鑑定評価書 (令和元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額4,540,000 円1 ㎡当たりの価格38,500 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	8日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	△ 和 = 左 ○日 ○○ □	/ F) /开 t 2 の 4手 * 5	工学体物		`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格 		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

	CHI IN IX TO IX TO	この理由の多	\												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 久留米	・市山川	町字塚	本1349	3番10					地和 (m²)	- 1	118	法令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通が近の状況	色設との	1住居 (60,200)	
台 1	形 .2:1	住宅 W 2)戸建住宅、 混在する住宅	- 1 - 1 - 1 - 12	 南4 m 県道			 水道、 下水	御井2	00 m		(その他) 土砂災害警療 (60,160)	戎区域
(2)		東 90 m	. 西	⊥ 150 m、	南 60 i	m、北	35 m	標準	的使用	1 戸建	」 住宅地	1		(55, 155)	
近	 標準的画地の形装	1	门 約				10 m				110 m²		形状 〕	 正方形	
隣 一 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	耳頂はな		街 4 m 路	県道		交通施設	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	訳南方2	00 m	法令規制	1 住居 (60,160) 土砂災害警	戒区域
	地域要因の将 来予測													・ で推移してい 移すると思料	
(3)最	与効使用の判定	戸建住宅地	1						(対象基準 の個別的 因	集地 内要	113			
` '	定評価の手法 ^{寛用}	取引事例比		比準価権		38	3,500	円/m²							
00,0	3/1)	収益還元法		収益価格			/	円 / ㎡	-						
		原価法 開発法		積算価値	^哈 こよる価格		/	円/㎡ 円/㎡	_						
(6)市均	易の特性	留米市北部(カする給与F	の戸建を5 所得者等で	ー 中心とし である。	レ てアパ 当該地	 ピート等 !域は、	ミ二開	発によ	る土地供	給も安定	される。需要で E的に行われて で 5 0 0万円前	ており、			
· 検i	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	住宅地域で	あるこ。 場の動[とからt 句をほに	比準価格を記 ま的確に反	式算した。 央している	比準値	略は、 考察さ	同一需	宗給圏内	の類似	地域の取	引事例だ	快適性等が重視 から試算した終 として、指定基	吉果であ
(8) 公規価 示準格	1	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	き価格	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[1	<u>]</u>	100	100	<u>[</u>]			補正			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号 -	1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡)	内 準 沢 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 -3.0 -3.0
基の 準検 地討	前年指定基準36,	. -	01.1]	100 [101.0]	100 [95.0]	[100	<u></u>	38	8,500	補正		+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-1.0 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格	則年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号	3	価格形成要 意)	要因	は	調が続い 、留米市 注干の上	いてい 北部に 昇反転	る。 位置す の傾向	る住宅! を示し [.]	也域である		」 D住宅地域では D水準は、横に			
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.3 %	半年間	円/㎡ 	因 % の	要因		別的要問	凶に変	到らない	, I ₀				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	画りの形状	也 接面 犬 状況	道路の	主题 設の	要交通施 O状況	法令上の規 制等
а	久留米10	2 久日	留米市				更地	()	ほぼ長	長 南東5.	4 m市道			1住居 (60,200)
<u></u>	- 20	_	77.1/-				#11L			1717/	, ±0.5				準住居
b	久留米 3 K - 113		留米市				更地	()	ほぼ台 形	京 東9.5	巾垣			(60,200)
С	久留米 1 (留米市				建付地	()	袋地等	第 北6.5	m市道			1住居 (60,200)
d	- 11: 久留米 1 (建付			ほぼ虫	達				1 住居
u	- 11		自不印				地	()	形 形	€ 4D2 IIII	ᄪ			(60,160)
e		_	留米市				更地			不整刑	多 西5.5	m県道			「調区」 (70,200)
	- 11	8						())					(70,200)
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補I		推 (定価格円/㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標準格(円/m		個別的 比較	要因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	(25) 826	100 [100.0]	[99.9] 100	100	100 [70.0]		36,857	100 [96		38,		路	0.0	38,400
b	()	100	[100.3]	100	_100		<u> </u>	_100)	<u> </u>	摄	E通・ E近	0.0	
С	40,	769	100.0]	100	100	100.0]		40,891	[106		38,		環境 面地	0.0	38,500
	34,	805	[100.0]	100	[100.0			40,824	[106		38,	477	政	0.0	38,500
d	(36,	399	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0	100 [100.0]		36,617			38,		の他	0.0	38,500
e	()	100	[99.9] 100	100	100] [95.0]		35 9/6	100		38,	544		[100.0]	38,500
NO		/月率		100 補正の内記		1 [93.0]		35,846			 要因の比較(100	30,300
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	 封路	+1.0	交通・	接近	-2.0 環	·····································
	-	0.01	 画地		 ¦行政		その		· -	 行政	0.0	-	. – – – – !	0.0	
b	正常 %	6/月	街路		 交通・		環境		0.0	 封路	+5.0	交通・	接近	0.0 環	境 +1.0
	+	0.03	 画地	0.0	├ ¦行政		しての		0.0	 行政		├		0.0	
c	正常 %	6/月	街路	0.0	 交通・	 接近 0.0	環境		0.0	 封路	+3.0	交通・	接近	0.0 環	· 境 +3.0
	-	0.03	 画地	 -15.0	¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政	0.0	その他	 !	0.0	
	T# 0.	6/月	街路	0.0	 交通・		環境		0.0	 野路	-1.0	交通・	接近	-4.0 環	·····································
d	正帝 %				L		. L		· .			- L		L _	
d		0.08	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	一その他	ļ	0.0	
	+		画地 街路		行政 交通・		 		0.0	行政 		1		-4.0 環	·境 -5.0

													久留米	(県)	- 1		宅地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既月	成市街地で	再調達	原価の把握	屋が[困難であ	るため。)				
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	合の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
1	素地の取得 (円/		事情補	ì正	時点修正	素地の価	ー !の補修正後 i格 (円/㎡)		·成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	上補正 と補正	時点個	多正		证後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
											<u>100</u>]	<u>L</u>				
1	(円/㎡) 		補正	時点修正	付帯 正後	付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(の 再	調達 <i>(</i>	原価円/㎡)	
	[] 100								(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>]			
Ī	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化補	甫正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	各	交通	・接近	環境	•		行政			その他	ļ.		
(3)	3) 収益価格算定内訳																
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の	適月	月又は収益還元	法が適用	できない場	合の理	<u> </u>								
													T				

(3)	(3)収益価格算定内訳														
(3)	(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														
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	E	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(P	3)	(r-g)							
法															
	収益価格		円 (円/㎡)												
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は、アパー宅地域であり、賃貸	・ト等が散見されるが、 『市場が未成熟である <i>†</i>	収益性よりも居住の(こめ。	央適性等を重視する自	用の戸建住宅を主	とし	た住							

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

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和元年 8月 2日提出 久留米(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究	听	
久留米(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士空	井 良元	ED
鑑定評価額		6,720,00	00 円 1㎡	 当たりの価格		36,900 円/㎡
1 其太的事項			·			

(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	8日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A11 = # 0.0	00. 🗆	(F) /T-12 @ 15*F	T 245 /T 145			路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月	26日	(5)価格の種類 	正常価格			価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価							

2 \$	艦定評価額の決定	アの理由の要旨	1									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市	善導寺町飯	田字南屋鶇	敗 5 7 2 1	番7			地積 (㎡)	- 1	182	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	で な交通施 近の状況	設との	(50,80)
	1:1	住宅 LS 2	中規模宅地域	莫一般住宅か 或	が多い住	北西6 m 市道		水道、下水	善導き	₹1.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 15 m、西	 5 90 m、	南 20 i	m、北	45 m 🕴	漂準的使	」 用	住宅地			
近隣一	標準的画地の形	大等 間口	約 14	· m、 奥行	対	14 m、	規模		200 m²	程度、	形状 I	E方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	il 1.	街 基準 市道路	方位北 6 i	m 交通 施設	- - - - - - - - - -	家北方	ī1.2 km	法令規制	1 低専 ¦(50,80)
	地域要因の将 来予測				 或であり、		する需要のと思料	更は安定 学する。			1	いる。したがって、
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	声地 方 勺要	位		+1.0
` ′	定評価の手法	取引事例比較沒	比準価	格	30	6,900 円	/ m²	Ы				
<u></u>	適用	収益還元法	収益価			/ 円	/ m²					
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²					
		開発法		による価格			/ m²					
(6)市	場の特性	者層及び地縁的	り選好性をす	有する居住者	者である。	低金利下	の状況が	続いてお	り、住	宅地の需要	悪は堅調	□へ勤務する給与所得 間に推移している。地 ′00万円前後程度の
 ` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	住宅地域である	ることからし 動向をほ	化準価格を記 ぎ的確に反	試算した。 映してい	比準価格I るものと考	は、同一 察される	需給圏内 。したか	_ の類似 って、	地域の取引 比準価格を	引事例か を標準と	R適性等が重視される Nら試算した結果であ こして、同一需給圏内 いた。
示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m²	100	[]	[]	100				その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	:号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(ります。	36,5	500 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		ー K市の人[が続いてに		 黄ばい	である。市「	中心部の	D住宅地域では、上昇
基準構造機	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準均 標準地	也等と同一地 -	形状思	1 1	╗」 価は終	爰やかな」	上昇基調	で推移し		引が好記	間であることから、地
の等前か	公示価格 変動率 年間	+1.1 % 半年	円/㎡ 年間	女 因 の	(個別的)要 因		り要因に変	変動はない	, I _°			

NO.	取引事	F	 所在及び地	 と番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道距	8の =	上要交通施 上要交通施	法令上の規
	例番号]等	<u>лш ш о не</u>	шш ил	点	型		(m²)	の押	狄	状況	彭	の状況	制等
а	久留米 1	C 久	留米市				更地	,		はほが	整	南4.5 m市 西4.5 m	道		1 中専 (70,180)
										/		角地			
b	- 1 久留米 1	11 C な	 留米市				建付			長方	一	北4 m市道	i		1 住居
	УДИ.		<u> </u>				地	()	3712	南4.2 m			(70,160)
	- 12	20										二方路			
С	久留米 1	C 久	留米市				建付 地	(ほほ が	整	南10 m国i 西4 m	道		準工 (70,200)
												角地			
d	- 8 久留米 1	14 C 久					貸家			ほほ	手 手	北西5.2 n	n市道		準工
							建付 地	(方用		北4 m			(70,200) 特別用途地区
	- 10	02										角地			
e	久留米 1	C 久	留米市				貸家 建付	(不 惠	좐	西5 m市道			1 中専 (60,200)
	- 10	10					地	,							
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要	‡**	 惟定標準価 (円 / ㎡)	個別 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
	(13	/ 111)					(竹	([] / []])			
a	33) 3,089	100 [100.0]	[100.2] 100	[/]	100 [103.0]		32,189	10 [8	00 8.7]		36,290	街路) │ 交通・	0.0	36,70
b	() 9,427	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		39,271	10	0 <u> </u>		36,702	接近	0.0	07.40
	()	100.0	[100.1]	100.03	100		33,271	_10			30,702	環境 運地	0.0 +1.0	
 d		9,000	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		38,274	[10	4.9]		36,486	行政	0.0	36,90
u 	(30	3,575)	[100.0]	[100.1] 100	[100.0]			32,630		1.5]		35,661	その他	0.0	36,00
е	(28	3,434)		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		31.751	10			36,495	5	[101.0]	36,90
10			ウ標準化			1 00003						の比較の内			
	の内容				T									1	
a	正常	% / 月 +0.02	街路 - <u></u>		交通・接		, 環境 			街路 		L .		+4.0 環	^{袁境} -13. ·
			凹地		¦行政		\ 		0.0	行政			その他		
a	正常	%/月 +0.09	街路 - <u></u>		交通・接		□ 環境 □			街路 - <u>, ,</u>				+5.0 環	^{謾境} +4. ·
			凹地		¦行政		¦その		0.0	行政		-	その他	0.0	71.4
С	正常	%/月 +0.02	街路 - <u></u>		交通・接		┆ 環境 └ <u>-</u>			街路		i		+4.0 環	^{謾境} -3. ·
			凹地		¦行政		その		0.0	行政		-	その他		71.4
d	正常	%/月 +0.02	街路 - <u>-</u>		交通・接		┆ 環境 └			街路 - <u></u>				+5.0 環	^{最境} -12. ·
			山地		¦行政 -		その		0.0	行政		- 1	その他		
e	正常	% / 月 +0.16	街路 		交通・接		˙環境 └		0.0	街路				+1.0 環	^{環境} -13. ·
		+∪.10	画地	-10.0	¦行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0 -7	その他	0.0	

