

鑑定評価書 (令和 5 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) - 1, 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, 4,720,000 円 | 1㎡当たりの価格, 40,000 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. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 6 月 25 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) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. 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 5 C - 615	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.7 m市道		1住居 (60,200)		
b	久留米 5 C - 1108	久留米市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)		
c	久留米 5 C - 14	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南東4.8 m市道 北東6 m 角地		1低専 (60,80)		
d	久留米 5 C - 1104	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道		1住居 (60,200)		
e	久留米 5 C - 1109	久留米市		建付地	()	長方形	南4 m私道		1低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,329	$\frac{100}{[113.8]}$	39,832	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	39,800	
b	() 39,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,322	$\frac{100}{[106.1]}$	38,004	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	38,000	
c	() 45,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,882	$\frac{100}{[112.2]}$	40,002	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	40,000	
d	() 41,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,700	$\frac{100}{[102.8]}$	40,564	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	40,600	
e	() 49,294	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,442	$\frac{100}{[120.0]}$	41,202	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	41,200	
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 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.22	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 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0			
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.08	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +25.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,000 円/㎡〕			

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

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

鑑定評価書（令和 5 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) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	184,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	200,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年1月]	145,000 円 / m ²	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東和町3番3				地積 (m ²)	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 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	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 規制
(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	205,000 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	194,000 円 / m ²					
(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。当地域は比較的規模のまとまった画地が多く、最寄駅にも近く利便性が高い住宅地域であるため、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、3,100万円前後である。							
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 181,000 円 / m ²			価格変動形成要因の	変動状況	要因	久留米市の人口は微減傾向であるが、最寄駅徒歩圏エリアの住宅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 ²							要因	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 +10.5 %	半年間 %	要因	要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米5C - 633	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西25m国道 南3.1m 角地		商業 (100,400)	
b	久留米5K - 819	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西15m県道		1住居 (60,200)	
c	久留米5C - 211	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南西8m市道		商業 (90,400)	
d	久留米5C - 219	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.7m市道		商業 (90,400)	
e	久留米5C - 210	久留米市		建付地	()	不整形	西8m市道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 122,035	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	122,274	100 [62.7]	195,014	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	199,000
b	() 109,955	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,092	100 [61.7]	191,397	画地 0.0 行政 0.0	195,000
c	() 178,653	100 [130.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	139,624	100 [67.9]	205,632	その他 +2.0	210,000
d	() 151,211	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	161,493	100 [80.0]	201,866	その他 0.0	206,000
e	() 122,448	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	131,213	100 [63.7]	205,986	[102.0] 100	210,000
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 +0.37	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 -4.0 その他 0.0	環境 -36.0		
b	正常	% / 月 +0.67	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 +2.0 行政 -10.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	限定価格	% / 月 +0.18	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 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -35.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 205,000 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 最有効使用は高層の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料され、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 (㎡)		
1,159,675,087	980,787,550	12	391,000	3,595.23	225,000	4,190.26		
開発法による価格		178,887,537 円 (194,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
922㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			922.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
554.02 ㎡	4,190.26㎡	3,678.72㎡	511.54㎡	3,595.23㎡	S R C 10 F (45戸)		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	80㎡3 L D K		
(60.1%)	(454.5%)	(399.0%)	(55.5%)	(85.80%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
商業 準防	100%	400%	400%	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：7.2 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	391,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	391,000 円 / ㎡ x	3,595.23 ㎡ =	1,405,734,930 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
		合 計		1,405,734,930 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		225,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) = 231,750 円 / ㎡			
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	231,750 円 / ㎡ x		延床面積		建築工事費 (総額)	
		4,190.26 ㎡ =		971,092,755 円			
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	1,405,734,930 円 x		12% =		168,688,192 円		
支出合計	+ +		1,139,780,947 円				
(4)-4 投下資本収益率							
		12%					
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	15ヶ月	販売管理費 (2 期目)	17ヶ月		
建築工事 (2 期目)	13ヶ月	販売収入 (2 期目)	20ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	20ヶ月	販売収入 (3 期目)	24ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	112,458,794 円 (8%)	x 0.8679	(15 ヶ月)	=	97,602,987 円	
	販売総額 (2 期)	1,012,129,150 円 (72%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	837,941,723 円	
	販売総額 (3 期)	281,146,986 円 (20%)	x 0.7972	(24 ヶ月)	=	224,130,377 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,159,675,087 円	
支出	建築工事費 (1 期)	145,663,913 円 (15%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	137,637,831 円	
	建築工事費 (2 期)	145,663,913 円 (15%)	x 0.8845	(13 ヶ月)	=	128,839,731 円	
	建築工事費 (3 期)	679,764,929 円 (70%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	562,777,385 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	84,344,096 円 (50%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	79,696,736 円	
	販売管理費 (2 期)	84,344,096 円 (50%)	x 0.8517	(17 ヶ月)	=	71,835,867 円	
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-	-	-	-	=	980,787,550 円	
(4)-7 開発法による価格							
		収入の現価の総和	支出の現価の総和		開発法による価格		
		1,159,675,087 円 -	980,787,550 円 =		178,887,537 円		
						194,000 円 / ㎡	

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) - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	10,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 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 5 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	久留米市高良内町字野内 2 9 4 4 番 1 4				地積 (m ²)	227	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	2 低専 (60,100)		
	長方形 1 : 2	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西 5.5 m 市道、北西側道	水道、ガス、下水	南久留米 2.9 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 40 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 11 m、奥行 約 20 m、規模			220 m ² 程度、形状			長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街路	南西 5 . 5 m 市道	交通施設	南久留米駅 南東方 2.9 km	法令 2 低専 (60,100) 規制	
地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動もなく、当面は現状で推移していくものと予測する。市中心部に比し割安感があり、比較的生活利便性は高い。宅地化の進行も認められるなど、住宅地需要は堅調に推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		45,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の戸建住宅を中心とする住宅地域。典型的な需要者は、地縁的選好性を有し、久留米市内に通勤するサラリーマン等の第一次取得者である。バス停は徒歩圏内にあり、上津バイパス及び最寄商業施設まで車の所要時間が約 2、3 分と、交通接近条件が良好で、以前は樹木畑の利用も見られたが宅地化への進行が認められるなど住宅地需要は底堅い。中心となる価格帯は、土地のみで 1 0 百万円程度、新築戸建て 3 2 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	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り、賃貸市場は未成熟であることから収益性を反映する収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や地域での相対的地位等を考慮して適切に試算されたものであり、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 訳	標準 街路 地 街路	
	標準地番号							準 交通 域 交通	
(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							準 交通 域 交通	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	状況	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規	前年標準価格							45,200 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			
変動率	年間	+0.7 %	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5C - 35	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北西4m市道 南西3.5m 南東1.5m 三方路		1低専 (50,80)		
b	久留米5C - 214	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東12.6m市道		1中専 (60,200)		
c	久留米5C - 14	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南東4.8m市道 北東6m 角地		1低専 (60,80)		
d	久留米5C - 221	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東5m道路		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	() 46,595	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	45,864	100 [98.2]	46,705	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,200	
b	() 44,815	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,815	100 [98.6]	45,451	画地 +1.0 行政 0.0	45,900	
c	() 45,643	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,882	100 [98.7]	45,473	その他 0.0	45,900	
d	() 37,048	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,233	100 [85.7]	43,446		43,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 -13.0	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 +7.0	環境 -4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	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： 45,500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) () %
						()	() %
	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

