

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
筑後(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	6,940,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字長浜字前田1428番9				地積(㎡)	200	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	1.2:1	住宅 W1	一般住宅の中にアパート等が見られる郊外の住宅地域	西4m市道	水道、下水	羽犬塚1.9km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m市道	交通施設	羽犬塚駅東方1.9km	法令(都) 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	筑後市郊外の一般住宅のなかにアパートも見られる地域で、住宅地域として比較的堅調に推移するものと予測される。地価は微増傾向にあるが、今後の動向には注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(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	34,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	26,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市内の住宅地域である。需要者は筑後市または久留米都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、商業・公共施設への利便性及び住環境より需要は比較的強く、地価は微増傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格700万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、筑後市内の同一需給圏(住宅地)より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公称価額と格しをた	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	
(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	街路交通環境画地行政その他
	筑後(県) - 2	[102.5]	100	100	[100.0]	34,700		標準化補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[102.5]	100	100	[100.0]	34,700	標準化補正行政その他	
	32,500 円/㎡	100	[100.0]	[96.0]	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 34,300 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、消費税増税後の動向には注視が必要である。		
	- 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)	地域内に格別の変動要因は見られないが、筑後市中心部等への利便性に比較的優れることより、地価は微増傾向にある。		
	変動率	年間	+1.2%	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後1C-9	筑後市		更地	()	長方形	西6m私道		(都)(70,200)		
b	筑後1C-11	筑後市		建付地	()	ほぼ正方形	北6m市道		(都)(70,200)		
c	筑後1C-103	筑後市		更地	()	ほぼ台形	北西6m私道		(都)(70,200)		
d	筑後31K-1118	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	南6m区画街路東6m角地		(都)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	() 34,799	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	35,182	100 [101.9]	34,526	街路 交通・ 0.0	34,500	
b	() 36,863	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,121	100 [106.5]	34,855	接近 環境 0.0	34,900	
c	() 34,599	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,910	100 [101.9]	34,259	画地 行政 0.0	34,300	
d	() 40,730	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	40,051	100 [111.4]	35,952	その他 0.0	36,000	
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 +0.10	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 +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
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			既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。					
(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)
	2,585,923	471,280	2,114,643	1,895,400	219,243	(0.9722) 213,148	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	5,328,700 円 (26,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	W 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	200 ㎡	15.0 m × 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建ての共同住宅。			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 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,080	108,000	2.0	216,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,090	109,000	2.0	218,000
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		217,000		434,000
年額支払賃料						217,000 円 × 12ヶ月 = 2,604,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 × 3台 × 12ヶ月 + = 108,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,604,000 円 × 5.0 % 円 × % = 130,200 円		
以上計 + a+ - -						2,581,800 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						434,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,123 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 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						2,585,923 円 (12,930 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後1C(賃) - 1	1,145 (1,121)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,060	対象基準階の 月額実質賃料 1,092 円/㎡
b	筑後31K(賃) - 2	1,199 (1,150)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,199	月額支払賃料 (1,090 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	104,000 円	26,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	108,480 円	2,712,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 11,800 円	査定額	
	建物 195,000 円	26,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	26,000 円	26,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,000 円	26,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	471,280 円 (	2,356 円 / m ²)	(経費率 18.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,000,000 円	設計監理料率 126,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 × 40 % +	仕上部分 0.0792 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,895,400 円 (9,477 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,585,923 円
総費用			471,280 円
純収益 -			2,114,643 円
建物等に帰属する純収益			1,895,400 円
土地に帰属する純収益 -			219,243 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			213,148 円 (1,066 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	5,328,700 円 (		26,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字羽犬塚字南窓畑3 4 6 番 1				地積 (㎡)	327	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60,200)	
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅の中に畑地等が見られる閑静な住宅地域	南東4 m 市道	水道	羽犬塚1.2 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 90 m、南 90 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 20 m、奥行 約 15 m、		規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	羽犬塚北方1.2 km 法令 (都) 1住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に畑地等が見られる状況に変化はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に宅地需要が回復しており、地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が1, 0 0 0万円程度、新築の戸建住宅が2, 5 0 0万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 0.0 地 街路 +2.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +18.0 補 画 地 0.0 因 行 政 -4.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0