													人田小	(木)	- 4	_	七地-3
(2)	積算価格算	定内記	R														
(2)	-1 原価:	法が通	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把掘	屋が[困難である	るため。					
(2)	-2 造成	宅地内	内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番号	3			-		所在及	び地番									
17	素地の取得値 (円/m		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	補正	時点個	多正	道修	逐正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
		100									<u>100</u>]	<u>L</u>]			
1							費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	で	地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因0	D A	調達原	原価
	(円/㎡)					正1安(の間間 (円/㎡)	Por-	: U/C1脚桁 (円/n	n³)	¥X		LL#X			(1	円/㎡)
									(%)]	<u>L</u>]			
7	熟成度修正	·	[]	/ 100			積算	西格			F.] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率変	変動率	成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補	iŒ				月率	変動率
			%/月	事費					% / 月	費用							% / 月
地址	地域要因の比較 街路					交通	交通・接近環境				í	亍政			そ の他	3	

(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					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収割		還元利	回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	1×00 M 0 1×1	(円)	(r	-g)
法						()	() %
	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熟であるため。	地域であり、収益性。	よりも居住の快適性を重	重視する自用の一般住	宅が多く、賃	貸市場も	未成	

(4)開発	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	経法を適用する場合(の理由				
収	入の現価の総和	支出の現	間価の総和	1	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			•	円 (円/㎡)			

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社	
久留米(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄	ED

鑑定評価額10,200,000 円1 ㎡当たりの価格45,000 円/㎡

1 基本的事項

(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	(<u>6</u>)	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 中北河木口	A11 - F 0 - 07 - 0	/ F) / T + 2 O 1 T + 3	工类体物	NVK.	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	監定評価額の決定	少生四	の女日										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに久	留米市高	良内町字	野内294	4 4 番 1	4			地積 (㎡)	(227)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の3	現 周辺	型の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	そとの	2 低専 (60,100)
	1:2	住宅 W 1			住宅の中に根 あれる住宅は		南西5.5 m 市道、 北西側道		水道、 ガス、 下水	南久留	K 2.9 km		(その他)
(2)	範囲	東 20	0 m、西	200 m、	南 40	m、北	40 m 🗼 🛊	漂準的使	用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 11	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模		220 ㎡程	度、	形状も	
隣 地 域	地域的特性	特記力	寺記すべき	事項はな	:61	街 南西	5 . 5 m市	道交通	通 南久貿		南東方	法令	2 低専 (60,100)
		事項				路		施設	<u> </u>			規制	
	地域要因の将 来予測						内に格別の 的に推移す				見状で推移	する:	ものと予測する。地
	有効使用の判定	戸建住)対象基準 の個別的 因	準地 準度的要	角地		+2.0
` '	定評価の手法 適用		列比較法	比準価		4	,	/ m²	<u> </u>				
0)	迴 用	収益還	元法	収益価				/ m²					
		原価法		積算価				/ m²					
(a) -		開発法	Дел 1		による価格			/ m²		× の 目 州 I	т – Р (Ш.) (± • ÷	70
(6)巾	場の特性	部へと記	通勤する- が比較的(−次取得₹ 憂ることが	皆が中心で から堅調で	ある。同 [.] あり、価 ⁱ	一需給圏内の	の土地需ね横ばい	要につい 傾向で多	\ては、 ₹定的に !	沢までは遠 誰移してい	いもの る。中	『外に居住し市内中心 のの、バスによる交通 P心となる価格帯は、 3。
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	の取引 地域でる	こよる市 ^は あり、賃貸	場性を反明 資市場がR	央した実証!	的な価格 [:] 域ではな!	であり信頼「	性は高い	。一方、	近隣地均	域は自用の	持家を	5る。比準価格は現実 を中心とした既成住宅 本件では比準価格を
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 標準化 修正 補正			因の比 要因の の		基準地 準価格 /㎡)	各 内 準 交通			地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	r 1			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	I 	100	-		正 -	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		り の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	集地の価格 [<u>]</u> 100 []		100	100	-		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他		
(10) 対年 象標(,	0 円 / ㎡ ギャロー##	価 変 格 動		■ 」 ある。	取引件数	数は微増	傾向で取	引価格も全	体的に	をは県平均と同程度で こ安定傾向にある。
基準構 準価語 地格	検 である場合の検討		水水保华 地。	→ C 同 ^一 地 -	形 状					、地位	面は比較的安定的に推		
地倍 の等 前か	公示価格	- 円/㎡ 因				個別的 個別的要因に変動はない。 要 因							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道路 状況	多の主	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	久留米1	C 久l	留米市				建付地	(不惠)	 隆形	北東4.2 m	道路			2 低専 (60,100)
	- 100	_														
b	久留米 1		留米市				建付 地	(ほほ 方邪		西5.2 m市 北3.1 m 角地	道 			1 低専 (60,80)
c	- 102 久留米1	_	 留米市				貸家 建付 地	(ほほ) 形	重整	西6 m市道 南5 m				1 低専 (60,80)
	- 110	2										準角地				
d	久留米1		留米市				建付地	(ほほ 方形		南4.5 m市 東3.9 m 角地	道			1 低専 (60,80)
<u> </u>	- 21 久留米 1						更地			長方	 ≒π⁄	北西6 m私			_	1 中専
	- 120		当 水山				文地	()	מוננ					(60,200)
NO	取引仰(円)	格	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円/㎡)	地域	域要比較		性定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因の の)	査定価格 (円/㎡)
а	(20) 031	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [75.0]		38,708	100 [89			43,443	街路	0	.0	44,300
b	()	100.0	[99.9]	100.0	100		30,700	_100			40,440	_ 交通・ 接近	0	.0	44,300
		034	[100.0]	100	[100.0			44,649		5.7]		46,173	環境	0	.0	47,100
С	(45	896)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [102.0]		44,996		3.6]		45,635	画地	+2		46,500
d	()	100	[100.0]	100	100		40,000	100			40, 440	行政		.0	44.00
e	(325	100.0]	100	100.0	100		42,063	100	7.5] D		43,142	その他	0 [102 .0	.0 1	44,000
			[100.0]	100	[/	[100.0]		49,434				42,396		100		43,200
NO	ア事情の内容を			補正の内部	5					工地域	域要因	の比較の内	訳			
а	正常 9		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	-10.0
		0.00	画地	-25.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0		
b	正常 9	6/月	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	-7.0
	-	0.02	画地	+3.0	├	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0		
c			街路		交通・		環境			街路			通・接近		環境	-7.0
		0.00	画地		_ ¦行政		 その			 行政		i _	 ·の他	i		
d			街路		交通・		環境		0.0	街路		- 1	通・接近		環境	-12.0
		0.00			,		 そ の			 行政			 ·の他	i		-12.U
_	正常 9	6 / P	街路		1		1					1			理培	
е		%/月 +0.25	L		交通・ 行政		□環境 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		0.0 ¦ 조 	通・接近	i	埱児 	+10.0
	1 1		画地		2-17		70	1117	0.0	行政			· (1) (H1)	0.0		

														久留米	(県)	-	3	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用で	きない	場合その理	<u> </u>	既成	市街地の	りため									
(2)	-2 造品	成宅地	内等に	存し原	価法の適用が	が可能は	な場合の	の価格										
ĭ	造成事例番	号				-		所在?	及び地番									
ilax	素地の取得 (円/		事情	青補正	時点修〕	E	の価権	カ 加補修正行 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	多正	1	修正征	[事費の補 後の価格 (円/㎡)
			<u>1</u>	100	100]						<u>10</u>]	<u>I</u>]			
ſ	寸帯費用		標準	準化補 工	E 時点修〕	E		費用の補(の価格		対宅地化率 :した価格	をで	地域 較	要因の比	個別的 比較	勺要因	ග :	再調道	達原価
	(円/	m²)					ш.х.	(円/㎡)	(円/n	r¹)	1		ZOTA			•	(円/m²)
			1	100	100	J				(%)	<u>1</u> (00	L10	1			
Ż	热成度修正		[] / 100	'			積算值	価格		1	F	円 / m²		'		
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	室動率 (付帯	標準化	補正				月至	率変動率
			% / }	一 月 事 費						% / 月	費用							% / 月
地址	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	章定内	· 訳															
(3)	-1 収益還	元法(直接法	-)の適/	用又は収益還	元法が	で適用で		易合の理	<u> </u>								
直	総収益			総費用		純山	又益		建物に 純収益			土地にり 純収益	帚属する	後の	入期間 純収益	ì		還元利回り
接		(円)		(円)			(円)		(円))		(円))		(円)	1	(r-g)

(3)	以益価格昇定内訳							
(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
								90
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己の居住に供する	一般住宅が中心であり	り、賃貸市場が成熟した	:地域ではないため			

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

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和元年 8月 1日提出 久留米(県) 宅地-1 - 4

倍率種別

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

31,100 円/㎡ 鑑定評価額 8,090,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 円 / m² (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 16日 路線価又は倍率 1.1 倍 線価