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) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	久留米市三潁町田川字中原52番7外				地積(㎡)	260	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)				
	正方形1:1	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南東5m市道	水道	三潁500m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 80m、北 150m			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			250㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0m市道	交通施設	三潁駅北西方500m 法令(都) 1住居(60,200) 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。西鉄天神大牟田線沿線の住宅需要は底堅いものがあり、地価は微上昇で推移している。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	32,400 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、久留米市南部郊外で西鉄天神大牟田線沿線を中心とする住宅地域である。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。長らく続く低金利政策により住宅を取得し易い融資環境が継続しており、市内中心部から遠い南部郊外でも住宅需要は底堅く推移し、特に駅接近性に優れた物件の引き合いは多い。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。標準価格は久留米市南部の住宅地域の中でも、三潁町の事例を中心に収集して試算したものであり、主たる需要者の嗜好性に着目した、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 31,700 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	<p>(一般的要因) 当市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇基調。</p> <p>(地域要因) 市域南部でも西鉄天神大牟田線沿線では、古家付取引のほかミニ開発等も見られ住宅需要は底堅い。用途地域が1低専から1住居に変更。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					
	変動率	年間 +2.2 %	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5C - 540	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	東4.1m市道 北6m 角地		(都) (80,200)	
b	久留米5C - 516	久留米市		建付地	()	不整形	東5.1m市道 北東3.6m 角地		(都) (80,200)	
c	久留米5C - 1126	久留米市		更地	()	長方形	西3m私道		1住居 (60,160)	
d	久留米5C - 507	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1中専 (60,200)	
e	久留米5C - 527	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南東6m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	() 37,771	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,401	$\frac{100}{[117.6]}$	31,804	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	31,800
b	() 35,502	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,964	$\frac{100}{[101.0]}$	35,608	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	35,600
c	() 33,677	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,744	$\frac{100}{[100.8]}$	33,476	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	33,500
d	() 39,180	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,493	$\frac{100}{[121.4]}$	32,531	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	32,500
e	() 25,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,601	$\frac{100}{[80.8]}$	31,684	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	31,700
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 +0.16	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 +0.16	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.08	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 +1.0 その他 0.0	環境 +19.0		
e	正常	% / 月 +0.16	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 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,400 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) () %
						()	() %
	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 5 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	5,350,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	久留米市藤山町字ワリコ 1 0 3 7 番				地積 (m ²)	364	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中小規模の一般住宅、農家住宅等が混在する周辺に空地の多い住宅地域	北西 5.3 m 市道	水道	西鉄久留米 6.2 km	(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	14,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市及び隣接する広川町の市街化調整区域の一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地縁的嗜好性を有する個人等であると史料される。当地域は市街化調整区域で、旧来から形成された農家住宅地域であるため、住宅需要は限定的であると史料される。当地域周辺の市街化調整区域の取引は、規模に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判断される。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			
(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			
(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〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	久留米市の人口は微減傾向であるが、最寄駅徒歩圏エリアの住宅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 ²					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やや弱いものの、地価は微増傾向で推移している。		
変動率		年間 +0.7 %	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5C-645	久留米市		更地	()	不整形	南東4m市道		「調区」(70,200)	
b	久留米5C-10	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西8.6m市道		「調区」(70,200)	
c	久留米5C-605	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北3m市道		「調区」(70,200)	
d	久留米5C-1011	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4m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	() 18,677	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	19,255	100 [123.7]	15,566	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,600
b	() 17,076	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,076	100 [116.3]	14,683	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,700
c	() 16,773	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	17,115	100 [112.5]	15,213	その他 0.0	15,200
d	() 14,765	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,765	100 [102.1]	14,461		14,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 +25.0		
			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 +14.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	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			
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 -7.0	環境 +12.0		
			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： 14,700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 5 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 2 columns: 鑑定評価額, 26,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. 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5C - 913	久留米市		更地	()	袋地等	南6.3 m市道		1住居 (60,200)				
b	久留米5C - 45	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4.9 m市道 南東2.7 m 角地		1住居 (60,196)				
c	久留米5C - 40	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西3.3 m市道		1住居 (60,160)				
d	久留米5K - 27	久留米市		更地	()	ほぼ台形	東8 m県道		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	() 84,863	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	92,724	$\frac{100}{[97.8]}$	94,810	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	94,800			
b	() 89,630	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,806	$\frac{100}{[104.0]}$	86,352	0.0 0.0 0.0	86,400			
c	() 82,744	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,978	$\frac{100}{[96.0]}$	88,519	0.0	88,500			
d	() 88,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,192	$\frac{100}{[107.9]}$	86,369	0.0	86,400			
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 +0.54	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.54	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	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 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： 89,000 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)
	4,003,567	847,400	3,156,167	2,448,000	708,167	(0.9770) 691,879	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	19,218,861 円 (64,500 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	1,350	162,000	1.0	162,000
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0	162,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		324,000		324,000
年額支払賃料				324,000円 x 12ヶ月 = 3,888,000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)				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 (%))				3,888,000円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 206,400円				
以上計 + a+ - -				3,921,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				324,000円 x 95.0% x 1.00% = 3,078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%) 324,000円 x 95.0% x 0.2563 = 78,889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 + + +				4,003,567円 (13,435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5(賃) - 601	1,061 (1,039)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,474	対象基準階の 月額実質賃料 1,380円/㎡
b	久留米5(賃) - 1006	715 (686)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,117	月額支払賃料 (1,350円/㎡)
c	久留米5(賃) - 1007	778 (746)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,216	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	160,000 円	40,000,000 x	0.4 %
維持管理費	206,400 円	4,128,000 x	5.0 %
公租公課	土地 61,000 円	査定額	
	建物 340,000 円	40,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,000 円	40,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,000 円	40,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	847,400 円 (	2,844 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	40,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,448,000 円 (8,215 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,003,567 円
総費用			847,400 円
純収益 -			3,156,167 円
建物等に帰属する純収益			2,448,000 円
土地に帰属する純収益 -			708,167 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			691,879 円 (2,322 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	19,218,861 円 (		64,500 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5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) - 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	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	77,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6)路線価	[令和 5年1月]	60,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26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 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西4m市道	水道、下水	花畑2.5km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 60m、南 60m、北 90m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 18m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4.0m市道	交通 花畑駅 南東方2.5km	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	80,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	57,800 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、南地区を中心に、その周辺に所在する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に加え、市外からの需要者(個人中心)も見込まれる。需要の中心としては中規模画地(220㎡)で土地総額1,700万円前後である。上津バイパス背後の住宅地域であるものの、区画整然とした閑静な居住環境が形成されており、住宅需要は堅調に推移している。							
(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思料されるが、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、比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を重視する等して求めた比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)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +4.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	久留米 - 13 公示価格 81,000 円/㎡	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[101.0] 100	77,400		
(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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +4.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	久留米(県) - 17 前年指定基準地の価格 78,500 円/㎡	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[101.0] 100	77,400		
(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 74,500 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	久留米市の人口は約30万人、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	郊外型店舗等が建ち並び上津バイパス背後の住宅地域であり、住宅地としての人気は高い。		
変動率 年間 +4.0% 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5 C - 228	久留米市		建付地	()	不整形	南4.6 m市道		1 中専 (60,184)		
b	久留米5 C - 913	久留米市		更地	()	袋地等	南6.3 m市道		1 住居 (60,200)		
c	久留米5 C - 45	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4.9 m市道 南東2.7 m 角地		1 住居 (70,196)		
d	久留米5 C - 40	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西3.3 m市道		1 住居 (60,160)		
e	久留米5 K - 226	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		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	() 71,373	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	90,198	100 [114.2]	78,982	街路 0.0 交通・接近 0.0	79,800	
b	() 84,863	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	92,724	100 [117.4]	78,981	環境 0.0	79,800	
c	() 89,630	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	89,806	100 [110.3]	81,420	画地 +1.0	82,200	
d	() 82,744	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,978	100 [107.9]	78,756	行政 0.0	79,500	
e	() 70,581	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	73,928	100 [93.2]	79,322	その他 0.0 [101.0] 100	80,100	
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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +19.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.54	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 +14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	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： 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				既成市街地のため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,653,700	735,100	2,918,600	2,448,000	470,600	(0.9770) 459,776	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	12,771,556 円 (57,800 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	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	1 階～2 階：共同住宅 (6 0 ㎡ 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	120.00	100.0	120.00	1,250	150,000	2.0	300,000		
2 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,250	150,000	2.0	300,000		
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		300,000		600,000		
年額支払賃料						300,000 円 x 12ヶ月 = 3,600,000 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)						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 (%))						3,600,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 192,000 円				
以上計 + a+ - -						3,648,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						600,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,700 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 + + +						3,653,700 円 (16,533 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5(賃) - 202	1,162 (1,115)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,243	対象基準階の月額実質賃料 1,252 円/㎡
b	久留米5(賃) - 201	1,632 (1,632)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [131.0]	100 [100.0]	1,311	月額支払賃料 (1,250 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	160,000 円	40,000,000 x	0.4 %
維持管理費	115,200 円	3,840,000 x	3.0 %
公租公課	土地 39,900 円	査定額	
	建物 340,000 円	40,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,000 円	40,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,000 円	40,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	735,100 円 (	3,326 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	40,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,448,000 円 (11,077 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,653,700 円	
総費用		735,100 円	
純収益 -		2,918,600 円	
建物等に帰属する純収益		2,448,000 円	
土地に帰属する純収益 -		470,600 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		459,776 円 (2,080 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	12,771,556 円 (	57,800 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 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) - 8, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 120,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. 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) 指定基準地番号, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か.

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 5 K - 819	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西15 m県道		1住居 (60,200)				
b	久留米 5 C - 1124	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東3 m道路 西3 m 二方路		商業 (100,240)				
c	久留米 5 C - 633	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西25 m国道 南3.1 m 角地		商業 (100,400)				
d	久留米 5 K - 31	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		商業 (80,360)				
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	() 109,955	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,092	$\frac{100}{[106.0]}$	111,408	街路 0.0 交通・接近 0.0	111,000			
b	() 108,286	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	107,024	$\frac{100}{[91.2]}$	117,351	環境 0.0 画地 0.0	117,000			
c	() 122,035	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	122,274	$\frac{100}{[106.1]}$	115,244	行政 0.0	115,000			
d	() 124,165	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,399	$\frac{100}{[108.2]}$	122,365	その他 0.0	122,000			
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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	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	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： 116,000 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)
	35,033,806	8,115,600	26,918,206	23,712,000	3,206,206	(0.9585) 3,073,148	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	85,365,222 円 (81,800 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ابل比

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	エントランス	20.00						
2 ~ 4	共同住宅	400.00	90.0	360.00	1,600	576,000	2.0	1,152,000
5 ~ 6	共同住宅	400.00	90.0	360.00	1,650	594,000	1.0	576,000
							2.0	1,188,000
~								
~								
計		2,020.00	89.1	1,800.00		2,916,000		5,832,000 2,916,000
年額支払賃料				2,916,000 円 x 12ヶ月 = 34,992,000 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 (%))				34,992,000 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,803,600 円				
以上計 + a+ - -				34,268,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,832,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 55,404 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 %) 2,916,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 710,002 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 + + +				35,033,806 円 (33,589 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5(賃) - 202	1,162 (1,115)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,529	対象基準階の 月額実質賃料 1,637 円/㎡
b	久留米5(賃) - 1	1,414 (1,414)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,664	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	久留米5(賃) - 1010	1,652 (1,618)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,739	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	1,664,000 円	416,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,803,600 円	36,072,000 x	5.0 %
公租公課	土地 280,000 円	査定額	
	建物 3,536,000 円	416,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	416,000 円	416,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	416,000 円	416,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,115,600 円 (	7,781 円 / m ²)	(経費率 23.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9585
(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	416,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² x 2,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	23,712,000 円 (22,734 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			35,033,806 円
総費用			8,115,600 円
純収益 -			26,918,206 円
建物等に帰属する純収益			23,712,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,206,206 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,073,148 円 (2,946 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	85,365,222 円 (		81,800 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 5 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	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	58,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市野中町字井手口 7 9 7 番 4 外				地積 (m ²)	160	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅のほかアパート等も介在する既成住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米 1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 160 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.0 m 市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方 1.7 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、需要に対する新型コロナウイルスの収束とともに上昇幅は拡大傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	53,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の既存住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、最寄バス停、商店等に比較的近く交通利便性はやや高いことから需要は堅調で、周辺にミニ分譲開発が多く認められ、アフターコロナ等による需要増が認められ、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 1 5 百万円程度、新築の土地建物は総額 3 0 ~ 3 5 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意して上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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
	久留米(県) - 17							
	前年指定基準地の価格	[107.6]	100	100	[100.0]	74,000		
	78,500 円 / m ²	100	[100.0]	[114.1]	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 72,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕		新型コロナウイルスの収束により需要増が認められ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 / m ²					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 +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5C - 1114	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 南4 m 二方路		1 中専 (70,160)	
b	久留米5C - 533	久留米市		建付地	()	台形	東6.7 m市道		1 住居 (60,200)	
c	久留米5C - 639	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北東4.5 m県道		工業 (60,200)	
d	久留米5C - 909	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西11 m市道		2 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	() 75,592	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	74,271	100 [100.9]	73,609	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	73,600
b	() 75,490	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,547	100 [102.9]	74,390	画地 0.0 行政 0.0	74,400
c	() 65,033	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	77,127	100 [103.8]	74,303	その他 0.0	74,300
d	() 75,641	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,549	100 [101.9]	75,122	その他 0.0	75,100
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 +0.17	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 +4.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	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			
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	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 -3.0	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		% / 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： 74,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,593,955	567,560	2,026,395	1,713,600	312,795	(0.9770) 305,601	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	8,488,917 円 (53,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,300	109,200	1.0	109,200	1.0	109,200
~ 2	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,350	113,400	1.0	113,400	1.0	113,400
~										
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		222,600				222,600
年額支払賃料						222,600円 x 12ヶ月 = 2,671,200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						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 (%))						2,671,200円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 133,560円				
以上計 + a+ - -						2,537,640円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						222,600円 x 95.0% x 1.00% = 2,115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%) 222,600円 x 95.0% x 0.2563 = 54,200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 + + +						2,593,955円 (16,212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5(賃) - 21	1,202 (1,176)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,265	対象基準階の 月額実質賃料 1,380円/㎡
b	久留米5(賃) - 602	1,177 (1,152)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,239	月額支払賃料 (1,350円/㎡)
c	久留米5(賃) - 1102	1,526 (1,463)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,606	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	112,000 円	28,000,000 x	0.4 %
維持管理費	133,560 円	2,671,200 x	5.0 %
公租公課	土地 28,000 円	査定額	
	建物 238,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	567,560 円 (	3,547 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 168.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,713,600 円 (10,710 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,593,955 円
総費用			567,560 円
純収益 -			2,026,395 円
建物等に帰属する純収益			1,713,600 円
土地に帰属する純収益 -			312,795 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			305,601 円 (1,910 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	8,488,917 円 (		53,100 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 5 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 like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 20 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「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.

