 階共同住宅を想定			有効率 の理由	93.8 %	エレベータなし 4 階建て建物として標準的

(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	350.00	90.0	315.00	1,950	614,250	8.0		4,914,000		
2 ~ 2	事務所	350.00	95.0	332.50	1,600	532,000	6.0		3,192,000		
3 ~ 3	居宅	350.00	95.0	332.50	1,270	422,275	1.0		422,275		
							1.0		422,275		
4 ~ 4	居宅	350.00	95.0	332.50	1,280	425,600	1.0		425,600		
							1.0		425,600		
計		1,400.00	93.8	1,312.50		1,994,125			8,953,875	847,875	
年額支払賃料						1,994,125 円 x 12ヶ月 =				23,929,500 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)						5,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 +				= 900,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分に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 (%) )						23,929,500 円 x 5.0 % + 900,000 円 x 5.0 % =				1,241,475 円	
以上計 + a+ - -										23,588,025 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						8,953,875 円 x 95.0 % x 1.00 % =				85,062 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 %) 847,875 円 x 95.0 % x 0.2563 =				206,445 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 + + +						23,879,532 円 ( 26,474 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	筑後 3 K (賃 ) - 905	1,874 ( 1,874 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,893	対象基準階の 月額実質賃料 1,963 円/㎡
b	筑後 4 K (賃 ) - 101	2,022 ( 2,017 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [ 98.0 ]	100 [100.0]	2,127	月額支払賃料 ( 1,950 円/㎡)
c	筑後 4 C (賃 ) - 102	1,951 ( 1,868 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,011	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	1,350,000 円	270,000,000 x	0.5 %
維持管理費	993,180 円	24,829,500 x	4.0 %
公租公課	土地 92,100 円	査定額	
	建物 2,025,000 円	270,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,000,280 円 (	5,544 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	270,000,000 円	設計監理料率 187,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,400.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	17,226,000 円 ( 19,098 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			23,879,532 円
総費用			5,000,280 円
純収益 -			18,879,252 円
建物等に帰属する純収益			17,226,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,653,252 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,578,690 円 ( 1,750 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	38,504,634 円 (		42,700 円 / m <sup>2</sup> )