正常価格

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和元年 6月 26日 (5)価格の種類

監定評価額の決定	の理由の要旨										
所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 久留米市	三潴町田川	字中原 5 2	2番7ほ <i>t</i>)\1筆			地積 (㎡)	(260)	法令上の規制等
形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況			との	(都) 1低専 (50,80)
1:1	住宅 W 2						水道	三潴500	m		(その他)
範囲	東 50 m、西	50 m、	南 80 i	m、北	150 m	準的使用	 用 戸建/	住宅地			
標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行		16 m、	規模		250 ㎡程	度、用		まぼ正方形
地域的特性	特記 特になし			街 5 m	市道	交通	三潴駅	7 北方5	00 m	法令	(都) 1低専 (50,80)
	事項			路		施設				規制	[
地域要因の将 来予測								地域であ	うることか	5、1	主宅需要は堅調であ
有効使用の判定	戸建住宅地						の個別的	^{‡地} ない り要	1		
定評価の手法				3′	31,100 円/m²						
1週用											
	原価法	積算価	格								
場の特性	縁性を志向する	個人や久間	留米市内へi	通勤する勤	助労世帯等が	「中心と	考えられ	る。旧三	三潴町にお	いては	は、ミニ分譲も見られ
算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	しては、収益還 多数の新規の耶	誾元法の適月 ス引事例を↓	用は断念し、 収集・選択	. 取引事例 し、説得の	別比較法によ りの高い価格	こる比準(ろが得ら	価格の試 れた。以	算を行: 上より、	った。比準 鑑定評価	価格の	O試算に当たっては、
代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正			の規	準価格		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
公示価格	□ / m²	[]	100	100	[]			補正	行政		因 行政 その他
指定基準地番		時点 修正	標準化 補正	地域要	图別的	の比	準価格	標内準	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
総続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	31,0 通地点(代表標準均	価格形成要 数状况	名 動 ジ 状 ジ 状 ジ 現								
	所「形状 I: 1 範標地域 域子 使 価格 地 地 来 効 評用 の 価及決 標準 公 指 前 - 2 を	所在及び地番 等	T住居表示」等	所在及び地番並びに 「住居表示」等 形状	所在及び地番並びに	所在及び地番並びに 久留米市三潴町田川字中原 5 2 番 7 ほか 1 筆 形状	所在及び地番並びに 久留米市三潴町田川字中原 5 2 番 7 ほか 1 筆 形状 敷地の利用の現 別辺の土地の利用の状 接面道路の状況 況 一般性でが多い 南東5 m 市道 一般性で地域 中規模の一般性でが多い 南東5 m 市道 一般性で地域 一般的 一是 一般的 一是 一般的 一是 一般的 一是 一是 一般的 一是 一般的 一是 一是 一是 一是 一是 一是 一是 一	所在及び地番並びに 久留米市三潴町田川字中原 5 2 番 7 ほか 1 筆 投	「住居表示」等	所在及び地番並びに 「住居表示」等 数地の利用の現 別辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供籍 (㎡) (元表標準地 標準地の開始 100 [] 100 100 [] 100 100 [] 100 100 [] 100	所在及び地番並びに

OV	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	道路の	主 設(要交通施 D状況		法令上の規 制等
a	久留米 1	C 久l	 留米市				建付地	((ほほう) 方形		南西5 m 南4 m	市道			((都) 80,200)
	- 50	03										角地					
b	久留米 3 K - 5	1 久 14	留米市				更地	() 形	括 台	北6.2 m	市道				〔都) 70,200)
c	久留米1	_	留米市				更地	(袋 ^均)	等	南東4 m	 市道				都)準住居 60,160)
d	久留米1	C 久l	留米市				建付地	(ほ り 形	É 台	北6 m市 北西6 m					住居 70,200)
e	- 20 久留米 1	05	 留米市				底地			ほほ	1 4	西7.5 m	国道			31	 ■住居
C	- 11(田小山				122.6	()形	*-	<u>⊟</u> 7.5 ⊪					- 压冶 60,200)
NO	取引(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	 指 格(建定標準((円/㎡)	西)	個別的比較	り要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(36	,819	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		35,136		0.0]		31,9		街路 交通・	0.0	0	31,900
b	()	100	[100.3]	100	100			_10	0				文通・ 接近	0.0	0	·
c	(,268	100.0]	100	100	100.0]		33,368	10	3.1]		29,5	─ .	環境	0.0		29,500
_	36	,443	[100.0]	100.4	[/]			36,589		1.7]		32,7	56	画地 行政	0.0		32,800
d	(34	,487	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [99.9]		34,625	10	0 7.2]		29,5		その他	0.0		29,500
e		,939)	100	[100.0]	100	100			_10	0		· ·			[100.0]	ן [
NO	ア事情・	 イ月率	[100.0] ウ標準化			[100.0]		35,939	[11			31,6 の比較の			100		31,600
	の内容																
а			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
		+0.03	画地	+5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	とここと	也	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通	・接近	0.0	環境	+12.0
		+0.03	画地	0.0	└ ├行政	0.0	ーその	· 他	0.0	行政		0.0	とここと	 也	0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	│ │交通・接	5近 0.0	 環境		0.0	街路		-1.0	交通	・接近	-1.0 H	環境	+14.0
		+0.03	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	└ ├ て のſ	 也	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		 環境			街路				・接近		環境	+16.0
		+0.04	画地		¦行政		¦その		. – – –	 行政		0.0	<u>_</u>		0.0		
e	正常	% / 月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路			l		-3.0 H	環境	+16.0
		0.00			 ¦行政		├ ├ そ の			行政		0.0	L		0.0		
		央定の3		0.0	1	0.0	1		0.0			0.0	l	 ≛価格:			,100 円 / ㎡

												УСЩИ	(> <)		0.0
(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	市街地では	あり、車	再調達原仰	晒の!	把握が困難なた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 号	=			-		所在及7	グ地番							
1	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修	逐正	造.	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u> 10	0		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				止後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	า๋)	較	比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		0		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		1	円 / ㎡			
内記	沢						·								
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比輔	交		街路	7	交通	・接近		環境		行政		7	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修〕 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.	3)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	心の地域であり、賃貸	貸市場が未成熟であるた	とめ、収益還元法は非	適用とした。		

(4)開発	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	経法を適用する場合(の理由				
収	入の現価の総和	支出の現	間価の総和	1	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			•	円 (円/㎡)			

鑑定評価書(令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定株式会社	
久留米(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 淺川 博範	ED

鑑定評価額5,310,000 円1 ㎡当たりの価格14,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7	7月 12日	(6)	[平成31年1月]	円 / ㎡
/ 2) 中地河本口	A10 - 7- 0	N	/ 5) 伊拉の紙料	工一		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6	9月28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての銀	濫定評価						

2	監定評価額の決定	・ツ连田	ツ女日										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久	、留米市藤	山町字ワ	リコ10:	3 7番				地積 (㎡)	(364	法令上の規制等
地	形状	敷地況	の利用のヨ	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	- な交通施設 の状況	}との	「調区」 (70,200)
	1:1.5	住宅 W 1		家住宅	見模の一般信 号等が混在す 也の多い住宅	する周辺	北西5.3 i 市道	m	水道	西鉄久	· 留米6.2 km		(その他)
(2)	 範囲	東 9	00 m、西	30 m、	南 30	m、北	90 m	標準的個	 吏用 農家	 【住宅地			
近	標準的画地の形料	 犬等	間口	<u></u> 約 15	m、 奥行	 亍 約	20 m、	規模		300 ㎡程		形状	
隣 地 域	地域的特性	特記	持記すべき	事項はな	:61	街 5.	3 m市道	交	通 西鉄	久留米の	南東方	法令	「調区」 ¦(70,200)
现		事項				路		施	設			規制	
	地域要因の将 来予測	当該地 予測す		住宅と農	家住宅が	混在する	地域であり)、地域	複要因に特	に変動し	は無いため	、現	状のまま推移すると
(3)最	有効使用の判定	農家住	宅地					(4)対象基 の個別I 因	準地 なり	, 1		
(, -	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	1	4,600 円	/ m²					
0	適用	収益還:	元法	収益価			/ 円	/ m²					
		原価法		積算価	格			/ m²					
		開発法		1	による価格			/ m²					
(6)市	場の特性	川町方	面へのアク	クセスに(上地需要)	更利である。 は限定的で	。当地域	割辺は、-	·般住宅	と農家住宅	『が混在	する住宅地	域を肝	日線は、国道3号や広 ジ成しているが、郊外 は土地総額で500~
Ì検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	れてい	ない地域で	であるため	央した現実 か採用出来 とおり決定	なかった。	証的な価格 よって、	である。 本件でI	,一方、川 は信頼性の	双益価格I)高い比	は、公法規 隼価格を採	制によ用し、	い賃貸市場が形成さ 市場の動向を加味し
示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		カ の:	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	[1		補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100			正 .	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域弱 因の比 較		カーの	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	100	1		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(0円/㎡	価 変 格 動		国 ノ エリ	アが堅訓	間であり、	郊外部で	は供給圧力)が強く	が強い。市街地に近い く二極化が進行。
基準標準価語 準価語 地格	倹 である場合の検討		V.仅惊华地。	-	形 状成 況				1調整区域 双引は硬直			゙ あり、	外部からの需要も少
地俗 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0) % 半年	円/㎡	安 因 % の	(個別的)要 因	ちう 特に	変化は見	見られない	0			

取引事 例番号			也番並びに	「住居表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
久留米 3 [^] K	人	留米市				更地	(ほほ 形	ぎ整	北4 m	道			「調区」 (80,200)
- 120	6										用地				
広川1 C		女郡広川町				更地	((ま) 形	ぎ台	北東12.5	m県道			(都) (70,200)
		留米市				建付 地	(北西2.7	m私道			「調区」 (70,200)
	_														
		留米市				建付 地	(南西5.5	m県道			「調区」 (70,200)
久留米 1 (久	留米市				更地	(不整)	 整形	東9 m県	 道			「調区」 (70,200)
取引価	格	事情補正	時点修 正											D	査定価格 (円/㎡)
(16.) 021	<u>100</u> [100.0]	[99.2] 100	100	100 1 [103.0]		15.430				13.8			0.0	13,800
()	100	[100.0]	100	_100		<u> </u>	_100)			接近	(0.0	
()	100	[100.0]	100	_100			_100	0			画地		Г	14,300
19,	321 \						20,317				16,6		ጀ	0.0	16,600
15,	222	[100.0]	100				15,161				12,1	29 ₹ σ.)他 (0.0	12,100
(13,) 216	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [59.5]		22,212				16,2	49	[100 . 100	0]	16,200
ア事情ィ	月率	ウ標準化								1					
正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	挺 -2.0	環境	+14.0
-	0.08	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
正常 %	/月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+5.0	交通・接	5近 0.0	環境	0.0
	0.00	画地	 -5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	
			-2.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接	5近 -2.0	環境	+34.0
	0.00	画地	 -3.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 0.0	環境	+25.0
-	0.10	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	5近 0.0	環境	+34.0
	0.00	 画地	-40.5	 ¦行政 '	0.0	 そ の	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
· 比準価格決	定の理	里由		<u> </u>								〔比準価	———— 格:	1	4,600 円 /
	取例 留 126 点 126 点 100 点 100 点 110 点	取引番	例番号 」等	取引事	取引事	取引事	例番号	例番号 」等	例番号 」等	例書号 」等	例書号 」等	A	分離等 1 等	A	供給管 」等

												久留	米(県)	-	5	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原(西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	_め								
(2)	-2 造店	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価値	n 加補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	n ^²)	標準化補	正 時点	感修正	道 他	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	_1	100			
ſ	村帯費用	m²)	標準化	(補正	時点修正	上 正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因(較	の比 個別 比較	則的要因(發	D F	写調達	原価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		100			
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円 / m²				
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地均	域要因の比	較		街路	Š	交通	・接近		環境		行政	ζ		その他	t	
(3)	収益価格第	章定内	訳													