(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5C-1001	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)		
b	久留米5C-230	久留米市		建付地	()	不整形	北東3.9 m市道		1住居 (60,160)		
c	久留米5C-544	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m私道		(都) (70,200)		
d	久留米5C-1007	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		1住居 (60,160)		
e	久留米5C-612	久留米市		更地	()	不整形	北5.2 m市道 西4 m 南西4 m 三方路		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	38,701	$\frac{100}{[106.1]}$	36,476	街路交通・接近 0.0	36,500	
b	() 35,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	37,660	$\frac{100}{[104.0]}$	36,212	環境 0.0	36,200	
c	() 36,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,396	$\frac{100}{[103.0]}$	35,336	画地 0.0	35,300	
d	() 34,563	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,563	$\frac{100}{[101.0]}$	34,221	行政 0.0	34,200	
e	() 30,233	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,233	$\frac{100}{[93.1]}$	32,474	その他 [100.0] 100	32,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -6.9	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 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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 5 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) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	1.2 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	久留米市上津町字葺の町1817番6				地積(㎡)	232	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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)	
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅の中に農地も見られる住宅地域	南4m市道	水道、下水	西鉄久留米3.9km	(その他)	
(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 1低専(50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,800 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	[]		標準化補正行政その他	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	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	[]		標準化補正行政その他	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 42,600 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの収束により需要増が認められ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			(地域要因)	久留米市郊外の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域である。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動要因は見当たらない。			
変動率		年間 +2.8 %	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5C - 625	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.7 m市道 東4.7 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	久留米5C - 16	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東6.3 m市道		1 低専 (50,80)	
c	久留米5C - 222	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.6 m市道 北東4.6 m 角地		1 住居 (70,184)	
d	久留米5C - 912	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.6 m市道		1 住居 (60,184)	
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	() 45,807	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	45,627	100 [88.3]	51,673	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	51,700
b	() 42,212	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,803	100 [102.0]	41,964	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	42,000
c	() 42,291	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	41,634	100 [98.9]	42,097	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	42,100
d	() 38,548	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,165	100 [98.9]	39,601	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	39,600
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 +0.23	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 -9.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.18	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.18	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 -3.0 その他 0.0	環境 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,800 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		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 5 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, 46,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 118,000 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. Row 1: 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 7 日, [令和 5 年 1 月], 91,000 円/㎡, 倍

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) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text 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5C - 1030	久留米市		建付地	()	袋地等	南7.1 m市道		1住居 (70,200)				
b	久留米5C - 31	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 北東4.5 m 角地		商業 (100,360)				
c	久留米5C - 1015	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1住居 (60,200) 地区計画等				
d	久留米5C - 904	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北3 m市道 東2 m 角地		1住居 (60,160)				
e	久留米5K - 31	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		商業 (80,360)				
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	() 131,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	141,336	$\frac{100}{[111.6]}$	126,645	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	127,000			
b	() 99,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	97,471	$\frac{100}{[82.3]}$	118,434	0.0 0.0 0.0	118,000			
c	() 130,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,875	$\frac{100}{[117.3]}$	116,688	0.0	117,000			
d	() 93,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	100,412	$\frac{100}{[82.1]}$	122,305	0.0	122,000			
e	() 124,165	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,399	$\frac{100}{[112.0]}$	118,213	[100.0] 100	118,000			
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 +0.52	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +15.0
b	正常	% / 月 +0.18	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 +5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -20.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +15.0
d	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -10.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 120,000 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)
	5,622,626	1,225,820	4,396,806	3,268,080	1,128,726	(0.9770) 1,102,765	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	30,632,361 円 (77,900 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	70%	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	1,410	225,600	1.0	225,600
2 ~ 2	住宅	160.00	100.0	160.00	1,410	225,600	1.0	225,600
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		451,200		451,200
年額支払賃料					451,200円 x 12ヶ月 = 5,414,400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								
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 (%))					5,414,400円 x 5.0% + 384,000円 x 5.0% = 289,920円			
以上計 + a+ - -					5,508,480円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					451,200円 x 95.0% x 1.00% = 4,286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%) 451,200円 x 95.0% x 0.2563 = 109,860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 + + +					5,622,626円 (14,307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5(賃) - 21	1,202 (1,176)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,406	対象基準階の月額実質賃料 1,420円/㎡
b	久留米5(賃) - 22	1,253 (1,227)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,437	月額支払賃料 (1,410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	267,000 円	53,400,000 x	0.5 %
維持管理費	289,920 円	5,798,400 x	5.0 %
公租公課	土地 108,200 円	査定額	
	建物 453,900 円	53,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,225,820 円 (	3,119 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	53,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,268,080 円 (8,316 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,622,626 円	
総費用		1,225,820 円	
純収益 -		4,396,806 円	
建物等に帰属する純収益		3,268,080 円	
土地に帰属する純収益 -		1,128,726 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,102,765 円 (2,806 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	30,632,361 円 (	77,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 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) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	9,620,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	久留米市津福本町字寺山938番10				地積(㎡)	159	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W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ古からの住宅地域	西4.7m市道	水道、ガス、下水	試験場前500m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 160m、西 110m、南 210m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 14m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	西4.7m市道	交通施設	試験場前 北西方500m	法令 1住居(60,188) 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	60,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	44,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。典型的な需要者は、久留米市内に通勤するサラリーマン等の第一次取得者である。当該地域は、駅や商業施設等の生活利便施設への接近性に優れている。周辺でのミニ分譲地の売行きも好調で、高値での取引も散見されるなど土地需要については底堅く推移しており、地価は上昇が続いている。市場の中心となる価格帯は、160㎡程度の土地のみで1,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の規範性を有する取引事例から試算しており、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は共同住宅も存することから賃貸を想定した収益還元法を適用したが、自用目的の取引が中心であり、賃貸市場の成熟の程度が低いことや試算に当たり想定項目が多いこと等もあり収益価格の規範性はやや劣位にある。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、更に指定基準地との均衡も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) - 17	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [140.7]	[100.0] 100	60,000	0.0 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 59,500 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にある。アフターコロナによる需要の高まりから、取引価格については上昇傾向にある。			
	- 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	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ないが、最寄駅やスーパーまで徒歩圏内にあるなど生活利便性に優れ、住宅地需要は堅調である。		
変動率 年間 +1.7% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米5C-901	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1住居(60,200)		
b	久留米5C-627	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南西4m市道		準工(60,200)		
c	久留米5C-604	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西11.9m市道 東3.5m 二方路		1住居(70,200)		
d	久留米5C-609	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.5m市道		1住居(60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	53,996	100 [89.2]	60,534	街路 0.0 交通・接近 0.0	60,500	
b	() 50,725	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [92.2]	55,786	100 [90.1]	61,916	環境 0.0	61,900	
c	() 59,285	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	59,111	100 [100.7]	58,700	画地 0.0	58,700	
d	() 62,831	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,773	100 [103.4]	61,676	行政 0.0 その他 0.0	61,700	
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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	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 +0.13	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +11.0	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： 60,800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	469,324	1,844,513	1,585,080	259,433	(0.9770) 253,466	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	7,040,722 円 (44,300 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)		
1 ~ 1	居宅	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	2.0	192,000	1.0	96,000
2 ~ 2	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5(賃) - 602	1,177 (1,152)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,180	対象基準階の 月額実質賃料 1,309円/㎡
b	久留米5(賃) - 603	1,033 (1,033)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,350	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	103,600 円	25,900,000 x	0.4 %
維持管理費	71,424 円	2,380,800 x	3.0 %
公租公課	土地 22,400 円	査定額	
	建物 220,100 円	25,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,900 円	25,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,900 円	25,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	469,324 円 (	2,952 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	25,900,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m ² x 160.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,585,080 円 (9,969 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			469,324 円
純収益 -			1,844,513 円
建物等に帰属する純収益			1,585,080 円
土地に帰属する純収益 -			259,433 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			253,466 円 (1,594 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	7,040,722 円 (		44,300 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 5 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 2 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 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 and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (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) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed analysis of the property and market conditions.