	筑後	- 2	[101.1]	100	100	[100.0]	32,700	
	公示価格		100	[100.0]	[117.9]	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 訳 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +18.0 補 画 地 0.0 因 行 政 -4.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0	
	-		100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,500 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。			
	- 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)	筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に宅地需要は底堅い動きを示している。			
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %	(個別的要因)	特筆すべき変化はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	筑後1C - 13	筑後市		建付地	()	ほぼ台形	東2.3 m市道		(都)準工 (60,200)				
b	筑後1C - 108	筑後市		建付地	()	長方形	南東6 m私道		(都) (70,200)				
c	筑後31K - 110	筑後市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道		(都) (70,200)				
d	筑後31K - 1116	筑後市		更地	()	台形	南8.1 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)				
e	筑後31K - 1115	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.4 m市道 西6.2 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	() 29,447	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	33,711	$\frac{100}{[99.5]}$	33,880	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	33,900			
b	() 27,056	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,516	$\frac{100}{[82.9]}$	33,192	0.0 0.0 0.0	33,200			
c	() 27,224	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,605	$\frac{100}{[83.6]}$	33,020	0.0	33,000			
d	() 28,169	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,976	$\frac{100}{[86.3]}$	32,417	0.0	32,400			
e	() 28,979	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,496	$\frac{100}{[84.5]}$	33,723	[100.0] 100	33,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	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 +8.0	画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	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 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	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 -21.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 0.0	環境 -18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,300 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
筑後(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	筑後市大字津島字下峠5 2 6番2 ほか2 筆				地積(㎡)	362	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗兼住宅等も見られる住宅地域	北6.5 m 県道	水道	筑後船小屋950 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 19 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.5 m 県道	交通施設	筑後船小屋駅北東方950 m	法令(都)(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	筑後市南部郊外の県道沿いの住宅地域である。近年新設された九州新幹線筑後船小屋駅に近く、周辺施設の整備とともに宅地集積が進展している。地価は上昇傾向にあり、今後の動向には注視する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(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	28,800 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、筑後市南部の住宅地域である。需要者は筑後市または久留米都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、最寄駅への接近性等より需要は比較的強く、地価は微増傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格1 0 0 0万円~1 1 0 0万円前後が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、筑後市内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 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	
	公示価格 26,900 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	28,800		
(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 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,300 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、消費税増税後の動向には注視が必要である。			
	- 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/㎡				変動率 年間 +1.8 % 半年間 %	地域要因	近年の筑後広域公園の整備の影響があり、地元プロ野球球団の一部施設の移転後の地域発展にも期待が高まっている。	
				個別的要因			個別的要因の変動は見られない。	

(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	筑後31K - 1117	筑後市		更地	()	台形	北東6.3 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	筑後1C - 104	筑後市		更地	()	ほぼ台形	北5 m私道		(都) (70,200)		
c	筑後1C - 108	筑後市		建付地	()	長方形	南東6 m私道		(都) (70,200)		
d	筑後31K - 110	筑後市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道		(都) (70,200)		
e	筑後31K - 1116	筑後市		更地	()	台形	南8.1 m市道 西6 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	() 30,263	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,566	100 [102.9]	29,705	街路 交通・ 0.0	29,700	
b	() 26,011	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,297	100 [93.1]	28,246	接近 環境 0.0	28,200	
c	() 27,056	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,516	100 [96.7]	28,455	画地 行政 0.0	28,500	
d	() 27,224	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,605	100 [94.9]	29,089	その他 0.0	29,100	
e	() 28,169	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	27,976	100 [97.9]	28,576	[100.0] 100	28,600	
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 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
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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	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 -6.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	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： 28,800 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を把握することができなかったため。					
(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	自用物件中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、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 元年地価調査）