(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		場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅も多く、公	法規制により市街化な	を抑制される地域でもな	あり、賃貸市場が形成	されていない。	

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		(P	円)	(%)		(円/m²)	(mُ	((円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			F	円 (円/㎡)				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価	i研究所	
久留米(県) - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士中嶋	裕二	Ер
鑑定評価額		23,100,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		77,500 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)	[平成31年1月]	63,000 円/m²
	A11 = F 0 = 0.4 =	(5) /T+2 0 (5**)	T 24 /T-16	L	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市詞	取訪野町字	松田 2 1 0	3番4					地積 (㎡)	(298	ìź	5令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道	直路の状	処	供給 上理施 と状況		な交通施記 の状況	足との		注居 ,200)	
	1.5:1	住宅 W 2		関 関一般住宅か 関な住宅地域		西4.5 m 市道		ガ	道、ス、水	西鉄久	────────────────────────────────────	l	(3	[の他)	
													(60	,180)	
(2) 近	範囲	東 80 m、西	•			100 m	標準的			主宅地					
隣	標準的画地の形料		約 21.5		約	13 m、	規模	*	3	00 ㎡程	度、			長方形	
地域	地域的特性	特記 特記すべき	き事項はな	:610		. 5 m市			西鉄久 1.1 km	.留米駅 I	東方	法令	(60	主居),180)	
		事項			路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	当該地域は、中価水準は高止ま									のまま推移	うする=	もの	と予測す	る。地
(3)±	最有効使用の判定	低層住宅地							象基準 個別的		, 1				
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	78	8,000 F	9 / m²								
'	の適用	収益還元法	収益価	格	5	8,100 P	9 / m²								
		原価法	積算価	格		/ P	9 / m²								
		開発法		による価格		-	9 / m²								
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は、 次取得者を中心 止まり傾向で、 建物件で350	とする。鬚 地価は概れ	景気は緩やフ a横ばいで打	かに回復し	しているだ	が、市内	为中心部	鄒に比	較的近。	く利便性の	高い伯	E宅均	也の価格に	まやや高
` ´ネ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	上記2試算価格 あるが、中規模 なため規範性は 価額を上記のと	一般住宅が	が建ち並ぶん 従って、b	主宅地域で	では収益性	生よりも	も居住の	の快適は	性を選ぬ	子し、元本	と果実	₹との)相関関係	系が希薄
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の	対象基準 の規準((円/n	西格	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	、 公示価格 ,	円/㎡	[] 100	100	100	<u>[</u>]			補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9)	· 指定基準地番	:무	 時点	標準化	地域要	更 個別	的力	付象基準	佳+地	標	 街路	0.0	地	 街路	0.0
指か 定ら	((((((((((((((((((((- 17	修正	補正	因の比較		の	の比準((円/r	価格し	为 準 沢 化	交通環境	0.0	域要	交通環境	+1.0
基の 準検	│ 別午指正基準 ३ │	_	[102.4]	100	100	[100.0	0]	77.	000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	67	,600 円/㎡	100	[100.0]	[89.9]	100		,			その他	0.0			
(10) 対年	送り 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因						所得環境の 住宅地の需				
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	地域要因						内に特段の 需要は横に				い。市
地格の等	標準地番号		- 円/㎡	要 因	 (個別的 要 因	I	小的要 因	に変動	はない	I _o					
前カ	変動率 年間	0.0 % 半年	間	% の	│ `女 L^	i ′									

VO	取引事		所在及び地	を番並びに	「住居表示	取引時	類	地積	, 2.	_ <u>_</u>	地	接面道路	の	要交通施	法令上の規
	例番号	†	」等			点	型		(m²)	の形		状況	設	の状況	制等
а	久留米1	C 久	留米市				建付 地	,		はほんが		比6 m私道 東6 m			1住居 (70,200)
								(,		争地			
b	- 1 ² 久留米 1		 留米市				建付			不整	STEV E	東6 m区画	許路		1 中専
~	八田小「		HANIB				地	()	-712	**************************************	1144		(60,200)
	- 12	22													
С	久留米1	C久	留米市				更地	,		ほぼ) 形	整	東7 m県道			近商 (80,200)
								() //>					(00,200)
d	- : 久留米 1	52	 留米市				建付			ほほ	fe 7	有東6 m市	首		1 住居
ч	八田小「		田小山				地	(方形		+3×0 mp.			(60,200)
	- 122	26													
e	久留米1	C久	留米市				建付地	,		不整	部 厚	南東16 m市	ī道		2 住居 (60,200)
							ت-	()					(55,255)
NO.	- 120 取引fi		事情補	時点修	建付減	標準化	坤	定価格	+#1-	域要	坤'		個別	 的要因の	査定価格
••		/ m)	正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因の		格(円/㎡)	比較	I)QEIV)	(円/㎡)
a	()	100	[101.7]	100	100		70.116	10			70.045	街路	0.0	70.55
b	(,115 (100.0]	100	100.0]	[103.0]		76,142	10	9.9]		76,218	_ 交通・ 接近	0.0	76,200
	77	,635	[100.0]	100	[100.0]	-		80,249	+	3.9]		81,142	環境	0.0	81,100
C	(82	, 100	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		83,167	100	0 3.7]		76,511	画地	0.0	76,500
d	()	100	[101.4]	100	100		74 000	10			70.007	行政	0.0	70,000
e	(,046	100.0]	100 [100.5]	100.0]	[100.0]		74,069	10	4.6] 0		78,297	その他	0.0 [100.0]	78,300
			_	100		[70.0]		80,457				77,887		100	77,900
VO	ア事情・の内容		ウ標準化	補止の内記	К					工地域	で要因の)比較の内	ik		
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0 交	通・接近	-1.0 場	
		+0.19	画地	+3.0	├───		しての			 行政		+1.0 Z	 の他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	¦ ¦環境		0.0	 街路		+3.0 交	通・接近	-12.0 環	 境 +8.0
		+0.25	画地	 -2.0	¦行政		その			 行政		+1.0 년 -	 の他	0.0	
c	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		- 環境			街路				-5.0 環	
		+0.16	画地				 ¦その			 行政		+1.0 \ 7			
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路				-10.0 環	
		+0.16			 ¦行政		しての			 行政		+3.0 +1.0 7		i	TI.(
e	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		<u> </u>		-9.0 環	
-		+0.08					 そ の			一 行政		+5.0 ,へ - +1.0 [¦] そ			+/.(
			טיים	-30.0	Yar E	0.0	00	10	0.0	I J INX		+1.0 2	تا ر <i>ح</i>	0.0	

															` ′		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため。								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番	3							
137	素地の取得 (円/		事情補	正	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費 (円/n	ı๋)	標準	化補正	時点個		造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						10 [<u>0</u>]	10]		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正						正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)	ß	可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域	要因の	比 個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	D 再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)]		00		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	호 호		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,559,975	713,112	2,846,863	2,118,880	727,983	(0.9753) 710,002	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	17,317,122	円 (58	8,100 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						

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

(3)-2 想定建	単物の状	大況									<u> </u>	<u> </u>	- 0	七地-4
	用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・『	皆層	3	延床面積		-	(m²)
共同住宅						118.00	LS	2 F					236.0	0
公法上の規	制等									-				
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率等	学 地積		間口・	奥行	前前	面道路、	幅員等	
								2			前	面道路:	市道	4.5 m
1住居			60 %	?	200 %	180 9		298 m		m × 13.0	特別		での距離:	m
想定建物の)概要	1 住戸が 戸)を想		4 0 mf程	!度の11	₋ D K の共同	住宅(6	有効率 の理由	100	.0 % 外[階段のた	め		
(3)-3 総収益	算出内	引訳												
階層	用道	È	床面	i積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月額	支払賃料	a保証	金等(月数	カ) a保証金等	(円)
PH/H				(m²)	(%)	(m				(円)	b権利	金等(月数	b権利金等	(円)
~ 1	共同包	主宅		118.00	100.0	118.0	00	1,190		140,420)	1.0		40,420
~ 1												1.0		40,420
~ 2	共同包	主宅		118.00	100.0	118.0	00	1,200		141,600)	1.0		41,600
~														
	~													
~														
~														
				236.00	100.0	236.0	00			282,020)		2	82,020
計														82,020
年額支払賃									020 円	× 12ケ月			3,384,	
a共益費(管 b共益費(管		の知りお				4 * # * 叫		m² ×		m² x 12				0円
		の异山低処 車場使用料				共益費を別	<u> 歩 按 安 9 ६</u> 4,000 円 /			カ 台 x12ケ月	-		= 288.	000円
		半物 医用料 根拠、金額				敷金により	•				3 T		- 200,	000円
			• /				3,384,240		/ BI C	5.0 %				011
空室等によ (+ a)×s			×空	室率B((%))	+	288,000			5.0 %	=		183,	612 円
以上計	+ a+												3,488,	628 円
保証金等の	運用益	益(空室損失	考慮很			28	2,020 円 >	c 95.	0 % ×	<	1.00 %	, =	2,	679 円
権利金等の	運用益	益及び償却額	額(空室	2損失考	慮後)		印年数(4 4	≢) .0 % ×	運用利回り		0 %)	60	еео П
その他のIIV		保証全等の	雷田 益	(空宏指生	老庸後)	20	2,020円 >		.0 % ×		0.256) =	00,	668 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 総収益 + + +								<u> </u>	-/0 ^	(11,946	円/m²)	011
(3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\)			手料の	管出根 地	 Л	() 肉叶;	5,60 支払賃料	,		\		.,010	. = /	
NO 事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情社正		点修 標準補正		格 地域	或要 比較 格	基準階格差修正	査定実 (円/㎡		基準地基準隊	皆の賃料
a 久留米 1) -	(賃 1001	1,1	153	100 [100.0	[100] 100		100			100 [100.0]		1,177	対象基準階の 月額実質賃料 1,227	↓ 7 円/㎡
b 久留米 1)	(賃 1003	1,1	42 18)	100 [100.0	[100 100				-	100 [100.0]		1,285	月額支払賃料 (1,200	∤) 円/㎡)
C						100] 100] [100			基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		131,200	円	32,800,000 × 0.4 %		
維持管理費		183,612	円	3,672,240 × 5.0 %		
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	53,900	円	查定額		
公租公課	建物	278,800	円	32,800,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		32,800	円	32,800,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		32,800	円	32,800,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用			'			
~		713,112	円	(2,393 円/㎡) (編	圣費率	20.0 %)
(3)-6 基本利率等		I				
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	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	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	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	¥	:未収入期間を考慮した修正率	(0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		32,800,000 F	3	135,000 円 / ㎡× 236.00 ㎡×	設計監 (100%+	
元利逓増償還率		0.0646		躯体部分 仕上部分	·	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,118,880 円		0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % +	0.0908	× 20 %
とかでに作場するにも X	(7,110 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				;	3,559,975	円
総費用					713,112	円
純収益 -					2,846,863	円
建物等に帰属する純収益				:	2,118,880	円
土地に帰属する純収益 -					727,983	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				710,002	円
(2) 0 土地の四共(西校	海드레디스	(= a)	14	(2,383	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		17,317,122	1	(58,100	円/m²