(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 5 C - 206	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 中専 (60,200) 地区計画等		
b	久留米 5 C - 205	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 準角地		1 中専 (70,200)		
c	久留米 5 C - 204	久留米市		建付地	()	不整形	北6 m市道 西6 m 角地		準住居 (70,200)		
d	久留米 5 C - 202	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m道路		1 住居 (60,200)		
e	久留米 5 K - 27	久留米市		更地	()	ほぼ台形	東8 m県道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 81,749	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,365	$\frac{100}{[118.0]}$	71,496	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
b	() 79,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	82,709	$\frac{100}{[115.6]}$	71,548	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
c	() 64,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.9]}$	72,405	$\frac{100}{[103.0]}$	70,296	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
d	() 70,944	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	73,943	$\frac{100}{[101.0]}$	73,211	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
e	() 88,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,192	$\frac{100}{[139.1]}$	66,996	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
							[104.0]				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 +0.35	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 +18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.35	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.12	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.14	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.54	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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： 74,500 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 5 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 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	43,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 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) (70,168)	
(2)近隣地域	長方形 1.2:1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西4.2 m 市道	水道、ガス、下水	久留米500 m		
	範囲	東 210 m、西 180 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 14 m、規模 210 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南西4.2 m市道	交通施設	久留米500 m	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	43,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	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、当該地域に地縁の嗜好性を有する個人であり、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や画地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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	久留米(県) - 17	[]	100	100	[]	53,200		
	前年指定基準地の価格	[107.6]	100	100	[100.0]			
	78,500 円/㎡	100	[100.0]	[158.8]	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			価格変動要因の	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。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	継続 新規	前年標準価格 53,700 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	0.0 %	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5 C - 208	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北東9.4 m市道		1 中専 (60,200)		
b	久留米5 C - 610	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
c	久留米5 C - 217	久留米市		更地	()	袋地等	南西6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	久留米5 C - 1125	久留米市		建付地	()	長方形	西4 m市道		準工 (60,200)		
e	久留米5 K - 223	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.3 m市道		準工 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 58,776	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,011	100 [103.0]	57,292	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	57,300	
b	() 57,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,626	100 [100.9]	57,112	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	57,100	
c	() 43,560	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [80.0]	54,668	100 [98.0]	55,784	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	55,800	
d	() 48,584	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	53,982	100 [98.0]	55,084	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	55,100	
e	() 48,913	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	48,913	100 [95.0]	51,487	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	51,500	
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 +0.04	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 +3.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -20.0	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 -3.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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)	
	3,043,909	666,900	2,377,009	2,044,080	332,929	(0.9770) 325,272	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	9,035,333 円 (43,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70%	200%	168%	206㎡	15.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	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	1,290	129,000	2.0	258,000	1.0	129,000
2 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,320	132,000	2.0	264,000	1.0	132,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		261,000				522,000 261,000
年額支払賃料						261,000円 x 12ヶ月 = 3,132,000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 (%))						3,132,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 156,600円				
以上計 + a+ - -						2,975,400円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						522,000円 x 95.0% x 1.00% = 4,959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%) 261,000円 x 95.0% x 0.2563 = 63,550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 + + +						3,043,909円 (14,776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5(賃) - 1102	1,526 (1,463)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,526	対象基準階の 月額実質賃料 1,350円/㎡
b	久留米5(賃) - 22	1,253 (1,227)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,253	月額支払賃料 (1,320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	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	156,600 円	3,132,000 x	5.0 %
公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	建物 283,900 円	33,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	666,900 円 (	3,237 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,044,080 円 (9,923 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,043,909 円	
総費用		666,900 円	
純収益 -		2,377,009 円	
建物等に帰属する純収益		2,044,080 円	
土地に帰属する純収益 -		332,929 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		325,272 円 (1,579 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	9,035,333 円 (	43,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 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) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	久留米市津福本町字才五郎 1 6 9 3 番 1 1 3 外				地積 (㎡)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)
	正方形 1:1	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	北東 6.5 m 市道	水道、下水	津福 750 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 130 m、南 180 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 16 m、奥行 約 16 m、規模			260 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5 m 市道基準 方位 北	交通 津福駅 南西方 750 m	法令 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	旧来からの区画整然とした一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、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ものと思料される。地価は上昇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	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	基準価格 56,500 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	同一需給圏は、久留米市西部を中心とした住宅地域である。主な需要者はマイホーム購入を目的とするエンドユーザーである。当地域は区画整然とした閑静な住宅地域で、久留米市中心部まで通勤、通学可能な利便性を有しているため、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は標準的画地規模で 1,500 万円前後、新築戸建住宅で 2,500 ~ 3,000 万円程度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	近隣地域は区画整然として一般住宅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ないため、収益還元法の適用は見送った。基準価格は、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、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した基準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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	地 街路 交通 環境 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 久留米(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 78,500 円 / ㎡	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [152.3]	[101.0] 100	56,000		
(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 55,000 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	一般的要因 久留米市の人口は微減傾向であるが、最寄駅徒歩圏エリアの住宅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 当地域は区画整然とした閑静な既成住宅地域で、地域要因の変動は見られない。住宅需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率 年間 +2.7 % 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5C - 34	久留米市		建付地	()	長方形	東7 m県道 南4 m 角地		近商 (100,200)					
b	久留米5K - 30	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北東3.2 m市道 東4 m 角地		1住居 (60,160)					
c	久留米5C - 1037	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1住居 (60,200)					
d	久留米5C - 1008	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道 東3.8 m 角地		1住居 (70,160)					
e	久留米5K - 1125	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西4 m 準角地		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	() 70,024	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,392	$\frac{100}{[114.4]}$	59,783	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	() 59,006	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,237	$\frac{100}{[106.7]}$	55,517		60,400 56,100				
c	() 54,622	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	57,842	$\frac{100}{[104.0]}$	55,617		56,200				
d	() 49,808	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	49,315	$\frac{100}{[90.1]}$	54,734		55,300				
e	() 49,863	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,619	$\frac{100}{[89.3]}$	55,564	[101.0] 100	56,100				
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	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+10.0
b	正常	% / 月 +0.22	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	-6.0 +2.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	+5.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	-5.0 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	+2.0 0.0	環境 環境	0.0
d	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	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-8.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,500 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 5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	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	65,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5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	84,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,800 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。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 78,500 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	新型コロナの収束により需要増が認められ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 81,000 円/㎡				地域要因	周辺地域のミニ開発の戸建分譲が活発化するなど、土地取引も安定しており、需要は堅調である。		
変動率 年間 +7.6% 半年間 +4.3%				個別的要因		特に変化は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米5C - 1022	久留米市		建付地	()	長方形	北西3 m道路		1 住居 (60,160)		
b	久留米5C - 8	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西7 m市道		1 住居 (60,200)		
c	久留米5C - 13	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)		
d	久留米5C - 1013	久留米市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 83,333	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,500	100 [98.8]	87,551	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	87,600	
b	() 81,307	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	84,828	100 [102.7]	82,598	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	82,600	
c	() 74,511	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,237	100 [94.1]	83,142	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	83,100	
d	() 80,436	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,999	100 [94.0]	86,169	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	86,200	
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 +0.63	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 +5.0	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 -6.0	環境 +5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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： 84,900 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)	
	2,551,895	539,450	2,012,445	1,530,000	482,445	(0.9770) 471,349	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	13,093,028 円 (59,800 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	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も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	1,420	106,500	1.0	106,500		
2 ~ 2	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,450	108,750	1.0	108,750		
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		215,250				215,250
年額支払賃料						215,250 円 x 12ヶ月 = 2,583,000 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)						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 (%))						2,583,000 円 x 5.0 % 円 x % = 129,150 円				
以上計 + a+ - -						2,549,850 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						215,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,045 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 + + +						2,551,895 円 (11,652 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5(賃) - 1011	1,490 (1,490)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,505	対象基準階の月額実質賃料 1,451 円/㎡
b	久留米5(賃) - 201	1,632 (1,632)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,632	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	久留米5(賃) - 22	1,253 (1,227)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,253	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	133,950 円	2,679,000 x	5.0 %
公租公課	土地 43,000 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 ~	539,450 円 (	2,463 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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 162,000 円 / m ² x 150.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,530,000 円 (6,986 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,551,895 円	
総費用		539,450 円	
純収益 -		2,012,445 円	
建物等に帰属する純収益		1,530,000 円	
土地に帰属する純収益 -		482,445 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		471,349 円 (2,152 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	13,093,028 円 (	59,800 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	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26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 W 2	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5.3 m 市道	水道、下水	西鉄久留米3.1 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 110 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15.5 m、規模			230 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 5.3 m市道	交通 西鉄久留米駅 南東方 3.1 km	法令 1 中専 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	近年、国分町ではミニ開発を始めとする宅地開発・建売分譲が比較的多く見受けられることから、急激な経済情勢の冷え込み等が無い限り、当分の間、その傾向が続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	比準価格 67,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 48,400 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	同一需給圏の範囲は、国分町を中心に、その周辺の野中町・諏訪野町等の住宅地域にも及び、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1,500万円前後である。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く、今後もミニ開発等が比較的多く見受けられ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	収益還元法における賃料水準は標準的なものと思量されるが、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ざるを得ない事等より、比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近接する事例を重視する等して求めた比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 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +31.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	久留米	- 13					64,600	
	公示価格	[104.3]	100	100	[100.0]			
	81,000 円/㎡	100	[100.0]	[130.8]	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 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +31.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0	
	久留米(県)	- 17					64,600	
	前年指定基準地の価格	[107.6]	100	100	[100.0]			
	78,500 円/㎡	100	[100.0]	[130.8]	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 62,700 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	久留米市の人口は約30万人、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/㎡					市中心部での住宅供給が減少していることから、需要者は郊外部での物件も検討対象に入れ始めている。		
	変動率	年間 +3.7 %	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	久留米5C - 207	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	久留米5C - 533	久留米市		建付地	()	台形	東6.7 m市道		1 住居 (60,200)		
c	久留米5C - 909	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西11 m市道		2 住居 (60,200)		
d	久留米5C - 13	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)		
e	久留米5C - 34	久留米市		建付地	()	長方形	東7 m県道 南4 m 角地		近商 (100,200)		
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	() 61,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	71,793	$\frac{100}{[106.9]}$	67,159	街路 交通・ 0.0	67,200	
b	() 75,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,547	$\frac{100}{[113.4]}$	67,502	接近 環境 0.0	67,500	
c	() 75,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,549	$\frac{100}{[115.6]}$	66,219	画地 行政 0.0	66,200	
d	() 74,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,237	$\frac{100}{[117.2]}$	66,755	その他 0.0	66,800	
e	() 70,024	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,392	$\frac{100}{[98.9]}$	69,153	[100.0] 100	69,200	
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 +0.31	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	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 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +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
d	正常	% / 月 +0.63	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 +22.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	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： 67,000 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)
	3,025,655	605,100	2,420,555	2,001,240	419,315	(0.9770) 409,671	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	11,379,750 円 (48,400 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	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	1,250	122,500	2.0	245,000
2 ~	共同住宅	98.00	100.0	98.00	1,250	122,500	2.0	245,000
~								
~								
~								
計		196.00	100.0	196.00		245,000		490,000
年額支払賃料				245,000 円 x 12ヶ月 = 2,940,000 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)				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 (%))				2,940,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 159,000 円				
以上計 + a+ - -				3,021,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				490,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,655 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 + + +				3,025,655 円 (12,875 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 5 (賃) - 202	1,162 (1,115)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,243	対象基準階の 月額実質賃料 1,252 円/㎡
b	久留米 5 (賃) - 201	1,632 (1,632)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[131.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,311	月額支払賃料 (1,250 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	130,800 円	$32,700,000 \times$	0.4 %
維持管理費	95,400 円	$3,180,000 \times$	3.0 %
公租公課	土地 35,600 円	査定額	
	建物 277,900 円	$32,700,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	32,700 円	$32,700,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,700 円	$32,700,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	605,100 円 (	$2,575 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,700,000 円	設計監理料率 $162,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 196.00 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0476 \times 40 \% + 0.0615 \times 40 \% + 0.0877 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	2,001,240 円 ($8,516 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,025,655 円	
総費用		605,100 円	
純収益 -		2,420,555 円	
建物等に帰属する純収益		2,001,240 円	
土地に帰属する純収益 -		419,315 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		409,671 円 ($1,743 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.6 %	
	11,379,750 円 (	$48,400 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

鑑定評価書（令和 5 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 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 5 年 6 月 25 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) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	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		
	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				
(3) 最有効使用の判定	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く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。						
(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		(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0	
	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 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 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、良好な金融環境の後押しに新型コロナウイルスの第 5 類移行もあり、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。		
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5C-42	久留米市		更地	()	不整形	東5.5 m私道		(都) (70,200)		
b	久留米5C-19	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北4.5 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米5C-6	久留米市		建付地	()	長方形	南4.6 m市道		(都) 1住居 (60,184)		
d	久留米5C-1	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.2 m市道		(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	() 17,637	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	18,372	100 [102.4]	17,941	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,300	
b	() 17,300	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,300	100 [88.4]	19,570	画地 +2.0 行政 0.0	20,000	
c	() 19,165	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,165	100 [104.6]	18,322	その他 0.0	18,700	
d	() 21,521	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,521	100 [106.7]	20,170		20,600	
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 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	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 5 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 7 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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details on land area, location, and price determination.

(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5C - 41	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北11 m県道 東3.6 m 角地		(都) (80,200)					
b	久留米5C - 508	久留米市		建付地	()	長方形	西4 m市道		「調区」 (70,200)					
c	久留米5C - 1011	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		「調区」 (70,200)					
d	久留米5K - 1122	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道 北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	() 9,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,980	$\frac{100}{[106.1]}$	8,464	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	() 11,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,428	$\frac{100}{[135.0]}$	8,465		8,460				
c	() 14,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,765	$\frac{100}{[139.1]}$	10,615		8,470				
d	() 9,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	9,512	$\frac{100}{[109.2]}$	8,711		10,600				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			8,710				
									[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 +1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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
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 +35.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0	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 +1.0	環境 +5.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -2.1	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	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 8,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 5 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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) 公規価示準格と格しをた	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 交通 域	街路 交通 域
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 正 行政 その他	環 境 画 地 行政 その他	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 訳	標準 街路 地	街路 交通 域	街路 交通 域
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 正 行政 その他	環 境 画 地 行政 その他	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 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、良好な金融環境の後押しに新型コロナウイルスの第 5 類移行もあり、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5C - 41	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北11 m 県道 東3.6 m 角地		(都) (80,200)		
b	久留米5C - 508	久留米市		建付地	()	長方形	西4 m 市道		「調区」 (70,200)		
c	久留米5C - 1011	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m 市道		「調区」 (70,200)		
d	久留米5K - 1122	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m 市道 北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	() 9,070	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	8,980	100 [83.6]	10,742	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,700	
b	() 11,428	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,428	100 [102.8]	11,117	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,100	
c	() 14,765	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,765	100 [128.0]	11,535	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,500	
d	() 9,312	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	9,512	100 [90.0]	10,569	画地 0.0 行政 0.0 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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 +1.0	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 +7.0	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 +32.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -2.1	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： 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 5 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) - 22	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	8,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潁町玉満字中小路の二 2 1 3 0 番				地積 (m ²)	332	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東4.5 m 市道	水道	犬塚450 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 70 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 12 m、奥行 約 28 m、		規模	330 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 . 5 m市道	交通施設	大塚駅 東方450 m	法令 (都) (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	25,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市内の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、久留米市中心部や福岡都市圏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。最寄駅までの距離等、交通利便性が良好な戸建分譲地では高値取引が見られ、既存の住宅地域においても土地需要は上昇傾向にある。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 8 百万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市郊外の居住環境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。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	久留米(県) - 4	[102.2]	100	100	[100.0]	25,100	域 交通 要 環境 +28.0 行政 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 24,800 円 / m ²		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 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 +2.0 % 半年間 %	地域要因	西鉄天神大牟田線沿線を中心として、農地等を造成開発した分譲地等が散見され、既成住宅地も含めて宅地需要は上昇している。	
				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5C - 512	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		2 低専 (60,80)		
b	久留米5C - 525	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米5C - 527	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米5C - 513	久留米市		建付地	()	不整形	南東3.5 m市道		(都) 2 低専 (60,110)		
e	久留米5C - 546	久留米市		建付地	()	台形	南10.5 m県道 西4 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,544	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,788	100 [111.8]	27,538	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	27,500	
b	() 25,643	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,899	100 [100.0]	25,899	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	25,900	
c	() 25,198	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,601	100 [103.0]	24,855	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	24,900	
d	() 24,199	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	24,835	100 [101.0]	24,589	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	24,600	
e	() 18,000	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,735	100 [75.0]	23,647	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	23,600	
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 +0.10	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 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.16	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 -25.0	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： 25,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		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 5 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	7,510,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	1.2 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 住居 (60,200)	
	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) (60,180)	
(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		街路	4.5 m 市道	交通 施設	北野駅北西方250 m 法令 (都) 1 住居 (60,180) 規制	
地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び住宅地域で、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。旧北野町の中心部近くに位置し、住宅需要は底堅く地価は微上昇で推移している。							
(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	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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、開発余地を取得する動きも時折、見られる。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あり、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	[] / 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	[] / 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 34,800 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	当市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇基調。		
	- 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					公示価格	円/㎡	個別的要因に変動はない。
変動率	年間	+0.9 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米5C - 831	久留米市		建付地	()	不整形	南4.2 m市道		(都) 1住居 (60,168)		
b	久留米5C - 811	久留米市		建付地	()	正方形	南東6.2 m市道 北東4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	久留米5C - 824	久留米市		建付地	()	不整形	西5 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
d	久留米5C - 832	久留米市		建付地	()	ほぼ正方形	東5 m市道		(都) (70,200)		
e	久留米5C - 828	久留米市		底地	()	不整形	北4.2 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	() 32,934	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	34,771	100 [100.0]	34,771	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,800	
b	() 32,704	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	31,942	100 [93.0]	34,346	環境 0.0	34,300	
c	() 25,638	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	30,106	100 [87.3]	34,486	画地 0.0	34,500	
d	() 28,382	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,410	100 [77.5]	36,658	行政 0.0	36,700	
e	() 16,999 24,284	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [80.0]	30,416	100 [82.0]	37,093	その他 0.0 [100.0] 100	37,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,100 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 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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。値頃感はあるが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	比準価格	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ず、不動産取引は乏しい。取引が少ないため需要の中心となる価格帯を見出すことは難しいが、土地で500万円程度と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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善導寺町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、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 19,900 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/㎡		変動状況要因	(一般的要因)	当市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇基調。						
	変動率	年間 0.0%	半年間 %	(地域要因)	最寄駅から徒歩圏にあり、値ごろ感はあるが、北野町郊外に所在してお、不動産需要の広がりはない。						
				(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5C - 833	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		(都) 1中専 (60,180)					
b	久留米5C - 810	久留米市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) 1低専 (50,80)					
c	久留米5C - 812	久留米市		建付地	()	長方形	北東5 m道路		(都) 1低専 (50,80)					
d	久留米5C - 837	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.7 m市道 南3.5 m 角地		(都) (80,200)					
e	久留米5C - 1011	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		「調区」 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 22,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,612	$\frac{100}{[116.3]}$	19,443	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	19,400			
b	() 23,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,127	$\frac{100}{[109.4]}$	21,140			21,100			
c	() 22,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,090	$\frac{100}{[115.7]}$	19,092			19,100			
d	() 17,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,910	$\frac{100}{[84.7]}$	19,965			20,000			
e	() 14,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,765	$\frac{100}{[72.6]}$	20,337		[100.0] 100	20,300			
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 +0.03	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	+1.0 0.0	環境 その他	+14.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+14.0
c	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	-1.0 0.0	環境 その他	+18.0
d	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-6.0
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 -5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-16.0
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 5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	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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		街路	交通	大城駅南方350m	法令 (都) 1低専(50,80)	
	事項			施設	規制			
	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。住宅需要の回復が垣間見え始めており地価は徐々に横ばいから上昇へと転じるものと予測する。						
(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	22,500 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有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、大城駅周辺ではミニ開発が散発的に見られ不動産取引の増加が窺える。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。比準価格は北野町の事例を採用し、最寄駅等を検討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、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 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	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 その他	
	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		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 当市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇基調。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕 大城駅周辺の住宅地域では、中古住宅の取引ほか、ミニ開発による分譲も散見され、取引件数の増加が窺える。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	変動率	年間 +0.4%	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米5C - 833	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		(都)1中専(60,180)		
b	久留米5C - 810	久留米市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都)1低専(50,80)		
c	久留米5C - 812	久留米市		建付地	()	長方形	北東5 m道路		(都)1低専(50,80)		
d	久留米5C - 805	久留米市		更地	()	長方形	南東4 m市道		(都)1中専(60,160)		
e	久留米5C - 823	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m道路 北東4.5 m 角地		(都)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	() 22,567	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,612	100 [101.0]	22,388	街路 交通・ 0.0	22,400	
b	() 23,081	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,127	100 [95.0]	24,344	接近 環境 0.0	24,300	
c	() 22,046	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,090	100 [100.8]	21,915	画地 行政 0.0	21,900	
d	() 26,250	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,408	100 [115.2]	22,924	その他 0.0	22,900	
e	() 26,147	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	25,737	100 [117.6]	21,885	[100.0] 100	21,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	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 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	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 5 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 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) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