令和 元年 8 月 6 日提出
筑後(県) - 4 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 筑後(県) - 4, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,900 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 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.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後31K - 1117	筑後市		更地	()	台形	北東6.3 m市道		(都)1住居 (60,200)		
b	筑後1C - 103	筑後市		更地	()	ほぼ台形	北西6 m私道		(都) (70,200)		
c	筑後1C - 9	筑後市		更地	()	長方形	西6 m私道		(都) (70,200)		
d	筑後31K - 1114	筑後市		建付地	()	不整形	北4.8 m市道 西10.8 m 角地		(都)工業 (70,200)		
e	筑後1C - 11	筑後市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,263	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,566	$\frac{100}{[92.0]}$	33,224	街路 交通・ 0.0	33,200	
b	() 34,599	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,910	$\frac{100}{[104.0]}$	33,567	接近 環境 0.0	33,600	
c	() 34,799	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,182	$\frac{100}{[104.0]}$	33,829	画地 行政 0.0	33,800	
d	() 29,040	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	35,501	$\frac{100}{[104.8]}$	33,875	その他 0.0	33,900	
e	() 36,863	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,121	$\frac{100}{[107.8]}$	34,435	[100.0] 100	34,400	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	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	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	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	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 +8.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0
			画地 -18.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,900 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						
	近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
筑後(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字山ノ井字野田704番14				地積(㎡)	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2住居(60,200)	
	1.2:1	住宅LS2	中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東4m市道	水道	羽犬塚970m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 20m		標準的使用	低層住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 225㎡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	4m市道	交通施設	羽犬塚駅東方970m	法令(都) 2住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	筑後市中心部に近く、概ね良好な居住環境にあり周辺には宅地開発等も見られ、実需に基づき堅調に推移しているが、一定の水準に達しており、地価は微増傾向にある。また、今後の動向については注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(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	44,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,300 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、筑後市中心部近くの住宅地域である。需要者は筑後市または久留米都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、最寄駅、商業・公共施設への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格1000万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、筑後市中心部周辺の同一需給圏(住宅地)より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	筑後(県) - 2	[102.5]	100	100	[100.0]	44,500	0.0 地 街路 0.0 域 交通 -11.0 要 環境 -16.0 因 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 44,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、消費税増税後の動向には注視が必要である。				
	- 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〕 地域内に格別の変動要因は見られないが、筑後市中心部等への利便性に優れるが一定の地価水準に達し、地価は微増傾向にある。				
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因の変動は見られない。				

(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	筑後1C - 2	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) 2住居 (60,160)		
b	筑後1C - 3	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m道路		(都) 1住居 (60,200)		
c	筑後1C - 4	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	筑後3 1 K - 104	筑後市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北6 m 南6 m 三方路		(都) 2低専 (70,100)		
e	筑後3 1 K - 1111	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,137	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,554	100 [115.0]	45,699	街路 交通・ 0.0	45,700	
b	() 42,912	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [98.0]	44,751	100 [99.9]	44,796	接近 環境 0.0	44,800	
c	() 41,388	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,299	100 [94.9]	44,572	画地 行政 0.0	44,600	
d	() 50,741	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	49,765	100 [109.0]	45,656	その他 0.0	45,700	
e	() 42,348	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	43,195	100 [98.8]	43,720	[100.0] 100	43,700	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,900 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を把握することができなかったため。					
(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)
	2,706,303	482,760	2,223,543	1,895,400	328,143	(0.9722) 319,021	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	7,975,525 円 (35,300 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	100.00	W 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	60%	200%	200%	226㎡	16.0 m × 14.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建ての共同住宅。			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 ~		100.00	100.0	100.00	1,180	118,000	2.0	236,000
2 ~		100.00	100.0	100.00	1,190	119,000	2.0	238,000
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		237,000		474,000
年額支払賃料					237,000円 × 12ヶ月 = 2,844,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,844,000円 × 5.0% = 142,200円			
以上計 + a+ - -					2,701,800円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					474,000円 × 95.0% × 1.00% = 4,503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 × % × % = 0円			
総収益 + + +					2,706,303円 (11,975円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後1C(賃)	1,145	100	[100.0]	100	100	100	100	1,182	対象基準階の月額実質賃料 1,192円/㎡
	- 1	(1,121)	[100.0]	100	[100.0]	[95.0]	[102.0]	[100.0]		月額支払賃料 (1,190円/㎡)
b	筑後31K(賃)	1,199	100	[100.0]	100	100	100	100	1,262	