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和
鑑定評価額	506,000,000 円		1㎡当たりの価格	45,300 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 10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	1.0 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	筑後市大字前津字大坪152番1外				地積 (㎡)	11,167 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)					
	長方形 1.5:1	店舗 S1	大規模な小売店舗等が増えつつある路線商業地域	北25m 国道、西側道	水道	羽犬塚2.4 km	(その他) (80,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 300m、西 300m、南 100m、北 100m		標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口 約 120m、奥行 約 90m		規模	10,800㎡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	25m国道	交通施設	羽犬塚北東方2.4 km 法令 (都) (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	郊外型店舗が増加傾向にあり今後も発展的に推移するものと予測する。閉鎖店舗や空き店舗等はほとんど見られず地価は上昇基調を維持している。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0 一部高圧線下地 -1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,800 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	同一需給圏の範囲は筑後市全域及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は、チェーン店舗事業者、収益性を追求する投資家等である。旧来からの駅前商業地域は衰退傾向にあるものの中心市街地周辺の幹線道路沿いの路線商業地域については一定の店舗需要が見込める市況である。需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なることから見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり二試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的価格であり規範性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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	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	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 43,900 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +3.2% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。</p> <p>(地域要因) 整備された国道沿いに店舗が増えつつある路線商業地域で、チェーン店舗の出店も見られ今後の発展が期待される地域である。</p> <p>(個別的要因) 特筆すべき変化はない。</p>					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川4C - 915	柳川市		建付地	( )	長方形	南25 m市道		(都)商業 (90,400)		
b	八女4C - 1102	八女市		更地	( )	ほぼ整形	北12 m県道		(都)商業 (90,400)		
c	八女4C - 411	八女市		建付地	( )	長方形	東8.4 m市道 北2 m 角地		(都)商業 (90,400)		
d	大川4C - 304	大川市		貸家建付地	( )	不整形	東15 m国道 西9 m 二方路		(都)準工 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 37,594	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,706	$\frac{100}{[117.9]}$	45,552	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	( ) 35,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,869	$\frac{100}{[79.6]}$	45,062		45,100	
c	( ) 36,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,569	$\frac{100}{[80.7]}$	45,315		45,300	
d	( ) 44,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	47,194	$\frac{100}{[103.5]}$	45,598		45,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -5.1	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： 45,300 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			% / 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)
	85,637,750	17,294,900	68,342,850	52,953,600	15,389,250	( 0.9753 ) 15,009,136	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	366,076,488 円 ( 32,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	5,000.00	S	1 F	5,000.00		
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)	80 %	200 %	200 %	11,167 ㎡	119.0 m x 86.0 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	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	1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	5,000.00	100.0	5,000.00	1,490	7,450,000	10.0	74,500,000
~								
~								
~								
~								
計		5,000.00	100.0	5,000.00		7,450,000		74,500,000
年額支払賃料				7,450,000 円 x 12ヶ月 = 89,400,000 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)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				89,400,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 4,470,000 円				
以上計 + a+ - -				84,930,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				74,500,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 707,750 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 + + +				85,637,750 円 ( 7,669 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	筑後3K(賃) - 905	1,874 ( 1,874 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,481	対象基準階の 月額実質賃料 1,502 円/㎡
b	筑後4C(賃) - 101	1,390 ( 1,333 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,544	月額支払賃料 ( 1,490 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	3,940,000 円	788,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,682,000 円	89,400,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,186,900 円	査定額	
	建物 5,910,000 円	788,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	788,000 円	788,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	788,000 円	788,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,294,900 円 (	1,549 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	788,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 5,000.00 m <sup>2</sup> (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	52,953,600 円 ( 4,742 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		85,637,750 円	
総費用		17,294,900 円	
純収益 -		68,342,850 円	
建物等に帰属する純収益		52,953,600 円	
土地に帰属する純収益 -		15,389,250 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		15,009,136 円 ( 1,344 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	366,076,488 円 (	32,800 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後（県） 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	280,000,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 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 10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	倍率種別	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字長浜字南十方2090番7				地積(㎡)	17,607	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)工専(60,200)		
	台形 1:1.5	事務所兼倉庫 S2	中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	東12.5m 市道、三方路	水道、下水	羽犬塚1.5km	(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 500m、西 150m、南 0m、北 150m		標準的使用	事務所兼倉庫・工場敷地				
	標準的画地の形状等	間口 約 100m、奥行 約 150m、規模 15,000㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	市道、12.5m	交通施設	羽犬塚駅東方1.5km	法令(都)工専(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	三方路	+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,900 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	同一需給圏の範囲は、筑後市全域及び周辺市町を含む県南部の工業地域である。需要の中心は自社工場、倉庫を目的とする中規模事業会社である。近時、高速道路ICへのアクセスが良好な周辺の新興工業団地では、企業進出や拡張などの動きが見られる。需要の中心となる価格帯は、取引自体が少ないことに加え、規模により大きく異なることから見出し難い。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、県南部に位置する工業地の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切に補修正を行ったうえで求めたものである。一方、収益価格については、近隣地域が自用の工場・倉庫を中心とする地域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た。従って、比準価格を採用し、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 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 行政 画地 環境 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/㎡	[ ] / 100	100	[ ] / [ ]	[ ] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,200 円/㎡			価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域 要因)	インターチェンジに近い物流用地を中心に流通業務施設の需要は旺盛であり地価は上昇傾向にある。			
変動率 年間 +12.0% 半年間 %				(個別的 要因)	特にない。				

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	筑後4K - 123	筑後市		更地	( )	不整形	東12 m県道 南6 m 西6 m 三方路		(都) (80,200)	
b	八女4K - 722	八女市		建付地	( )	不整形	南10 m市道		(都)準工 (60,200)	
c	大川4C - 317	大川市		更地	( )	長方形	北16 m県道		(都) (70,200)	
d	大川4C - 1215	大川市		更地	( )	ほぼ台形	北6.6 m国道		(都)準工 (60,200) 特別用途地区	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 15,003	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [102.9]	15,163	100 [ 97.0 ]	15,632	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,900
b	( ) 13,402	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	16,529	100 [105.8]	15,623	画地 +2.0 行政 0.0	15,900
c	( ) 12,987	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,039	100 [ 88.4 ]	14,750	その他 0.0	15,000
d	( ) 15,390	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	16,232	100 [105.4]	15,400		15,700
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 +0.50	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 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 +1.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	% / 月 +0.09	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 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	% / 月 +0.05	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 -4.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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： 15,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 工場・倉庫を中心とした工業地域であるが、自用の工場・倉庫が中心で賃貸市場が未成熟であることから、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