鑑定評価書 (令和元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額15,200,000 円1 ㎡当たりの価格68,600 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 12日	(6)	[平成31年1月]	54,000 円/㎡
	A10 = # 0 0 00 0	, , , /T+D o 15**	T 24 / T 1/2	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28 日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

<u></u>	単化計画観の決ル	-07年四03	× –														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		K市南 4 · 1 6 -		08番15	5					地: (m²		:	221	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接顶	国道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	を通施設 代況	との	1中 (60,	専 200)	
1	: 1.5	住宅 W 2			美一般住宅だ 然とした住宅		西4 m 市道			水道、下水	花畑	2.5 km	1			の他)	
															(60,	160)	
(2) 近	範囲 振荡的悪地の形式	1	、西			n、北 - #5	60 m		的使用	- 10.01	住宅均		П	N 177			
隣	標準的画地の形料 地域的特性	大寺 「 特記 特記	間口 約			ī 約 ————————————————————————————————————	18 m		侠 交通		220 m			 	. 1 🖰	. 声	
地域	16736074471年	事項:	9 ~ C=	計当で	.61	路 一市道		70 4 III	施設	1	がひり半り	宋刀4.	.S KIII	スマ 規制		, 160)	
	地域要因の将 来予測	当該地域に表する幹線															部を代
(3)最	有効使用の判定	低層住宅均	<u>t</u>							対象基準の個別	準地 为	方位					+1.0
	定評価の手法	取引事例比	較法	比準価権	格	6	9,000	円/㎡	2	因							
の	適用	収益還元法		収益価額	格	4	0,300	円/m ^²	2								
		原価法		積算価値	格		/	円/㎡									
		開発法			による価格		/	円/m²									
(6)市	場の特性	同一需給圏 第一次取得 いるため、 後、新築の	層であ ミニ開	る。最著 発型分詞	寄駅接近性 穣も多く供	こやや劣? 給されるス	る地域など不	であるか 動産需要	、南町 は堅記	町エリフ 調である	7でもイ ら。土 ^垻	主環境 也総額	が比較! iは1,	的良好	な住	宅地域と	なって
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	近隣地域に 収益価格は 基準地との	やや低化	位に求め	りられた。。	よって現る	実の市	場性を反	(映し								
(8) 公規信 示準相	1	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	上 要	別的 図の 対較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	■ 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[1			補		i地 ·		因	行政	
格し をた		円/m	i 1	00	[]	[]	10	0			Ī	- 行 その	i政)他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)			時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 準 訳 化		路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 -3.0
基の	前年指定基準	地の価格	[1	02.4]	100	100	[10	1.0]			補		i地 ·····	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	67	,600 円/m	i 1	00	[100.0]	[102.8]	10	0	6	88,000	Ī	= 17 その	i政)他	0.0		その他	0.0
(10) 対年	削牛標準100格		66,600	円 / m ^r	価 変	一般的 要 因										。市街地 化が進行	
象標の 基準的 準価記	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 付 代表標準地	通地点(代表標標準地	標準地等。	と同一地	A 動 形 状 成 況											る。東合 活発であ	
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因	5) ⁴	寺に変化	は見ら	られない	0						
前か	変動率 年間	+3.0 %	半年間	l	% の												

NO	取引事	Ī.	 所在及び地	 b番並びに	「住居表示	取引時	類	地積			画地	接面道	1路の	主要	交通	施	法令上の規
	例番号	3	,等			点	型		(m²)	の用		状況		設の	犬況		制等
а	久留米 1	C 久	留米市				建付 地	(長方)	5形	西6 m私	道				1 中専 (60,200)
		38															
b	久留米 1	C 久	留米市				更地	(長方)	形	北4 m市 北4 m	道				1 中専 (70,160)
	_	53						`				角地					
С	久留米 1	C 久	留米市				建付 地	(ほほ う 方形		北東6 m	道路				1 中専 (60,200)
d		08	6π \/· +				Z ⇒ /→			171	があな	南4 m市	2苦				 1 住居
u	久留米 3 K - 1	16	留米市				建付 地	(ほほ 形	工 登		旦				(60,160)
e	久留米3	-	 留米市				建付			IEI	長	南4 m市					1住居
	K						地	(方形	9						(60,160)
NO	- 11 取引		事情補	時点修	建付減	標準化	堆	定価格	t#b	域要	.	住定標準(i	 	固別的勢	運用σ	,	 査定価格
10		/ m)	Ē	E	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/㎡)		比較	Z [2] V.		(円/㎡)
а	() .,520	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		66,456	10	0 <u> </u>		67,1	街路		0	.0	67,900
b	()	100.0	[102.0]	100.0	100.0		00,400	_10			07,1	95 交迎 接边		0	.0	07,900
	57	,473	[100.0]	100	[/]	[103.0]		56,915		2.1]		61,7			0	.0	62,400
С	59	, 048	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		59,633	<u>10</u> [87	7.6]		68,0				.0	68,800
d	()	100	[101.8] 100	100	100		70 200	10			92.6	行政			.0	92 50
e	(,976)	100.0]	[100.0]	100.0]	[100.0]		79,380	10	6.0] 0		82,6	88 7 0		ں ا. 10 1	0]	83,500
			[100.0]	100	[100.0]			57,916				61,5	47		100		62,200
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地域	找要 因	の比較の	内訳				
a	正常		街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・指	挺 _	4.0	環境	0.0
		+0.25	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	近 <u></u>	2.0	環境	-6.0
		+0.25	画地	+3.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・招	·····································	0.0	環境	-15.0
		+0.25	画地	+1.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	そ の他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路			交通・持		4.0	環境	0.0
		+0.15	画地		 行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· 近 <u></u>	3.0	環境	-3.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他		0.0	L	
	 比準価格注	+			1		1					l	〔比準価				

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	よ場合の	の価格									
ì	造成事例番·	号				-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価料	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	七補正	時点値	修正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
┃															調達原価		
正後の価格 除した価格 較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)															(円/㎡)		
	100 [] 100 (137 iii) (137																
Ē	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内記	沢							-									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化補	甫正				月率変動率
	M / A T T M / A M /														% / 月		
地址	地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他													1			

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,217,639	685,160	2,532,479	2,157,640	374,839	(0.9753) 365,580	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	8,916,585	円 (4	0,300 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						

(4)開発	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	発法を適用する場合(の理由					
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/r	n²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)				

(3)	-2 想定建	関物の状	大況										•	久留米(県)	- /	
		用	 途		建築面	積	(m²))		構造・	階層		延床	 面積		(m²)
共同]住宅						120.00		LS	2	F				240.0	00
公	法上の規	制等														
	地域等		基準建蔽率	等	指定容積	率	基準容積率	筝等	地積		間	 コ・奥行		前面道路、	幅員等	
1 🖶	専		60	%	:	200 %	160	%		221 m²		m ×	m	前面道路: 特定道路ま	: 市道 までの距離:	4.0 m m
想	!定建物σ)概要	低層住宅地 用と判定し		あり、2	2 階建σ	D共同住宅で	を最		有効率 の理由	<u> </u>	100.0 %	外階段的	使用のため		
(3)	-3 総収益	 禁算出内														
	階層	用道		末面積	責	有効	有効面積	責	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	į į	月額支払賃 目額支払賃	5料 a	保証金等(月	数) a保証金等	美 (円)
					(m²) (%)	1)	m²)	(円)			((円) t	権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	~ 1	共同包	主宅	1	20.00	100.0	120	.00		1,130		135	,600	1.0	0	135,600
	~ 2	共同信	主宅	1	20.00	100.0	120	.00		1,150)	138	,000	1.0	0	138,000
	~															
	~															
	~															
	計			2	240.00	100.0	240	.00				273	,600			273,600
	 額支払賃									273	600	円 × 12	<u></u> ケ日 =		3 283	,200 円
	共益費(管								円/1	m² ×	, 000		・12ケ月		0,200	0 円
			の算出根拠													
7	の他の切	双人(駐	車場使用料等)				4	,000 円/1	台 ×		2 台 x 12	ケ月+		= 96	,000円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)													0 円
空 (+	室等によ + a)×空	る損失 室室率 A	∈相当額 ∧(%)+(;	〈空室	宦率 B(「	%))	+	3,2	283,200 	円 x 円 x		5.0	% =		164	,160 円
IJ	上計	+ a+													3,215	,040 円
			益(空室損失考						600 円 ×		5.0 %			0 % =	2	,599 円
棔	利金等の	運用益	益及び償却額(空室	損失考慮	後)	償	却生	∓数(円 ×	:	年)	運用利 6 ×	回り(%) =		0 円
そ		───	保証金等の運用		空室損失考	 (重後)			一 円 ×			6 ×		% =		0円
絲	収益	+	+ +						3,21	7,639 円		(14,559	円/m²)	
(3)-	-4 1 m² ≝	áたりσ)月額支払賃料	斗の舅	拿出根拠		()内は	する	公賃料							
NO	事例番	·号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	Ī	事情補正	時 ₂ 正	点修 標準 補正	準化	建物 差修正	格 地	域要 比較	基準區格差修正	皆 查; E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	 久留米 1) -	(賃 1004	1,719		100 [100.0]	[100 100			100 [100.0		0 0.0]	100 [100.0]	1,719	対象基準階の 月額実質賃料 1,15	¥ 1 円/㎡
b	久留米 1) -		1,153		100 [100.0]	[100 100			100		0.0]	100 [100.0		1,153	月額支払賃料	
	久留米 3 賃) -		1,000		100 [100.0]	[100 100			100 [95.0		0.0]	100 [100.0		1,053	基準階 2 F	В

項目	j	ミ額相当額		算	出 根 拠		
修繕費		133,600 円		33,400,000 ×	0.4	%	
維持管理費		168,960 円		3,379,200 ×	5.0	%	
0.10 O.tm	土地	31,900 円	査定額				
公租公課	建物	283,900 円		33,400,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		33,400 円		33,400,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		33,400 円		33,400,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用		685,160 円	(3,100) 円/㎡)	(経費率	21.3 %
					. 137)		
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 %	na:躯体の約	圣済的耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上の約	圣済的耐用年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物	等価格)	20 %	n ∘ : 設備の約	圣済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期	間を考慮した修正	E率	(0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出根拠		
建物等の初期投資額		33,400,000 円	135 (000 円 / ㎡×	240.00 m²	設計監	
元利逓増償還率		0.0646	躯体	boo 日 / III × 体部分 40 % + 0.064	仕上部分	· 0.0908 :	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,157,640 円	0.0011	0.001	10 70	0.0000	
×	(9,763 円/m²)					
(3)-8 土地に帰属する純収益 			T				
総収益						3,217,639	円
総費用						685,160	円
純収益 -						2,532,479	円
建物等に帰属する純収益						2,157,640	円
土地に帰属する純収益 -						374,839	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	属する純収益					365,580	
	選元利回り	(r-g) 4.1 %	(1,654	円 / m ²

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所	
久留米(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二	印