	- 2	(1,150)	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	[95.0]	[100.0]		
c			100	[]	100	100	100	100		基準階 2 F B
	-	()	[]	100	[]	[]	[]	[]		

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	104,000 円	26,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	113,760 円	2,844,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 18,000 円	査定額	
	建物 195,000 円	26,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	26,000 円	26,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,000 円	26,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	482,760 円 (	2,136 円 / m ²)	(経費率 17.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,000,000 円	設計監理料率 126,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 × 40 % +	仕上部分 0.0792 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,895,400 円 (8,387 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,706,303 円	
総費用		482,760 円	
純収益 -		2,223,543 円	
建物等に帰属する純収益		1,895,400 円	
土地に帰属する純収益 -		328,143 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		319,021 円 (1,412 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	7,975,525 円 (	35,300 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	5,480,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字蔵数字大谷500番38				地積 (㎡)	195	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	東6m 市道	水道	西牟田1.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 20m、北 90m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模		195㎡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	6m市道	交通施設	西牟田南東方1.3 km 法令(都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣に保育所等が見られる区画整然とした住宅地である。地域の状況に変化はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,100 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、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に宅地需要が回復しており、地価は上昇傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が700万円程度、新築の戸建て住宅が2,200万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	筑後(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[102.5]	100	100	[100.0]	27,900		
	32,500 円/㎡	100	[100.0]	[119.6]	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 27,700 円/㎡		価格変動状況要因	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。				
	- 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/㎡			筑後市では、市の中心部の住宅地を中心に宅地需要は底堅い動きを示している。				
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %	特筆すべき変化はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後1C - 10	筑後市		建付地	()	ほぼ台形	東6.3m市道 北6m 角地		(都) (80,200)		
b	筑後31K - 1112	筑後市		更地	()	袋地等	東6m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	筑後31K - 1119	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北6m私道 南3m 二方路		(都) (70,200)		
d	筑後1C - 104	筑後市		更地	()	ほぼ台形	北5m私道		(都) (70,200)		
e	筑後31K - 111	筑後市		更地	()	台形	南東6m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	() 24,733	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,205	$\frac{100}{[86.4]}$	28,015	街路 交通・ 0.0	28,000	
b	() 24,469	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	25,834	$\frac{100}{[93.0]}$	27,778	接近 環境 0.0	27,800	
c	() 25,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	25,905	$\frac{100}{[92.0]}$	28,158	画地 行政 0.0	28,200	
d	() 26,011	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,297	$\frac{100}{[94.1]}$	27,946	その他 0.0	27,900	
e	() 24,188	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	27,252	$\frac{100}{[97.0]}$	28,095	[100.0] 100	28,100	
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 +0.10	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 -1.0	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 -3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,100円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限会社
筑後(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	51,200,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	筑後市大字山ノ井字扇田769番7				地積(㎡)	902	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業(80,400) 準防	
	1:2.5	事務所兼車庫 RC 2	店舗、事務所等が建ち並び国道沿いの商業地域	西15 m 国道	水道、下水	羽犬塚430 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	店舗事務所兼共同住宅の敷地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			交通	羽犬塚駅東方430 m	法令 (都) 商業(80,400) 規制	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	15 m 国道	施設		
	地域要因の将来予測	筑後市中心部に位置する事務所及び店舗等が建ち並び商業地域である。同地域西部の羽犬塚駅前商店街はやや衰退傾向にあるが、幹線沿いの地域については回復の兆しも見られ地価は横這い傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	店舗事務所兼共同住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	44,900 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	同一需給圏は筑後市内の幹線沿いの商業地域等である。需要者は当該地域に地縁性を持つ自営業者及び小売・サービスの法人のほか開発業者等も期待できる。利用形態は自用のほか第三者に賃貸するケースも見られる。店舗・営業所等の新規出店は投下資本の回収の観点からより郊外へという状況も続いてきたが、テナント需要も徐々に回復しており、地価は横這い傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、筑後市内及び隣接市の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -4.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -4.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	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 56,800 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、消費税増税後の動向には注視が必要である。			
	- 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〕	筑後市の中心部の既存商業地の需要は低迷しているが、幹線沿いの地域については、徐々に需要が回復している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因の変動は見られない。		

(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	筑後1C - 1	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m市道		(都) 2住居 (60,200)		
b	筑後1C - 107	筑後市		更地	()	不整形	東4 m市道		商業 (80,240)		
c	久留米31K - 119	久留米市		更地	()	不整形	南西12 m国道 南東6 m 二方路		「調区」 (70,200)		
d	久留米31K - 106	久留米市		更地	()	不整形	東9 m県道		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	() 48,399	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,641	100 [82.3]	59,102	街路 交通・ 0.0	57,900	