(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 5 C - 805	久留米市		更地	()	長方形	南東4 m市道		(都) 1 中専 (60,160)				
b	久留米 5 C - 804	久留米市		更地	()	長方形	南東4 m市道		(都) 1 中専 (60,160)				
c	久留米 5 C - 823	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m道路 北東4.5 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)				
d	久留米 5 C - 810	久留米市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) 1 低専 (50,80)				
e	久留米 5 C - 833	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		(都) 1 中専 (60,180)				
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	() 26,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,408	$\frac{100}{[101.0]}$	26,147	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,100			
b	() 26,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,588	$\frac{100}{[101.0]}$	26,325	画地 0.0 行政 0.0	26,300			
c	() 26,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,737	$\frac{100}{[103.0]}$	24,987	その他 0.0	25,000			
d	() 23,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,127	$\frac{100}{[90.0]}$	25,697	その他 0.0	25,700			
e	() 22,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,612	$\frac{100}{[95.4]}$	23,702	[100.0] 100	23,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +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
e	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 +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
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 5 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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、久留米市郊外の住宅地域である。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。当該地域は城島町内においては小学校やスーパーまで徒歩圏内にあるなど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 万円程度、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。取引事例比較法による比準価格は、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もす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 補正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 交通 補正 行政 その他	
	久留米(県) - 28	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.5]	[100.0] 100	18,200	標 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 -15.0 補 画地 0.0 因 行政 -5.0 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 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。アフターコロナによる需要の高まりから、取引価格については上昇傾向にある。			
	- 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				変動率 年間 0.0 % 半年間 %	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。	
				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5C - 545	久留米市		更地	()	不整形	西6.3m市道		(都) (60,200)		
b	久留米5C - 802	久留米市		建付地	()	長方形	北6.5m市道 東4m 角地		(都) (80,200)		
c	久留米5C - 833	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5m市道		(都) 1中専 (60,180)		
d	久留米5C - 513	久留米市		建付地	()	不整形	南東3.5m市道		(都) 2低専 (60,110)		
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	() 12,100	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [80.0]	15,201	100 [83.3]	18,248	街路 交通・ 0.0	18,200	
b	() 21,818	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	21,183	100 [113.1]	18,729	接近 環境 0.0	18,700	
c	() 22,567	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,612	100 [121.1]	18,672	画地 行政 0.0	18,700	
d	() 24,199	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	24,835	100 [129.2]	19,222	その他 0.0	19,200	
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 +0.16	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 -15.0	画地 -20.0	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 +12.0	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 +3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +36.0	画地 -1.0	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： 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 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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 特にない		街 南 4.5 m 市道	交通 大溝駅 北西方 2.7 km	法令 (都) (70,200) 田園居住地区			
	地域要因の将来予測	久留米市南西部に位置する小学校近くの既存住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状程度で推移すると予測する。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	標準価格	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、久留米市郊外の住宅地域である。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る。当該地域においては一部三二開発分譲で高値での取引も見られたものの、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。取引事例比較法による標準価格は、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標準価格を標準とし、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	標準化補正	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / 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		価格形成要因の	(一般的要因)	久留米市の人口は微減傾向にある。アフターコロナによる需要の高まりから、取引価格については上昇傾向にある。				
	- 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く、地価は横這いが続いている。				
	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5C - 621	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m私道		(都) (70,200)			
b	久留米5C - 545	久留米市		更地	()	不整形	西6.3 m市道		(都) (60,200)			
c	久留米5C - 802	久留米市		建付地	()	長方形	北6.5 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)			
d	久留米5C - 833	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		(都) 1中専 (60,180)			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 10,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,155	$\frac{100}{[75.6]}$	14,755	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,800		
b	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	15,201	$\frac{100}{[106.8]}$	14,233	画地 0.0 行政 0.0	14,200		
c	() 21,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,183	$\frac{100}{[140.1]}$	15,120	その他 0.0	15,100		
d	() 22,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,612	$\frac{100}{[146.3]}$	15,456	その他 0.0	15,500		
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 0.00	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	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -22.0	
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0	
c	正常	% / 月 0.00	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +36.0	
d	正常	% / 月 +0.03	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +42.0	
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	
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 5 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	5,670,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	久留米市城島町下青木字南小路 1 0 7 4 番 1 外				地積 (m ²)	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 W 2	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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 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		
地域要因の将来予測	周囲に農地が広がる中形成された旧来からの既成住宅地域。地域要因に特段の変動はみられず、用途的にも現状程度で推移していくと予測される。人口減、高齢化の進行等から住宅地価格は依然として軟調傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の住宅地域である。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。当該地域は農家住宅としての利用も多く外部からの市場参加者はほぼ見られない。人口及び世帯数の減少の程度も大きく、地価は下落が続いている。中心となる価格帯は約 4 0 0 m ² の土地のみで 5 5 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。取引事例比較法による比準価格は、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	対象基準地の規準価格 (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	対象基準地の比準価格 (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	
	久留米(県) - 28	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	14,000			
(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 14,300 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にある。アフターコロナによる需要の高まりから、取引価格については上昇傾向にある。				
	- 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	大川市との市境にほど近い農家住宅、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、住宅地需要は低調である。			
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5C - 621	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m私道		(都) (70,200)					
b	久留米5C - 801	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北2 m市道		(都) (70,200)					
c	久留米5C - 837	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.7 m市道 南3.5 m 角地		(都) (80,200)					
d	久留米5C - 802	久留米市		建付地	()	長方形	北6.5 m市道 東4 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	() 10,597	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,155	100 [82.3]	13,554	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,600				
b	() 13,737	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	15,263	100 [106.2]	14,372	環境 0.0	14,400				
c	() 17,417	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	16,910	100 [116.6]	14,503	画地 0.0	14,500				
d	() 21,818	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	21,183	100 [146.7]	14,440	行政 0.0 その他 0.0	14,400				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-1.0	環境	-16.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	-4.0	環境	+19.0
			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 0.00	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	+24.0
			画地	+3.0	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	+3.0	環境	+41.0
			画地	+3.0	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： 14,200 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(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 5 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, 2,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,300 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 7 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5C - 1011	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		「調区」 (70,200)				
b	久留米5C - 621	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m私道		(都) (70,200)				
c	久留米5C - 37	久留米市		建付地	()	不整形	南5 m市道		(都) (70,200)				
d	久留米5C - 836	久留米市		更地	()	不整形	南2.2 m市道		(都) 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	() 14,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,765	$\frac{100}{[140.2]}$	10,531	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 10,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,155	$\frac{100}{[119.8]}$	9,311		10,500 9,310			
c	() 5,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	8,475	$\frac{100}{[95.1]}$	8,912		8,910			
d	() 8,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	13,252	$\frac{100}{[136.5]}$	9,708		9,710			
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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +49.0	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 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +21.0	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 -2.0	環境 -3.0	画地 -36.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 +44.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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： 9,300 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			% / 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 5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, 谷澤総合鑑定所 九州支社. Row 1: 久留米(県) - 31, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 中野 貢一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 5年 7月 1日 and 令和 5年 7月 14日.