鑑定評価額110,000,000 円1 ㎡当たりの価格105,000 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1	10日 (6)	[平成31年1月]	83,000 円/m²
	A11 = F 0 = 0.4 =	/ F) / T + D O 1 = * T	工业/正均		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	の埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留分	长市諏訪	野町字	下蕎麦田	2378	≸32				地 (mi	.積)	1,	,043	Ìā	告令上の 規	規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面证	道路の物		供給 処理施 設状況	接		な 受通施設)状況	足との	準防	,200) 方	
	1:2.5	共同住宅 RC 6			マンション 便な住宅地		南東6 m			水道、 ガス、 下水	西鉄	. 久留	米 800 m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 0 m	、西	100 m、	南 20	m、北	100 m	標準的	的使用	中高	層共同	司住	宅地				
近隣	標準的画地の形物	大等 間	1 約	20	m、 奥行	 約	50 m、	規模	莫	1,	000 n	n²程.	芰、 :	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記・特に	なし			街 6 m	市道		交通	1	大留米	:駅80	00 m	法令	(60	主居),200)	
		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	当該地域に 準は住宅地												らもの。	と予	測する。	地価水
(3)旨	最有効使用の判定	中高層共同	自住宅地	ļ					` (対象基準 の個別的 因		ない	١				
` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価	各	10	6,000	円/㎡	ͺͺͺͺͺ	_							
0	D適用	収益還元法		収益価権		8	,	円/m²									
		原価法	7	積算価	各		/	円/㎡									
		開発法			こよる価格			円 / m²									
(6) ī	市場の特性	同一需給圏 ョン事業者 で推移して ~ 1 1 万円	や投資家 いる。需	家等が中 需要の中	中心である。	景気は終	緩やかに	回復し	ておじ)、市内	中心	部に	近い共同	住宅地	也の信	晒格は、₋	上昇傾向
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	上記2試算 るが、賃料 した取引も 検討を踏ま	や還元和 多く、中	利回り急 収益価格	等の想定に 各は低位に	おいてや ⁴ 求められ7	や不確定 と。従っ	要素を1	含むに	まか、付	E宅地:	域で	は収益性	よりも	居信	主の快適性	生を重視
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (基準地 準価格 / m)	内質	ŧ	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		Г]	100	100	Г]			Ři	甫	画地		因	行政	
格し をた		円/m	$\frac{1}{1}$	00	[]	[]	100	_					行政 の他			その他	
(9)	指定基準地番			時点	標準化	地域要		」的 :	対象基	基準地	村	票	街路	0.0	地	街路	0.0
指か 定ら	久留米(県)	-	35	修正	補正	図の比較	比較	の (の比準(円)	準価格 / ㎡)	内質	≢ 匕	交通 環境	0.0	域 要	交通 環境	+4.0 +38.0
基の 準検		地の価格	[10	04.0]	100	100	[100.	0]			礼工		画地	0.0	因	行政	+5.0
华快 地討		,000 円/m	i 1	00	[100.0]	[150.7]	100		104	4,000	"		行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	10	02,000		価 変格動	一般 要 因							所得環境の 注宅地の需				
基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	ț通地点(代表標準地等と同			将と同一地点) 格 動 形 状 仮 況	形 状 (地 域) 利便性の高い共同住宅が 或 況 (要 因) 因は見られない。利便性				宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域内に特段の変動要 便性の高い住宅地の需要は上昇傾向である。							
地格の等	() — (T+5		ı	円 / m²	│要 │ │ 個別的 │ 個別的要因に変動はない 			l I。									
前か		ŀ				\											

VO	取引事		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	(m²)		画地	接面道	1路の	主	要交通が	笹	法令上の規 制等
	例番号	Ī] 寺			点			(m)			状況 		京文(の状況 		
a	久留米1	C人	留米市				建付 地	() 形	台	北24 m国	国道				準工 (60,200)
	- 10	9															
b	久留米 1		留米市				建付 地	(長方)	形	北6 m市	道				1住居 (60,200)
c	- 7 久留米 3 K	1 久	留米市				更地	(ほほ) 形		北10 mi 東4 m	5道				商業 (90,400)
	- 12	23										角地					
d	久留米 3 K	_	 留米市				建付地	(ほ り 形	重整	北東6 m	 市道				1住居 (60,200)
	- 11	_															
e	久留米1		留米市				更地	(長方	形	北16 m市	万道				1住居 (60,200)
NO.	取引信	46 │ 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	推 格 (を 定標準値 円/㎡)	西)	個別的	り要因の の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.8]	100	100			10	0			í	街路	0	.0	
	122	,207	[100.0]	100	[100.0]			123,185	+-	8.8]		113,2		交通・	0	.0	113,000
b	123	, 698	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		123,945	10 [11	0 2.4]		110,2		接近 環境		.0	110,000
С	()	100	[101.7]	100	100							ī	画地		.0	
d	124	,100)	100.0]	100	100	[103.0]		122,534	10	9.0]		102,9		行政	0	.0	103,000
	100	,407	[100.0]	100	[100.0]			102,214		7.0]		105,3	75	その他	0	.0	105,00
e	103	. 059	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [100.0]		105,739	10 [10			100.7	04		[100.0)]	101,000
VO		イ月率	ウ標準化			[1.00.0.]		,	1.0			の比較の					,
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	-3.0	環境	ŧ +10.0
		+0.10	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	行政		0.0	その化	 也	0.0		
b	正常(% / 月	街路	0.0	- 交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+5.0	環境	± +7.0
		+0.06	画地	0.0	└ ¦行政		こっての		0.0	 行政		0.0	 そのf	 也	0.0		
c	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		 環境 			街路					+2.0	環境	+4.(
		+0.17	 画地		- - - 行政		 て の			 行政		+10.0			0.0		
d	正常	% / 月	街路		交通・接		· 環境		0.0	街路		- !			-3.0	環境	
		+0.15			¦行政		゠゚゠゠゠			 行政		j		 也	i		
e	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1			-1.0	環境	j +4.(
		+0.33			 行政		- そ の			 行政		ر 2.0+ ا ا 0.0			0.0		+4.C
				0.0	1	0.0	1	-	υ.υ	^		0.0		_	0.0		

(2)積算価格算定[为訳													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	:め。								
(2)-2 造成宅	也内等に存	し原何	画法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ÌŒ	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点何	多正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>]	L10]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)]]		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月至 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月習	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	Š	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	32,934,559	7,221,600	25,712,959	22,058,400	3,654,559	(0.9549) 3,489,738	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	85,115,561	円 (8	1,600 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						

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

(3)-2 想定建	建物の物	大況									久留米(県) 	- 8 宅地-4
	用	途		建築	面積	(m²)		構造・阝	皆層	延	床面積	(m²)
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		基準建業	返率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・具	 奥行	前面道路、	幅員等
1 住居 準防			60 %		200 %	200 %		1,043 m²	20.0 r	m× 53.0	前面道路:	市道 6.0 m そでの距離: m
想定建物の)概要					主戸が平均60 ■)を想定。		有効率 の理由	89.1	% 標準	的なレンタブル	
(3)-3 総収益	益算出 内	切訳					-			'		
階層	用道	<u>余</u>	床面	i積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^料	月額	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等 (円
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等 (円
1 ~ 1	エン	トランス		20.00								
	211) K		400.00	00.0	360.00		1,520		547 200	2.	0 1,094,400
2 ~ 4	3 L I	JK		400.00	90.0	360.00		1,520		547,200	1.	547,200
	3 L I	DΚ		400.00	90.0	360.00		1,520		547,200	2.	
5 ~ 6											1.	547,200
~												
~												
												5,472,000
計			2,	,020.00	89.1	1,800.00			2	2,736,000		2,736,000
年額支払賃	重料								000円 >	く 12ケ月	=	32,832,000 円
a共益費(管							円/r			m² x 12ケ		0 円
b共益費(管						共益費を別途						
その他の収						-	,000 円/台			i ×12ケ月・	+	= 1,080,000円
貸倒れ損失			A			敷金により担	ほされて 832,000 F		計上し	ない。 5.0 %		0 円
空室等によ 空×(+ a)×空	こる損欠 ≧室率 <i>F</i>	₹相当額 ┧(%)+(×空	室率B((%))		080,000 F			5.0 %	=	1,695,600 円
以上計	+ a+					.,,		<u> </u>		0.0 /0		32,216,400 円
保証金等 <i>σ</i>	運用記	益(空室損	失考慮很			5,472,	000 円 ×	95	0 % ×		1.00 % =	51,984 円
権利金等σ	運用記	益及び償却	□額(空室	室損失考	慮後)	償却 ⁴ 2 736	手数(000 円 ×	4 £	手) 道 .0 % ×	運用利回り	(1.00 %) 0.2563 =	666,175 円
その他の収え	 \に係る		D運用益	 (空室損失	 考慮後)	2,730,	巴 一 円 ×		% ×		% =	0 円
総収益		+ +		(——				4,559 円		(31,577	
(3)-4 1 m²≌	áたりの	D月額支払	(賃料の	算出根核	 Л	<u> </u>						,
NO 事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補 時	点修 標準化 補正	建物机 差修正	格 地地	或要 比較 格	基準階 差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a 久留米 1) -	(賃 1002		,372 ,315)	100 [100.0	[100		100 [85.0			100 00.0]	1,495	対象基準階の 月額実質賃料 1,555 円/㎡
b 久留米 1)	(賃 1004	1,	,719 ,647)	100 [100.0	[100] 100	I	100 [97.0			100	1,611	月額支払賃料 (1,520円/㎡
С _		()	<u>100</u>		100	100		1 [100		基準階 3 F B

						, ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	三額相当額			算出	战根 拠		
修繕費		1,456,000 円		364,000,	000 ×	0.4	%	
維持管理費		1,695,600 円		33,912,	000 ×	5.0	%	
∆.T⊓.∆.÷⊞	土地	248,000 円	查定額					
公租公課	建物	3,094,000 円		364,000,	000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		364,000 円		364,000,	000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		364,000 円		364,000,	000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
~		7,221,600 円	(6,924	円/㎡)	(経費率	21.9 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.5 %	g:賃料 <i>0</i> .)変動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	na:躯体(の経済的耐用	年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上の	の経済的耐用	年数			30 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	20 %	n c:設備(の経済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入	、期間を考慮し	た修正?	率		0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		364,000,000 円						立理料率 1
— 71)互从 <i>(</i>))= 75		0.0000		5,000 円/㎡ 区体部分	×	2,020.00 n 仕上部分	1 × (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0606	0.0474 ×	40 % +	0.0587		+ 0.0908	
建物等に帰属する純収益 ×	(22,058,400 円 21,149 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		. ,						
総収益							32,934,55	9 円
総費用							7,221,60	0 円
							25,712,95	9 円
建物等に帰属する純収益							22,058,40	0 円
 土地に帰属する純収益 -							3,654,55	9 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						3,489,73	
×			(3,34	6 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %						
		85,115,561 円	(81,60	0 円/㎡

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所	
久留米(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二	印

鑑定評価額10,900,000 円1 ㎡当たりの価格68,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 10日	(6)	[平成31年1月]	53,000 円/㎡
(a) = U = = = =	ATI = 7 0 0 0 0 0 1	7 / - > / - > / - > - < - × - × - × - × - × - × - × - × - ×	T-W-/T-10	_`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 24	日 (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