b	() 43,663	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	45,013	100 [75.2]	59,858	接近 環境 0.0	58,700	
c	() 60,661	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [96.9]	62,852	100 [109.2]	57,557	画地 行政 -2.0	56,400	
d	() 55,172	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [80.0]	69,310	100 [119.1]	58,195	その他 0.0	57,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[98.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	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 -7.0	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 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +28.0	画地 -20.0	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： 57,500 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を把握することができなかったため。					
(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)
	22,181,693	4,812,980	17,368,713	15,631,000	1,737,713	(0.9549) 1,659,342	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	40,471,756 円 (44,900 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・事務所兼共同住宅	350.00	R C 4 F		1,400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	80 %	400 %	400 %	902 ㎡	20.0 m × 48.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階が事務所、3・4階が共同住宅			有効率 の理由	96.3 %	店舗・事務所兼共同住宅としては標準的

(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	店舗	350.00	85.0	297.50	1,600	476,000	8.0	3,808,000
~ 2	事務所	350.00	100.0	350.00	1,450	507,500	6.0	3,045,000
~ 3	共同住宅	350.00	100.0	350.00	1,340	469,000	2.0	938,000
~ 4	共同住宅	350.00	100.0	350.00	1,320	462,000	2.0	924,000
~								
計		1,400.00	96.3	1,347.50		1,914,500		8,715,000
年額支払賃料					1,914,500 円 × 12ヶ月 = 22,974,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					4,000 円/台 × 6台 × 12ヶ月 + = 288,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					22,974,000 円 × 5.0 % + 288,000 円 × 5.0 % = 1,163,100 円			
以上計 + a+ - -					22,098,900 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,715,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 82,793 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					22,181,693 円 (24,592 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後31K(賃) - 1	1,221 (1,217)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [78.0]	100 [100.0]	1,565	対象基準階の 月額実質賃料 1,604 円/㎡
b	筑後1C(賃) - 101	1,482 (1,477)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,647	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		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	1,225,000 円	245,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	930,480 円	23,262,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 330,000 円	査定額	
	建物 1,837,500 円	245,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	245,000 円	245,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	245,000 円	245,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,812,980 円 (	5,336 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	245,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,400.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	15,631,000 円 (17,329 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			22,181,693 円
総費用			4,812,980 円
純収益 -			17,368,713 円
建物等に帰属する純収益			15,631,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,737,713 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,659,342 円 (1,840 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	40,471,756 円 (		44,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 6 日提出
筑後(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	468,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,900 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 30 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	筑後市大字前津 1 5 3 番 1 ほか 6 筆				地積 (m ²)	11,167 ()	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)	(70,200)	
	1.5 : 1	店舗 S 1	大規模な小売店舗等が増えつつある路線商業地域	北25 m 国道、西側道	水道	羽犬塚 2.4 km	(その他)	(80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層店舗地				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 120 m、奥行 約 90 m、		規模	10,800 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街路	2 5 m 国道		交通 羽犬塚北東方 2.4 km	法令 (都) (80,200)	
	地域要因の将来予測	郊外型店舗が増加傾向にあり今後も発展的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0 一部高圧線下地 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	30,900 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は筑後市全域及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は、チェーン店舗事業者、収益性を追求する投資家等である。旧来からの駅前商業地域は衰退傾向にあるものの中心市街地周辺の幹線道路沿いの路線商業地域については一定の店舗需要が見込める市況である。需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なることから見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり二試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的価格であり規範性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[]	100 []	100 []	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	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 40,400 円 / m ²		価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。				
	- 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〕	整備された国道沿いに店舗が増えつつある路線商業地域で、今後の発展が期待される地域である。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m ²				〔個別的 要因〕	特筆すべき変化はない。		
変動率	年間 +3.7 %	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	筑後1C - 107	筑後市		更地	()	不整形	東4 m市道		(都)商業 (80,240)		
b	筑後1C - 110	筑後市		建付地	()	不整形	北西6 m市道		(都)商業 (80,360)		
c	八女1C - 1105	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	東15 m国道 北9 m 角地		(都) (80,200)		
d	八女1C - 410	八女市		更地	()	ほぼ整形	西4.1 m市道 南4 m 角地		(都)商業 (90,246)		
e	八女31K - 940	八女市		建付地	()	長方形	北12 m県道		(都)商業 (80,400)		
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	() 43,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,013	$\frac{100}{[107.7]}$	41,795	街路 交通・ 0.0	41,800	