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: 久留米市三潁町高三潁字庄分2 4 9 番2. (2) 近隣地域: 東 120m, 西 100m, 南 120m, 北 180m. (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 26,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、久留米市南西部に形成された西鉄沿線の住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。 (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: 指定標準地番号, 久留米(県) - 4, 前年指定標準地の価格 31,700 円/㎡. (10) 対年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 25,800 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5C - 512	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		2 低専 (60,80)		
b	久留米5C - 521	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北4.5 m私道		(都) (70,200)		
c	久留米5C - 620	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1 住居 (60,160)		
d	久留米5C - 513	久留米市		建付地	()	不整形	南東3.5 m市道		(都) 2 低専 (60,110)		
e	久留米5C - 629	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北5 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,544	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,788	100 [113.3]	27,174	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	27,200	
b	() 25,534	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,274	100 [99.8]	26,327	環境 0.0 画地 0.0	26,300	
c	() 28,548	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,634	100 [105.7]	27,090	行政 0.0	27,100	
d	() 24,199	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	24,835	100 [94.8]	26,197	その他 0.0	26,200	
e	() 29,700	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [87.3]	34,089	100 [122.3]	27,873	[100.0] 100	27,900	
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 +0.10	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 0.0	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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	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 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -4.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,500 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)
						()	() %
	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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所 九州支社
久留米(県) - 32	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	4,740,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	久留米市三潴町西牟田字古賀4518番12				地積 (㎡)	186	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専 (60,80)		
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北西4m 市道	水道	西牟田1.8km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 50m、南 70m、北 40m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4m市道	交通 西牟田駅 西方1.8km	法令 (都) 2低専 (60,80)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。住宅需要は相応に認められ、近隣地域の地価は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,500 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、久留米市南部から南西部に形成された住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマン世帯や地縁を有する個人等が考えられる。当地域ではミニ開発が多く見られるほか、既成住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は堅調であり、地価は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8～10万円前後である。								
(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、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による標準価格の試算を行った。標準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による標準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 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 補正 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	久留米(県) - 4							+2.0	
	前年指定基準地の価格	[102.2]	100	100	[100.0]			+4.0	
	31,700 円/㎡	100	[100.0]	[127.3]	100	25,400		+20.0	
								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 25,000 円/㎡		価格形成要因	〔一般的要因〕 久留米市の人口は、微減傾向で推移している。良好な金利環境を背景に、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。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。					
	変動率	年間 +2.0%	半年間	%	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米5C - 520	久留米市		貸家建付地	()	台形	北5.6 m市道		「調区」 (70,200)					
b	久留米5C - 539	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)					
c	久留米5C - 525	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) (70,200)					
d	久留米5C - 516	久留米市		建付地	()	不整形	東5.1 m市道 北東3.6 m 角地		(都) (80,200)					
e	久留米5C - 544	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m私道		(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	() 33,176	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,276	$\frac{100}{[136.8]}$	24,325	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	() 32,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,191	$\frac{100}{[131.3]}$	25,279		24,300 25,300				
c	() 25,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,899	$\frac{100}{[103.9]}$	24,927		24,900				
d	() 35,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,964	$\frac{100}{[136.5]}$	26,347		26,300				
e	() 36,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,396	$\frac{100}{[135.2]}$	26,920	[100.0] 100	26,900				
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 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+29.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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 5 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	御井 2.6 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	御井駅 北東方 2.6 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の農家住宅を中心に、一般住宅が混在する住宅地域である。主な需要者は地縁の選好性を有する個人等である。当地域は旧来から形成された既存住宅地域で、市街化調整区域であるため、住宅需要は限定的であると思料される。市街化調整区域は取引件数が相対的に少なく、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判断される。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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,000 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は微減傾向であるが、最寄駅徒歩圏エリアの住宅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 ²					〔地域要因〕	当地域は地域要因に変動は見られない。当地域は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5C-10	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西8.6m市道		「調区」(70,200)		
b	久留米5C-605	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北3m市道		「調区」(70,200)		
c	久留米5C-1012	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北8.2m市道		「調区」(70,200)		
d	久留米5C-15	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.5m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	() 17,076	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,076	100 [83.0]	20,573	街路 0.0 交通・接近 0.0	20,600	
b	() 16,773	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	17,115	100 [80.9]	21,156	環境 0.0 画地 0.0	21,200	
c	() 28,082	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,082	100 [132.3]	21,226	行政 0.0	21,200	
d	() 27,333	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,497	100 [127.9]	21,499	その他 0.0	21,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +14.0	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 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -19.0	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 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	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： 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	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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 2 0 8 2 番 1 外 「小森野 6 - 1 2 - 3」			地積 (m ²)	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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	北西 3.8 m 市道、北東側道	水道、下水	宮の陣 1.7 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 180 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 27 m、奥行 約 22 m、規模			600 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.8 m 市道	交通施設	宮の陣駅 北西方 1.7 km 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、地価は上昇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	32,600 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、久留米市郊外の市街化調整区域で一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地縁的嗜好性を有する個人等である。当地域は市内中心部に近いものの、市街化調整区域内の住宅地域であるため、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判断される。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) 公規価示価格	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 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,800 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	変動状況要因の
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %	(一般的要因) 久留米市の人口は微減傾向であるが、最寄駅徒歩圏エリアの住宅需要は堅調に推移している。 (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、地価は上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米5C - 227	久留米市		更地	()	不整形	南東6 m道路		「調区」 (70,200)					
b	久留米5C - 1127	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		「調区」 (60,200)					
c	久留米5C - 39	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.8 m市道		「調区」 (70,200)					
d	久留米5C - 648	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		「調区」 (60,100)					
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	() 45,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	47,726	$\frac{100}{[140.6]}$	33,945	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	() 45,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,441	$\frac{100}{[137.6]}$	33,024		33,900				
c	() 29,419	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,242	$\frac{100}{[91.4]}$	31,993		33,000				
d	() 46,486	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	46,026	$\frac{100}{[132.7]}$	34,684		32,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			34,700				
									[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 +0.04	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	+6.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+30.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+26.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-13.0
d	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	+6.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+24.0
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： 32,600 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			% / 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 5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) 5 - 1, 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, 30,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 158,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and comparative analysis. (1) 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㎡. (2) 近隣地域: 東 100m, 西 150m, 南 50m, 北 30m. (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 159,000 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... (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... (8) 代表標準地: 標準地, 公示価格 円/㎡. (9) 指定基準地番号: 久留米(県) 5 - 3, 前年指定基準地の価格 227,000 円/㎡. (10) 対年対象標準地格の等前か: 変動率 +2.6%, 年間, 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5C - 1016	久留米市		建付地	()	長方形	南25 m市道		商業 (90,400)		
b	久留米5C - 219	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.7 m市道		商業 (90,400)		
c	久留米5C - 1017	久留米市		更地	()	長方形	南西7.6 m市道		商業 (90,400)		
d	久留米5C - 211	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南西8 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	() 141,036	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	145,267	100 [96.1]	151,162	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	151,000	
b	() 151,211	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	161,493	100 [93.2]	173,276	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	173,000	
c	() 130,032	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	130,032	100 [87.5]	148,608	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	149,000	
d	() 178,653	100 [130.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	139,624	100 [86.4]	161,602	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	162,000	
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 +0.37	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	限定価格	% / 月 +0.18	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 -10.0	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： 159,000 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)	
	11,085,118	2,483,120	8,601,998	7,644,400	957,598	(0.9527) 912,304	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	23,392,410 円 (120,000 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 防火	100 %	400 %	400 %	195 ㎡	10.0 m x 19.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2・3 F 事務所を想定。			有効率の理由	81.7 %	標準的レントابل比

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	150.00	75.0	112.50	3,400	382,500	6.0	2,295,000		
2 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	2,300	293,250	3.0	879,750		
3 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	2,300	293,250	3.0	879,750		
~										
~										
計		450.00	81.7	367.50		969,000				4,054,500
年額支払賃料					969,000 円 x 12ヶ月 = 11,628,000 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)					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 (%))					11,628,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 581,400 円					
以上計 + a+ - -					11,046,600 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,054,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 38,518 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 + + +					11,085,118 円 (56,847 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5(賃) - 3	1,546 (1,481)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,147	対象基準階の 月額実質賃料 3,417 円/㎡
b	久留米5(賃) - 810	2,355 (2,347)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,617	月額支払賃料 (3,400 円/㎡)
c	久留米5(賃) - 1009	3,040 (3,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	3,671	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	580,000 円	116,000,000 x	0.5 %
維持管理費	465,120 円	11,628,000 x	4.0 %
公租公課	土地 220,000 円	査定額	
	建物 986,000 円	116,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	116,000 円	116,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,483,120 円 (	12,734 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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)	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	0.9527
(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	116,000,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m ² x 450.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,644,400 円 (39,202 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,085,118 円
総費用			2,483,120 円
純収益 -			8,601,998 円
建物等に帰属する純収益			7,644,400 円
土地に帰属する純収益 -			957,598 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			912,304 円 (4,678 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	23,392,410 円 (		120,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
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

鑑定評価額	60,000,000 円	1㎡当たりの価格	59,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 20日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25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	久留米市長門石3丁目360番15外「長門石3-1-61」			地積(㎡)	1,008	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (100,400)		
	不整形1:1.5	店舗S1	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域	北東16m 県道、背面道	水道、ガス、下水	久留米1.4km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 220m、南 30m、北 50m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、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	16m県道	交通	久留米 北西方1.4km 法令 商業(100,400)準防 規制		
	地域要因の将来予測	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域であり、特に大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状のとおり推移するものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状	+3.0 -2.9		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	47,900 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市に存する繁華性等が類似する商業地域である。典型的な需要者は、店舗用地等を要する企業や店舗付マンション建設を目的とした不動産事業者等である。久留米市は特に中心部に近い地域の地価は堅調に推移しており、コロナ禍からの回復傾向が見られ地価は緩やかな上昇傾向が続いている。取引価格帯は幅があり、物件の規模にもよるが土地価格5千万円前後が中心と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層店舗や中層共同住宅等の収益物件が見られる地域である。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、繁華性等が類似した商業地域又は商住混在地域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、鑑定評価額を決定した。								
(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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	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 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 59,200 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/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	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。			
	変動率	年間 +0.5%	半年間	%	(地域要因)	県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、中心市街地への接近性は良好であるため土地需要は底堅い。			
					(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5C - 17	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北3.8 m道路 東4.3 m 南4.3 m 三方路		商業 (90,258)		
b	久留米5K - 29	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西12 m市道		1住居 (60,200)		
c	久留米5K - 825	久留米市		貸家建付地	()	長方形	西7.6 m県道 東2.7 m 二方路		1住居 (80,200)		
d	久留米5K - 817	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西14 m国道 南西5 m 角地		準住居 (70,200)		
e	久留米5C - 203	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m県道 北4 m 角地		近商 (100,200)		
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	() 84,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,723	$\frac{100}{[124.8]}$	65,483	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	65,500	
b	() 61,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,990	$\frac{100}{[101.9]}$	61,816	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	61,800	
c	() 59,877	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,626	$\frac{100}{[101.9]}$	61,458	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	61,500	
d	() 60,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	61,757	$\frac{100}{[96.8]}$	63,799	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	63,800	
e	() 55,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,723	$\frac{100}{[92.9]}$	57,829	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	57,800	
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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 +3.0	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 +2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 -2.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +4.0	画地 +1.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,200 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)
	7,538,706	1,734,200	5,804,506	3,874,920	1,929,586	(0.9760) 1,883,276	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	48,289,128 円 (47,900 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	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	1,880	658,000	6.0	3,948,000
~								
~								
~								
計		350.00	100.0	350.00		658,000		3,948,000
年額支払賃料					658,000 円 x 12ヶ月 = 7,896,000 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 (%))					7,896,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 394,800 円			
以上計 + a+ - -					7,501,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,948,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,506 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					7,538,706 円 (7,479 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5(賃) - 606	1,959 (1,879)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,959	対象基準階の 月額実質賃料 1,889 円/㎡
b	久留米5(賃) - 1004	1,835 (1,830)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,835	月額支払賃料 (1,880 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	294,000 円	58,800,000 x	0.5 %
維持管理費	394,800 円	7,896,000 x	5.0 %
公租公課	土地 428,000 円	査定額	
	建物 499,800 円	58,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	58,800 円	58,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,800 円	58,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,734,200 円 (	1,720 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(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)	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	0.9760
(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	58,800,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 350.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,874,920 円 (3,844 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,538,706 円
総費用			1,734,200 円
純収益 -			5,804,506 円
建物等に帰属する純収益			3,874,920 円
土地に帰属する純収益 -			1,929,586 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,883,276 円 (1,868 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	48,289,128 円 (		47,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5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) 5 - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 216,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 249,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 190,000 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: 久留米市東町38番44, 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, (その他) (100,500). (2) 近隣地域: 範囲 東80m, 西30m, 南30m, 北0m, 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25m, 奥行約30m, 規模750㎡程度, 形状長方形, 地域的特性 特記事項, 街路 3.6m 国道, 交通施設 西鉄久留米駅 西方200m, 法令規制 商業(100,500)防火, 地域要因の将来予測 駅接近性に優る市中心部の商業地域であるが、事務所の需要は低迷している。相反して西鉄久留米駅周辺のマンション需要は高く、地域及び価格水準も分譲マンションを前提としたものとなる可能性もある。 (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 255,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 182,000 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/㎡), 内訳 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 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 227,000 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 久留米 5 - 16 公示価格 238,000 円/㎡, 変動率 年間 +9.7% 半年間 +4.6%