2 劉	監定評価額の決定	この理田	の安百												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに久	留米市野	予中町字 井	‡手□79∑	7番4ほか	か2筆			地積 (m²)	-	160	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との		,200)	
1	: 1	住宅 LS 2			主宅のほかり 下在する既成		東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄久	留米1.7 km	n	(*	·の他)	
(2)	範囲	東 5	0 m、西	50 m、	南 90	m、北	70 m 1	漂準的使	用低層	住宅地					
近隣	標準的画地の形物	大等	間口	約 13	m、 奥行	亍 約 1	12.5 m、	規模	'	160 m²₹	程度、	形状	まぼ፤	E方形	
地域	地域的特性	特記 特	寺記すべる	き事項はな	il 1.	街 東6 路	. 0 m市道	交通施設	1.7 k	ス留米駅 m	東方	法令規制	(60	È居 ,200)	
	地域要因の将	-	1-12 1 DT	r : =						A ///	- 40T I - TO -1	170.10	1	'A-1-1-	
	地域安内の付来予測				住宅を中心 地需要の[多りるも	のと予
	有効使用の判定	低層住)対象基準 の個別的 因	準地 な	l I				
` ′	定評価の手法 適用		列比較法	1			,	/ m²							
0)	旭州	収益還	元法	収益価		5-	,	/ m²							
			積算価				/ m²								
		開発法	.A		による価格	·	, , , ,	/ m²		7-10	\	L 75			= // ~
而(6)	場の特性	次取得でに比較的	者のほか 内近く利	、アパー 便性の高い	中心部の住 ⁵ トの建設を ハ住宅地のf で26007	目的とする 価格は上昇	る個人投資: 昇傾向で推	家等が中	心である	。景気	は緩やかに	三回復し	ノてお	り、市内	中心部
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	あるが、 なため	一般住 現範性は	宅が建ち	た。比準価値 が既成ので 従って、I した。	住宅地域で	では収益性。	よりも居	住の快通	性を選	好し、元本	と果ま	€との)相関関係	が希薄
(8) 公規信 示準相	代表標準地面 標準地番号	標準	重地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 /m)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補	画地		因	行政	
格し をた	23,11111	円	/ m²	100	1 1	1	-	-		正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番			時点	標準化	地域要	更 個別的	1 対象	基準地	標	街路	0.0	地	 街路	-3.0
指か 定ら	久留米(県)	7	- 17	修正	補正	因の比較		り の比	準価格 / ㎡)	内準訳化	交通環境	0.0	域要	交通環境	+9.0 -3.0
基の	前年指定基準	地の価格	3	[102.4]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,600 円	_	100	[100.0]	[102.6]	-	-	67,500	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標 <i>0</i>	削牛標準価格)() 円 / ㎡	価 変 格 動	要因					所得環境の 1既成住宅均				
基準標準価部	東 である場合の検討	寺と同一地 -	形状成況						で、地域内に E宅地の需要				られな		
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2.3	% 半年	- 円 / ㎡ - - - -	要 数 の										
		-	1		1	1									

(1)	比準価格	\$算定内	讨訳													
NO	取引導例番号	事	所在及び ^地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		——— 画地 形状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米 1		留米市				建付地	(不!	 整形	南6 m道	路			1 中専 (60,200) 風致地区
L		220	¢π.\/. -				7= /-			1-	ı ∵	#44 5				1 住民
b	久留米 ² 	007	留米市				建付 地	() 方:	ぼ長 形	西11.5	M巾追			1住居 (56,200)
С	久留米 ′		留米市				更地	(不!	 整形	南6.5 m	市道			準住居 (60,200)
d	久留米 3 K		留米市				建付地	(ほ)方	ぼ長 形	南6 m市				1 住居 (60,200)
_)20	671.\/. →				= 10.				ı→ =	市, -	+,*		_	
е	久留米 [^] - 12	208	留米市				更地	() 方:	ぼ長 形	東4.5 m	中追			1住居 (60,180)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 推定標準 (円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 跤)	査定価格 (円/㎡)
а	(3,989	100 [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [92.2]		69,680	10	0 1.0]		68,9	街路		0.0	69,000
b	()	100.0	[100.5]	100.0	100		09,000	_10			00,9	90 安通 接近		0.0	09,000
	48	8,853	[100.0]	100	[100.0]	-		54,553		2.4]		66,2	05 環境	(0.0	66,200
С	(6-	, 4,179	100 [100.0]	[101.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		68,368	10 [9	<u>0 </u>		69,9	回地		0.0	69,900
d	() 2,457	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		52,614	10	0 6.4]		68.8	一 行政 66 その(0.0	68,900
e	()	100	[100.8]	100	_100			_10	00		· ·		[100.	-	00,900
						[100.0]		62,071						100		68,700
NO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地	域要因]の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	-3.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	± 0.0	環境	+1.0
		+0.08	画地	 -5.0	└ ¦行政	0.0	¦その	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・指	·····································	環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-20.0
		+0.08	画地	 -10.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	╽街路	0.0	 交通・指		- 環境		0.0	街路			交通・接近	± -6.0	環境	+4.0
		+0.17	画地	 -5.0	 行政		¦その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・指		- 環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-22.0
		+0.03	画地	0.0	 行政		その		· 	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
е	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・指		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-2.0
		+0.12	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-1.0	 その他	0.0	L	
オ	上準価格:	決定の	 理由		1		1					I	〔比準価格	i:	6	8,500 円 / ㎡)

														УСЩИ	(-1-)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため。									
(2)	-2 造成	 宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	ž.								
7	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事賃)	標準化補正	時点値	多正		逐正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			100 []	100								<u>100</u> []	<u>[</u>]			
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		有効宅地化 余した価格	<u></u>		地域要因の比 較	個別的 比較	勺要因(か 再	調達原	烹価
	(円/	m²)					<	(円/m²)		(円/	'n)					(F	円 / ㎡)
			100 []	[] 100					(9	%)	<u>100</u> []	<u>[</u>				
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F] / m²		·		
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率		付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / F		費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	3	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,362,133	486,428	1,875,705	1,511,640	364,065	(0.9753) 355,073	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	8,660,317	円 (5	4,100 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						

(4)開発	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	発法を適用する場合(の理由					
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/r	n²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)				