b	() 31,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	35,140	$\frac{100}{[86.2]}$	40,766	接近 環境 0.0	40,800	
c	() 42,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,905	$\frac{100}{[99.0]}$	42,328	画地 行政 0.0	42,300	
d	() 39,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,747	$\frac{100}{[92.2]}$	42,025	その他 0.0	42,000	
e	() 37,084	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,307	$\frac{100}{[89.7]}$	41,591	[100.0] 100	41,600	
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 0.00	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 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -17.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,000 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)
	81,039,750	17,559,700	63,480,050	48,616,400	14,863,650	(0.9750) 14,492,059	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	345,049,024 円 (30,900 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	5,000.00	S 1 F		5,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	80 %	200 %	200 %	11,167 ㎡	119.0 m × 86.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	1棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	5,000.00	100.0	5,000.00	1,410	7,050,000	10.0	70,500,000
~								
~								
~								
~								
計		5,000.00	100.0	5,000.00		7,050,000		70,500,000
年額支払賃料				7,050,000 円 × 12ヶ月 = 84,600,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				84,600,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 4,230,000 円				
以上計 + a+ - -				80,370,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				70,500,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 669,750 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				81,039,750 円 (7,257 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後1C(賃) - 101	1,482 (1,477)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,453	対象基準階の 月額実質賃料 1,422 円/㎡
b	筑後31K(賃) - 1	1,221 (1,217)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,397	月額支払賃料 (1,410 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,580,000 円	716,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,230,000 円	84,600,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 2,947,700 円	査定額	
	建物 5,370,000 円	716,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	716,000 円	716,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	716,000 円	716,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,559,700 円 (	1,572 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	716,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 5,000.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
		設備部分 0.0915 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	48,616,400 円 (4,354 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		81,039,750 円	
総費用		17,559,700 円	
純収益 -		63,480,050 円	
建物等に帰属する純収益		48,616,400 円	
土地に帰属する純収益 -		14,863,650 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		14,492,059 円 (1,298 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	345,049,024 円 (	30,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	238,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30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	筑後市大字長浜字南十方2090番7				地積(㎡)	17,607	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)工専(60,200)	
	台形 1:1.5	事務所兼倉庫 S2	中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	東12.5m市道、三方路	水道、下水	羽犬塚1.5km	(その他)(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 500m、西 150m、南 0m、北 150m		標準的使用	事務所兼倉庫・工場敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100m、奥行 約 150m、規模 15,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	市道、12.5m	交通施設	羽犬塚1.5km	法令(都)工専(70,200)規制
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 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、筑後市全域及び周辺市町を含む県南部の工業地域である。需要の中心は自社工場、倉庫を目的とする中規模事業会社である。近時、高速道路ICへのアクセスが良好な周辺の新興工業団地では、企業進出や拡張などの動きが見られる。需要の中心となる価格帯は、取引自体が少ないことに加え、規模により大きく異なることから見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、県南部に位置する工業地の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切に補修正を行ったうえで求めたものである。一方、収益価格については、近隣地域が自用の工場・倉庫を中心とする地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を採用し、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。			
	- 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)	筑後市内においては、工業地の取引件数は少ないものの、一定の需要が見込まれることから工業地の地価は緩やかに上昇している。			
変動率 年間 +1.5% 半年間 %			(個別的 要因)	特にない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後1C - 1202	筑後市		貸家建付地	()	台形	北7.8m市道 西4.2m 角地		(都) (80,200)		
b	筑後1C - 101	筑後市		更地	()	不整形	接面道路なし		(都)		
c	八女1C - 1003	八女市		更地	()	不整形	北東11.5m県道 北西5m 東3m 南3m 角地		(都) (80,200)		
d	八女1C - 1202	八女市		更地	()	ほぼ台形	南東4.7m市道 南2.6m 角地		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(8,658)	100 [80.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	10,528	100 [80.8]	13,030	街路 交通・ 0.0	13,300	
b	(9,091)	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [76.5]	11,931	100 [92.1]	12,954	接近 環境 0.0	13,200	
c	(15,889)	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [96.9]	16,610	100 [123.2]	13,482	画地 行政 +2.0 0.0	13,800	
d	(13,613)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,613	100 [104.3]	13,052	その他 0.0	13,300	
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	その他	% / 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 -3.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +27.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,500 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 工場・倉庫を中心とした工業地域であるが、自用の工場・倉庫が中心で賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