(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5 C - 530	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北7.7 m市道		商業 (90,400)	
b	久留米5 C - 212	久留米市		貸家建付地	()	台形	北西17 m市道 南東15 m 二方路		商業 (100,400)	
c	久留米5 C - 211	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南西8 m市道		商業 (90,400)	
d	久留米5 C - 219	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.7 m市道		商業 (90,400)	
e	久留米5 K - 822	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ整形	東25 m国道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 178,100	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	181,840	100 [72.0]	252,556	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	253,000
b	() 216,788	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	227,215	100 [84.0]	270,494	画地 0.0 行政 0.0	270,000
c	() 178,653	100 [130.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	139,624	100 [58.1]	240,317	その他 0.0	240,000
d	() 151,211	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	161,493	100 [63.5]	254,320		254,000
e	() 155,958	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	167,499	100 [64.8]	258,486	[100.0] 100	258,000
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 +0.42	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 -9.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	限定価格	% / 月 +0.18	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 -7.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.75	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 -9.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 +0.67	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 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 255,000 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)	
	87,261,813	20,946,800	66,315,013	59,716,800	6,598,213	(0.9354) 6,171,968	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	158,255,590 円 (182,000 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	2,300	828,000	6.0	4,968,000		
~										
~										
~										
計		4,150.00	77.3	3,210.00		7,614,000		48,654,000		
年額支払賃料					7,614,000 円 x 12ヶ月 = 91,368,000 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 (%))					91,368,000 円 x 5.0 % 円 x 5.0 % = 4,568,400 円					
以上計 + a+ - -					86,799,600 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					48,654,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 462,213 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 + + +					87,261,813 円 (100,416 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米5(賃) - 23	2,583 (2,571)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	2,246	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	久留米5(賃) - 8	3,344 (3,327)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	3,040	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	4,785,000 円	957,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,568,400 円	91,368,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,544,900 円	査定額	
	建物 8,134,500 円	957,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	957,000 円	957,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	957,000 円	957,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	20,946,800 円 (	24,104 円 / m ²)	(経費率 24.0 %)
(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)	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	0.9354
(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	957,000,000 円	設計監理料率 224,000 円 / m ² x 4,150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	59,716,800 円 (68,719 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			87,261,813 円
総費用			20,946,800 円
純収益 -			66,315,013 円
建物等に帰属する純収益			59,716,800 円
土地に帰属する純収益 -			6,598,213 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,171,968 円 (7,102 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	158,255,590 円 (		182,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 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, 26,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 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 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.

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5C - 1016	久留米市		建付地	()	長方形	南25 m市道		商業 (90,400)				
b	久留米5C - 1017	久留米市		更地	()	長方形	南西7.6 m市道		商業 (90,400)				
c	久留米5C - 633	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西25 m国道 南3.1 m 角地		商業 (100,400)				
d	久留米5C - 211	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南西8 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	() 141,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	145,267	$\frac{100}{[76.0]}$	191,141	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	191,000			
b	() 130,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,032	$\frac{100}{[67.9]}$	191,505	0.0 0.0 0.0	192,000			
c	() 122,035	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	122,274	$\frac{100}{[64.5]}$	189,572	0.0	190,000			
d	() 178,653	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,624	$\frac{100}{[75.9]}$	183,958	0.0	184,000			
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 +0.37	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 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 -15.0	交通・接近 -6.0	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 +0.37	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 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	限定価格	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -6.0	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： 190,000 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)
	11,111,732	2,559,333	8,552,399	7,675,200	877,199	(0.9564) 838,953	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	21,511,615 円 (151,000 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	2,980	253,240	8.0	2,025,920
2 ~ 3	事務所	113.04	80.0	90.43	1,980	179,051	6.0	1,074,306
4 ~ 5	事務所	113.04	80.0	90.43	1,980	179,051	6.0	1,074,306
~								
~								
計		565.47	79.0	446.70		969,444		6,323,144
年額支払賃料				969,444 円 x 12ヶ月 = 11,633,328 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 (%))				11,633,328 円 x 5.0 % + 円 x % = 581,666 円				
以上計 + a+ - -				11,051,662 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,323,144 円 x 95.0 % x 1.00 % = 60,070 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 + + +				11,111,732 円 (78,252 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5(賃) - 1009	3,040 (3,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,027	対象基準階の 月額実質賃料 1,990 円/㎡
b	久留米5(賃) - 23	2,583 (2,571)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[133.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,942	月額支払賃料 (1,980 円/㎡)
c	久留米5(賃) - 902	1,704 (1,700)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,993	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	615,000 円	123,000,000 x	0.5 %
維持管理費	465,333 円	11,633,328 x	4.0 %
公租公課	土地 187,500 円	査定額	
	建物 1,045,500 円	123,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,559,333 円 (	18,023 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(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)	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	0.9564
(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	123,000,000 円	設計監理料率 212,000 円 / m ² x 565.47 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,675,200 円 (54,051 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,111,732 円	
総費用		2,559,333 円	
純収益 -		8,552,399 円	
建物等に帰属する純収益		7,675,200 円	
土地に帰属する純収益 -		877,199 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		838,953 円 (5,908 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	21,511,615 円 (	151,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 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	95,900,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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 S1	自動車関連の店舗営業所等が多い路線商業地域	北東14m 国道	水道、下水	西鉄久留米4.6km	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 40m、南 200m、北 200m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 50m、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14.0m 国道	交通施設	西鉄久留米 南東方 4.6km	法令 準工(60,200) 特別用途地区
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	38,800 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、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、空店舗等も少ない。同国道沿いでは高値での取引も散見される等不動産需要は堅調で、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を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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(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 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 50,500 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にある。アフターコロナによる需要の高まりから、取引価格については上昇傾向にある。			
	- 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	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ないが、割安感もあり、不動産需要は堅調で地価は強含みで推移している。		
変動率 年間 +3.0% 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	広川 5 K - 1107	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ長方形	東16 m国道 南18 m 二方路		(都) (80,200)		
b	筑後 5 K - 116	筑後市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南12 m県道		(都) 近商 (90,200)		
c	久留米 5 K - 817	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西14 m国道 南西5 m 角地		準住居 (70,200)		
d	久留米 5 C - 203	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m県道 北4 m 角地		近商 (100,200)		
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	() 41,642	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	40,413	100 [78.5]	51,482	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	51,500	
b	() 49,673	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	51,831	100 [99.0]	52,355	環境 0.0 画地 0.0	52,400	
c	() 60,558	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	61,757	100 [117.0]	52,784	行政 0.0	52,800	
d	() 55,059	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	53,723	100 [102.9]	52,209	その他 0.0	52,200	
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 +0.17	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 -23.0	画地 +5.0	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 -2.0	画地 -1.0	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 0.0	環境 +17.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	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： 52,500 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	3,013,180	10,901,256	8,039,800	2,861,456	(0.9760) 2,792,781	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	71,609,769 円 (38,800 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	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5(賃) - 605	2,005 (2,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,823	対象基準階の 月額実質賃料 1,908 円/㎡
b	久留米5(賃) - 607	2,005 (2,003)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,025	月額支払賃料 (1,900 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	610,000 円	122,000,000 x	0.5 %
維持管理費	437,580 円	14,586,000 x	3.0 %
公租公課	土地 684,600 円	査定額	
	建物 1,037,000 円	122,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	122,000 円	122,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	122,000 円	122,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,013,180 円 (	1,634 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(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)	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	0.9760
(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	122,000,000 円	設計監理料率 182,000 円 / m ² x 650.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,039,800 円 (4,360 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			3,013,180 円
純収益 -			10,901,256 円
建物等に帰属する純収益			8,039,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,861,456 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,792,781 円 (1,515 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	71,609,769 円 (		38,800 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 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25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) (90,200)				
(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	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。郊外型商業施設のオープンにより、商業重心が移動し、空き店舗もある状況であるが、背後の住宅地の需要もあり、今後は横ばいで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	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 31,400 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	久留米市の不動産市場においては、良好な金融環境の後押しに新型コロナウイルスの第5類移行もあり、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			(地域要因)	小売店舗を中心とした商業地域であり、空き店舗も多くなり繁華性が乏しくなってきたが、戸建住宅としての需要が下支えをしている。						
	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 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5C - 47	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
b	久留米5C - 1040	久留米市		建付地	()	長方形	南東12.5 m県道 北西2.1 m 二方路		2住居 (70,200)				
c	久留米5C - 214	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東12.6 m市道		1中専 (60,200)				
d	久留米5C - 908	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西8.5 m国道		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	() 24,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,214	$\frac{100}{[76.8]}$	31,529	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	31,500			
b	() 44,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,795	$\frac{100}{[144.6]}$	30,979	画地 0.0 行政 0.0	31,000			
c	() 44,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,815	$\frac{100}{[146.7]}$	30,549	その他 0.0	30,500			
d	() 29,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	36,173	$\frac{100}{[110.7]}$	32,677	その他 0.0	32,700			
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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +5.0	環境 +35.0	画地 +1.0	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 +5.0	環境 +37.0	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 +0.02	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 +13.0	画地 -19.0	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： 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、閉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 5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) 5 - 7, 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, 6,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 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, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 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)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公価表示価格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米5C-908	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西8.5m国道		準工(60,200)	
b	久留米5C-28	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北西10m市道		1住居(60,200)	
c	久留米5C-203	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東10m県道北4m角地		近商(100,200)	
d	久留米5C-47	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北6.5m市道		(都)1住居(60,200)	
e	久留米5C-7	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西5.6m市道北4.9m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	() 29,242	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	36,173	100 [103.3]	35,017	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,100
b	() 45,246	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,653	100 [126.8]	36,004	画地 +3.0 行政 0.0	37,100
c	() 55,059	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	53,723	100 [146.0]	36,797	その他 0.0	37,900
d	() 24,214	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,214	100 [68.9]	35,144	[103.0] 100	36,200
e	() 22,541	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,884	100 [61.9]	35,354	100	36,400
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 +0.02	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 +0.15	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 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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2 8 2番3				地積 (㎡)	253	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防					
	長方形 1:5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗が建ち並び県道沿いの商業地域	南東8 m 県道	水道、下水	犬塚3.5 km	(その他) 特別用途地区 (90,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 35 m、		規模	250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	南東8 m 県道	交通施設	犬塚駅 北西方3.5 km 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。小売店舗を主とするが、集積度が低く、新規出店等もほぼ見られない。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	20,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	9,270 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、久留米市郊外及び隣接する市町に形成された商業地域である。典型的な需要者は自用の店舗兼住宅を目的とする地縁的嗜好性を有する個人事業者等である。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、背後の住宅地の人口減少もあり衰退気味である。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 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/㎡		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にある。アフターコロナによる需要の高まりから、取引価格については上昇傾向にある。</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>					
	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5C - 546	久留米市		建付地	()	台形	南10.5 m県道 西4 m 角地		(都) (80,200)					
b	久留米5K - 725	久留米市		更地	()	ほぼ台形	西8 m県道		(都) 1住居 (60,200) 居住誘導区域					
c	八女5C - 409	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m県道 南西3 m 二方路		(都) (70,200)					
d	八女5C - 1005	八女市		建付地	()	台形	北12 m県道 西7.5 m 角地		(都) 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	() 18,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,735	$\frac{100}{[87.0]}$	20,385	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	20,400				
b	() 13,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	28,332	$\frac{100}{[133.9]}$	21,159	0.0 0.0 0.0	21,200				
c	() 19,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,886	$\frac{100}{[98.8]}$	20,128	0.0 0.0	20,100				
d	() 30,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,574	$\frac{100}{[150.4]}$	20,328	0.0	20,300				
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 +0.16	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	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-18.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 -50.0	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	+30.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	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 +8.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+30.0 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： 20,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,287,594	660,000	2,627,594	2,536,280	91,314	(0.9763) 89,150	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	2,346,053 円 (9,270 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	1,300	162,500	5.0	812,500
2 ~ 2	住居	125.00	100.0	125.00	1,000	125,000	2.0	250,000
~								
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		287,500		1,062,500
年額支払賃料				287,500 円 x 12ヶ月 = 3,450,000 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 (%))				3,450,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 172,500 円				
以上計 + a+ - -				3,277,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,062,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,094 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 + + +				3,287,594 円 (12,994 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5(賃) - 603	1,033 (1,033)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,036	対象基準階の 月額実質賃料 1,002 円/㎡
b	久留米5(賃) - 602	1,177 (1,152)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	975	月額支払賃料 (1,000 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	194,500 円	38,900,000 x	0.5 %
維持管理費	103,500 円	3,450,000 x	3.0 %
公租公課	土地 11,900 円	査定額	
	建物 272,300 円	38,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	38,900 円	38,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,900 円	38,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	660,000 円 (	2,609 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	38,900,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 30 % + 0.0889 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,536,280 円 (10,025 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,287,594 円	
総費用		660,000 円	
純収益 -		2,627,594 円	
建物等に帰属する純収益		2,536,280 円	
土地に帰属する純収益 -		91,314 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		89,150 円 (352 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	2,346,053 円 (	9,270 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所 九州支社
久留米(県) 5 - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格			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	久留米市三潯町玉満字金屋3078番1				地積(㎡)	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	三潯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	350㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 9m県道	交通 三潯駅 南西方720m	法令 (都) 準住居(60,200)	規制	
(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	37,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	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、店舗や事業所等の利用を目的とする個人事業者を中心に、居宅利用を目的とする個人も考えられる。商的繁華性は低いものの、幹線沿いのため、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	対象不動産は幹線道路沿いの商業地域に立地するため、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。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客観性に劣り、説得力はやや低位である。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、周辺の地価動向等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	[] 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 35,500 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。良好な金利環境を背景に、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。地価は緩やかな上昇傾向にて推移している。		
変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米5K - 29	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ正 方形	西12 m市道		1住居 (60,200)	
b	久留米5C - 203	久留米市		更地	()	ほぼ長 方形	南東10 m県道 北4 m 角地		近商 (100,200)	
c	久留米5C - 47	久留米市		更地	()	ほぼ長 方形	北6.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
d	久留米5C - 908	久留米市		建付 地	()	ほぼ長 方形	西8.5 m国道		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	() 61,514	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,990	100 [131.3]	47,974	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	48,000
b	() 55,059	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	53,723	100 [141.3]	38,021	環境 0.0 画地 0.0	38,000
c	() 24,214	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,214	100 [66.5]	36,412	行政 0.0 その他 0.0	36,400
d	() 29,242	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	36,173	100 [98.0]	36,911	その他 0.0	36,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.22	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 +25.0		
b	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 +6.0 その他 0.0	環境 +32.0		
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -19.0	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 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		
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)	
	3,864,497	785,124	3,079,373	2,660,160	419,213	(0.9763) 409,278	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	10,770,474 円 (29,300 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 (㎡)		
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	1,570	188,400	3.0	565,200		
2 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,200	144,000	1.0	144,000		
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		332,400				709,200
年額支払賃料					332,400 円 x 12ヶ月 = 3,988,800 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)					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)					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 (%))					3,988,800 円 x 5.0 % + 72,000 円 x 5.0 % = 203,040 円					
以上計 + a+ - -					3,857,760 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					709,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,737 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 + + +					3,864,497 円 (10,501 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5(賃) - 501	1,224 (1,201)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,530	対象基準階の月額実質賃料 1,574 円/㎡
b	久留米5(賃) - 902	1,704 (1,700)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,623	月額支払賃料 (1,570 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	204,000 円	40,800,000 x	0.5 %
維持管理費	121,824 円	4,060,800 x	3.0 %
公租公課	土地 30,900 円	査定額	
	建物 346,800 円	40,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,800 円	40,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,800 円	40,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	785,124 円 (	2,133 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	40,800,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,660,160 円 (7,229 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,864,497 円
総費用			785,124 円
純収益 -			3,079,373 円
建物等に帰属する純収益			2,660,160 円
土地に帰属する純収益 -			419,213 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			409,278 円 (1,112 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	10,770,474 円 (		29,300 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 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) 5 - 10, 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, 298,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 154,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

(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 5 C - 1030	久留米市		建付地	()	袋地等	南7.1 m市道		1住居 (70,200)				
b	久留米 5 K - 506	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		商業 (90,360)				
c	久留米 5 K - 822	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ整形	東25 m国道		商業 (90,400)				
d	久留米 5 C - 224	久留米市		更地	()	不整形	北西15 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	() 131,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	141,336	$\frac{100}{[91.3]}$	154,804	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	155,000			
b	() 136,119	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	142,789	$\frac{100}{[91.9]}$	155,374	画地 0.0 行政 0.0	155,000			
c	() 155,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,499	$\frac{100}{[111.8]}$	149,820	その他 0.0	150,000			
d	() 149,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	169,413	$\frac{100}{[103.8]}$	163,211	その他 0.0	163,000			
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 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +8.0	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
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +9.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	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 +7.0	環境 0.0	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： 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			% / 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)
	22,894,620	5,388,500	17,506,120	8,764,700	8,741,420	(0.9527) 8,327,951	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	213,537,205 円 (110,000 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	2,850	1,995,000	8.0	15,960,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,995,000		15,960,000
年額支払賃料					1,995,000 円 x 12ヶ月 = 23,940,000 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 (%))					23,940,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,197,000 円			
以上計 + a+ - -					22,743,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					15,960,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 151,620 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 + + +					22,894,620 円 (11,820 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5(賃) - 605	2,005 (2,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,183	対象基準階の 月額実質賃料 2,869 円/㎡
b	久留米5(賃) - 902	1,704 (1,700)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,043	月額支払賃料 (2,850 円/㎡)
c	久留米5(賃) - 501	1,224 (1,201)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,943	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	665,000 円	133,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,197,000 円	23,940,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,130,000 円	査定額	
	建物 1,130,500 円	133,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,388,500 円 (	2,782 円 / m ²)	(経費率 23.5 %)
(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	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	0.9527
(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	133,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,764,700 円 (4,525 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		22,894,620 円	
総費用		5,388,500 円	
純収益 -		17,506,120 円	
建物等に帰属する純収益		8,764,700 円	
土地に帰属する純収益 -		8,741,420 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,327,951 円 (4,299 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	213,537,205 円 (	110,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5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, 422,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 119,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 96,000 円/㎡, 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930番1, 地積 3,543 (㎡), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 300m, 西 300m, 南 60m, 北 60m, 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 122,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 95,000 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/㎡), 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 117,000 円/㎡, 価格変動状況, 要因, 久留米市の人口は微減傾向であるが、交通量の比較的多い幹線道路沿いの店舗への需要は堅調に推移している.

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5 C - 1016	久留米市		建付地	()	長方形	南25 m市道		商業 (90,400)	
b	久留米5 K - 823	久留米市		貸家建付地	()	不整形	東25 m国道		商業 (90,400)	
c	久留米5 K - 819	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西15 m県道		1 住居 (60,200)	
d	久留米5 C - 633	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西25 m国道 南3.1 m 角地		商業 (100,400)	
e	久留米5 C - 909	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西11 m市道		2 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	() 141,036	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	145,267	100 [117.8]	123,317	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	124,000
b	() 87,471	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	110,522	100 [93.5]	118,205	環境 0.0	119,000
c	() 109,955	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,092	100 [96.0]	123,013	画地 +0.9	124,000
d	() 122,035	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	122,274	100 [102.4]	119,408	行政 0.0 その他 0.0	120,000
e	() 75,641	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,549	100 [65.6]	116,691	[100.9] 100	118,000
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 +0.37	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 +10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -15.0	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 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.67	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.37	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 +10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	% / 月 +0.13	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 122,000 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)	
	43,307,460	9,959,300	33,348,160	19,901,800	13,446,360	(0.9760) 13,123,647	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	336,503,769 円 (95,000 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	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	2,100	3,780,000	6.0	22,680,000	
~									
~									
~									
計		1,800.00	100.0	1,800.00		3,780,000		22,680,000	
年額支払賃料					3,780,000 円 x 12ヶ月 = 45,360,000 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 (%))					45,360,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,268,000 円				
以上計 + a+ - -					43,092,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					22,680,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 215,460 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 + + +					43,307,460 円 (12,223 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5(賃) 901	1,976 (1,965)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [100.0]	2,171	対象基準階の 月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	久留米5(賃) 902	1,704 (1,700)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	2,048	月額支払賃料 (2,100 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	1,510,000 円	302,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,268,000 円	45,360,000 x	5.0 %
公租公課	土地 3,010,300 円	査定額	
	建物 2,567,000 円	302,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	302,000 円	302,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	302,000 円	302,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,959,300 円 (	2,811 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(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)	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	0.9760
(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	302,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 1,800.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	19,901,800 円 (5,617 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		43,307,460 円	
総費用		9,959,300 円	
純収益 -		33,348,160 円	
建物等に帰属する純収益		19,901,800 円	
土地に帰属する純収益 -		13,446,360 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		13,123,647 円 (3,704 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	336,503,769 円 (	95,000 円 / m ²)	

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) 9 - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 円 / ㎡
-------	---------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	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、事業所等が建ち並ぶ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	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 65 m、		規模	4,900 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	久留米 I C へのアクセスが優れる工業団地	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 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域内に空地は見られず、地域内に特段の変動要因はなく、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。市内産業団地は全て完売し、物流施設を中心に需給が逼迫している。						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 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	同一需給圏は、久留米市や鳥栖市及びその周辺市町を中心とする北部九州一円の工業地域である。主な需要者は、地場事業者のほか、北部九州に拠点の新設や移設を目的と見られる県内外の法人事業者である。昨今、鳥栖市や小郡市等では I C への接続に優れる物流施設用地の需給が逼迫しており、用地を求める動きは周辺へと拡大している。取引される規模にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を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	自用の配送所や工場を中心とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は市内及び隣接市の工業地域に存する取引事例を採用のうえ、試算したもので、主たる需要者の市場行動原理を反映し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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	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	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 街路 標準 交通 補 画地 正 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
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,800 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 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	当市の人口は微減傾向にある。総じて融資を受けやすい金融情勢にあり、コロナ禍からの脱却と相俟って不動産需要は拡大基調にある。	
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 %		(地域要因)	調区に存するが、久留米 I C まで国道で繋がりが I C への交通アクセスが優れる工業団地である。なお、市内産業団地の供給余力はない。		
					(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5C - 652	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		工業 (60,200)	
b	久留米5K - 1124	久留米市		建付地	()	長方形	南西10 m市道 南東5 m 角地		工業 (70,200)	
c	小郡5C - 601	小郡市		更地	()	ほぼ整形	東10 m道路 北東12 m 北西6 m 三方路		「調区」 (80,200)	
d	うきは5C - 1205	うきは市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 南3.6 m 二方路		準都計 (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	() 28,465	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,006	$\frac{100}{[104.9]}$	27,651	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,700
b	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,774	$\frac{100}{[112.9]}$	27,258	画地 0.0 行政 0.0	27,300
c	() 31,762	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	33,716	$\frac{100}{[124.7]}$	27,038	その他 0.0	27,000
d	() 18,339	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	21,262	$\frac{100}{[75.7]}$	28,087	その他 0.0	28,100
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 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -5.0	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			
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 -4.0	環境 +20.0		
			画地 +3.0	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 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0		
			画地 -4.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 -2.0	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： 27,500 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		自用の営業所や倉庫等が中心で賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を見送った。					

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