(3)	-2 想定建	建物の状	大況											久留米(県) ————	- 9		5地-4
		用	 途		建築面	 ī積	(m²)		 構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	目住宅						84.00		L S	2						168.00	
-//	 \法上の規	制等															
	ションス 全地域等	<u> </u>	基準建翮	李 等	指定容積	事率	基準容積率	盔签	地積		問「	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
			±1~=10						- OIX					前面道路:			6.0 m
1 f	注居			60 %		200 %	200) %		160 m	13	3.0 m×	12.5 m	特定道路書	きでの距離	! :	m
九	思定建物の)概要	1 住戸が)を想足		4 2 ㎡程	度の20	OKの共同位	住宅	(4戸	有効率 の理由	1	100.0 %	外階段	のため			
(3)	-3 総収益		 n訳						'				l				
	階層	用道	<u> </u>	床面		 有効 率	有効面和	責	1㎡当 支払賃料	たり月額	F	月額支払賃	賃料	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
	ra/e					(%)	(m²)	(円)	•			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		+ = 4	÷ 🗢		04.00	400.0	0.4	. 00		4 400		07	440	1.	0	9	7,440
	~ 1	共同包	rt e		84.00	100.0	84	.00		1,160		97	,440	1.0	0	9	7,440
		共同信	宇		84.00	100.0	84	.00		1,160		97	, 440	1.0	0	9	7,440
	~ 2												,	1.0	0	9	7,440
	~																
	~																
	~																
	±1				168.00	100.0	168	3.00				194	,880				4,880
	計 F額支払賃	E 业习								104	990	円 × 12					4,880
	F競又払馬 共益費(管								四/		000		ンカ : 12ケ月			2,338,5	日 0
	-		の算出根拠				共益費を	別途			エレノカ						013
			車場使用料				/шдс/		,000円/		J. V . 7	2 台 x12			=	96,0	000 円
貨	資倒れ損失		根拠、金額	 湏)			敷金によ	り担	保されて	こいるため	か計し	上しない。	,				0 円
	≧室等によ	こる損失	相当額					2,3	338,560	円×		5.0	%	'			
(+ a)×空	≧室率 A	(%)+(×空	室率B(%))	+		96,000	円×		5.0	% =			121,7	'28 円
	人上計	+ a+													:	2,312,8	
			5(空室損约			= //. >			880 円 >		.0 %			00 % =		1,8	51 円
M	重利金等0.)連用品	き及び償却	額(空達	至損矢考慮	意後)			∓数(880 円 ゝ		年) .0 %	運用利 6 ×		1.00 %) 0.2563 =		47,4	50 円
7	の他の収え	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円,	(%	% ×		% =			0 円
糸	総収益	+	+ +						2,36	32,133 円		(14,763	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	またりの	月額支払	賃料の	算出根拠	:			公賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情報 正	前 正 正	点修 標準 補正	準化	建物 差修正	格 地類の	域要 比較	基準區格差修正	皆 查 E (l	定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階	の賃料
а	久留米 1) -	(賃 1005	·	097 074)	100 [100.0	[100]			100 [85.0			100 [100.0]	1,241	対象基準月額実		円/㎡
b	久留米 1) -	(賃 1006	1,	071 071)	100 [100.0	[100] 100			100 [97.0			100 [100.0	_	1,138	月額支(払賃料	円/㎡)
С	-		()			100)	100] [0]				基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		93,600 円	23,400,000 × 0.4	%	
維持管理費		121,728 円	2,434,560 × 5.0	%	
() TD () + M	土地	25,400 円	査定額		
公租公課	建物	198,900 円	23,400,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		23,400 円	23,400,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		23,400 円	23,400,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
~~~		486,428 円	( 3,040 円/㎡ )	(経費率 2	20.6 % )
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益		1			
項目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		23,400,000 円	_ ,	設計監理	
			135,000 円 / ㎡× 168.00 m 躯体部分 仕上部分	î × (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0646	0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 %	+ 0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,511,640 円 9,448 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,110 137 1117			
総収益				2,362,133	円
総費用				486,428	
				1,875,705	
建物等に帰属する純収益				1,511,640	
土地に帰属する純収益 -				364,065	
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益			355,073	
×			(	2,219	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %			_
		8,660,317 円	(	54,100	円 / m²

(3)鑑定評価の条件

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和元年 8月 5日提出 久留米(県) - 10 宅地-1

倍率種別

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	新日本	総合鑑定権	朱式会	社	
久留米(県) - 10		福岡県	福岡第6	氏名	不動産	鑑定士	早坂	剛雄	ЕП
								i	
鑑定評価額			13,800,00	00 円 1 ㎡	当たりの	価格			34,900 円/m²
1 基本的事項	·			·					
(1)価格時点	令和 元 年	F 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和	元年	7月 10日	(6)路	[平成31年1月]	円 / m²
							一路	路線価又は倍率	1.1 倍
/ 2 ) 安地卸本口	<b>△</b> ∓⊓ = 5		7 / Γ ) (悪+タの1手巻	一 一 一 一 一	<b>平 +</b> 々		線	四家画人は旧平	1.1 10
(2)実地調査日	令和 元 年	F 6月 27 F	日 │(5)価格の種類	正常化	川伯		一価	倍率種別	

更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要	旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米	市荒木町	荒木字出水の	上191	7番29			地積 ( m² )	-	396	法令上の規	現制等
準地	形状	敷地の利用 況	別の現況	周辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 で な で が 況	設との	1 低専 (50,80)	
	1:1	住宅 W 1		,規模一般住宅 3地域	が多い住	東4.5 m 市道		水道、下水	荒木1.	8 km		(その他)	
(2)	範囲	東 200 m、	西 150	)m、南 150	m、北	50 m	標準的低	 吏用   戸廷	│ 【住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間[	コ 約	20 m、 奥	行 約	20 m、	規模		400 m³₹	程度、	形状に	まぼ正方形	
地域	地域的特性	特記 特記す	でき事項	はない		. 5 m市道	交	通点荒木	南方1.	8 km		1 低専 (50,80)	
		事項			路		施	設			規制	<u> </u>	
ı	地域要因の将 来予測			した既成住宅 は、利便性が									
(3)晶	侵有効使用の判定	戸建住宅地					(	4)対象基 の個別		(L)			
	監定評価の手法	取引事例比較	<b> </b>	<b>丰価格</b>	3	4,900 円	/ m²	因					
0	)適用	収益還元法		益価格			/ m²						
		原価法		拿価格 			/ m²						
(0)	-18 - 4+1/1	開発法		発法による価格 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	•		/ m²   → 3 m r	+ /	+	高西 <b>火</b> a	\ <b>=</b> # 1-	± 450 V/ →	D÷7.51.1—
(6)	万場の特性	居住し市内中離れているこ	□心部へと ことから需	(市の関語です :通勤する一次 :要は強くない (万円前後、土	取得者がい ものの、	中心である 茋打感から	。同一語 価格は5	需給圏内に 安定的に推	こおける 誰移して	土地需要にいる。中心	こついて	ては、市内中心	心部から
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	反映した実証 あり、賃貸市	E的な価格 場が成熟	を中心として であり信頼性 した地域では すを踏まえ、鑑	:は高い。 [.] :ないこと:	−方、近隣 から、収益	地域は 還元法(	自用の持る の適用を断	尿を中心	とする区画	■整然と	こした既成住写	宅地域で
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点修正		地域 因の比 較		) の <del>;</del>	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と格し	小元加隆		[	] 100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				1J以 その他		2016	
(9) 指か 定ら	久留米(県)	号 -	時点 修正 4	標準化 E 補正	地域3 因の比 較		ol တ	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 +6.0 -17.0
基の 準検		地の価格	[100.	3] 100	100	[100.0]			補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討		,000 円/㎡	100	[100.0]	[ 89.7]	100	_	34,700		その他	0.0	1 C 07 IE	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	34	,900 円 /	XX   AT								をは県平均と同 に安定傾向にあ	
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標 ² 標準地	투地等と同∙	一 ^{地点)} 形 状 成 況	地域							内中心部から遠 多している。	恵いもの
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	円 /	- m [*]	(個別的)要 因		的要因に	変動はな	l 1 ₀				

<b>0</b> V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	ō	画地 形状	接面道状况	色路の	設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	久留米10		留米市				更地	(		(ま) 形	ぎ整	南東4 m ⁻	 市道				準工 (60,200)
b	- 10 ² 久留米10		②米市				建付			171	 ぼ台	北6 m市	 道				1 住居
~	- 205		Ξ/VI)				地	(		)   形	<b>6</b> .11	北西6 m					(70,200)
c	久留米 3 1 K	人	留米市				建付地	(		ほI )方形	ぎ長 形	南西6 m ⁻	市道				1 中専 (60,200)
d	- 1125 久留米10	_	留米市				建付地	(		ほI ) 形	ぎ台	南西6 m 北西6 m					1 住居 (70,200)
	- 206	3										角地					
e	久留米10	久日	留米市				建付 地	(		(長)	方形	北西6 m	市道			,	1住居 (60,200)
NO	- 516 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		         田 / m² )		個別的比較		)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	_100	_100			_10					街路	(	0.0	
b	37,	536	100.0]	100 [100.3]	100	100.0]		37,536	10	9.1]		34,40		交通・ 接近	(	0.0	34,400
D	34,	487	[100.0]	100.3	[100.0]			34,625		5.0]		32,97		環境	(	0.0	33,000
С	40,8	810	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]		45,627	10	0 <u> </u>		36,09		画地	(	0.0	36,100
d	(	)	100.0	[100.3]	100.03	100		43,027	_10			30,0		行政	(	0.0	30,100
	37,	036	[100.0]	100	[100.0]	_		38,336		4.9]		36,54	45	その他		0.0	36,500
e	36,	) 368	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		36,368	10			34,60	36		[ <b>100</b> .	0_1	34,600
V0	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化	補正の内記	7							の比較の	_				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+7.0	環境	+2.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	   <del>そ</del> の	-	0.0	 行政		0.0	その	- – – – – 他	0.0	<u>_</u>	
b			街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			街路				・接近		環境	0.0
	+	0.04			 ¦行政		¦その			 行政		0.0			0.0	<u>_</u>	
c	正常 %	/月	街路		 ▽ 交通・接		;   環境		0.0	街路				・接近		□環境	+24.0
		0.05			 ¦行政		\   <del>-</del>			行政		، ۱.۵- ا ا 0.0			0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路				・ 接近	+6.0	- 環境	
		0.04			      行政		     <del>そ</del> の			 行政		، 1.0- ا ا 0.0				L	0.0
_	正常 %	<b>/</b> 日	街路				1		0.0	街路		- 1			0.0	一一一	
ت		0.00			L		「環境 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □					i		・接近  		·农况   	+2.0
			四七四	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	ie.	0.0	行政		0.0	(0)	ie.	0.0		

											八田小(	<i>&gt;</i>   <i>&gt;</i>	10	-0-6	•
(2)	積算価格算定	三内訳													
(2)	-1 原価法	よが適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	<b>価法の適用が可</b> 能	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番号</b>			-		所在及び	グ地番								
1	素地の取得価。 (円/㎡		肺正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	正	造历 修正	找工事費の補 E後の価格 (円/㎡)	
			]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>				
1	付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因のは		要因の	再記	周達原価	
	(円/m²	)			上俊(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n²)	較	比較			(円/㎡)	
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>				
Ž	熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>			円/m²				
内記	沢														
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			J	月率変動率	
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月	
地址	或要因の比較		街路	<b>†</b>	交通	・接近		環境		行政		7	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										
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( )							
	収益価格		円 (	L			70							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由	円 (円/㎡)												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由 自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため													

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

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) - 11 宅地-1

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) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士  大塚 誠司	印

鑑定評価額9,400,000 円1 ㎡当たりの価格40,500 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	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 25日	   (5)価格の種類	↓ │正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)天地明旦口	マ和ル 4 0万 20日	(リー)四十日の八里大只		価	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	この理田の	リ安日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久旨	<b>留米市上</b> 海	聿町字蔵	の町18	17番6					地積 ( m² )	(	232	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	別況	2の土地の	利用の状	接面证	道路の状		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	1 低専 (50,80)
	<b>計形</b> 1:1	住宅 W 2			宅の中に を住宅地域	 農地も見	南4 m 市道、 背面道			水道、 下水	西鉄久	<b>留米</b> 3.9 km	1	(その他)
							月叫足							(60,80)
(2)	範囲	東 70	m、西	100 m、	南 60	m、北	70 m	標準的	的使用	戸建	住宅地			
近 隣	標準的画地の形料	<b>犬等</b>	間口	15	m、 奥行		16 m、	規模	莫		240 ㎡和	度、	形状台	台形 
地域	地域的特性	特記一特	にない				0 m市道			3.9 k		南東方		1 低専 ¦(60,80)
		事項				路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測				き、マイスニ開発や変				111	ものと	予測され	<b>れる。</b>	3米市(	の郊外部においても
	有効使用の判定	戸建住宅							(	対象基準 の個別的 因	集地 二: 内要	方路		+1.0
( , -	に 注定評価の手法 ・適用	取引事例		比準価権	**	4	,	円 / ㎡		_				
0,	旭州	収益還元	法	収益価格				円 / ㎡	-					
		原価法		積算価額	-			円 / ㎡	-					
	-10 - 4+14	開発法			こよる価格			円/㎡	<u> </u>	T 12 //m 44	- mT /// or /		<u> </u>	*
(6) ਜ	5場の特性	者(個人市中心部	.)が中心 までやや	であり、 距離を有	需要の中	心としてI 地域であ	ま中規模i り、中心:	画地( 接近性Ⅰ	240はやだ	)㎡)で b劣るも	*土地総 5のの、	類1,00 北較的近接	0 万円 する」	ぶ。需要者は周辺居住 門前後である。久留米 上津バイパス沿いの商 が続いている。
ÌÓ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	該基準地   の事例を	と同じ上 も比較考	津町に所 量する領	f在し、住!	宅地とし [.] た比準価	ての類似′ 各は、市	生・代替 場におり	替性が ける値	が高いと 西格形成	:判断さ に の実態	れる事例を 及び代替性	:重視す :等を反	双引が殆どである。当 するとともに、その他 反映し、規範性は高い
(8) 公規 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の  (	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		Г	]	100	100	Г	]			補	画地		因 行政
格し をた		円/	m² l	100	1	1	100	<u>-</u>			正	行政 その他		その他
(9)				時点		地域到	更 個別	1051 5	计免息	基準地	標			地 街路
指か 定ら	旧定坐牛地田	<b>י</b>	-	修正	補正	因の比較		の  (	の比準	集価格 / m´)	内準訳化	交通環境		域 交通 環境
基の	前年指定基準	地の価格	1	]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討	133 1 347022 1	円/	m² L	100	[ ]	[ ]	100	_			正	その他		その他
(10) 対年 象標(	カー 削牛標準価格		40,500		価 変 よ、格 動	要因		留米市の び率であ		は約3	0.4万	人、過去8	年間で	では+0.5%程度の
基準準備	準検 である場合の検討 標準地 標準地 標準地 標準地 ボスラー ボスラー ボスラー ボスラー ボスティー エー・エー・エー・エー・エー・エー・エー・エー・エー・エー・エー・エー・エー・エ					形 状								
地格 の等 前か	接				因									
, כו המ					,0 0	)								

(1)	比準価格質	算定内	i訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の :	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 別の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米 1 (		留米市				建付地	(		ほ) 方	ぎ長 形	南4.5 m 東3.9 m 角地	市道			1 低専 60,80)
b	- 21 久留米 1		留米市				貸家			1=1	<u></u> ぎ整	西6 m市	<b>.</b>			1 低専
D	- 110		可以问				建付地	(		)形	<b>改</b> 歪	南5 m				60,80)
С	久留米 1	-	留米市				建付地	(		(ほ) (方)	ぎ長 形	西5.2 m 北3.1 m	市道			1 低専 60,80)
	- 102	2										角地				
d	久留米 1 ·		留米市				建付 地	(		長 <u>:</u>	方形	南5.2 m 北2.1 m 二方路	市道		(	1 中専 30,200) 虱致地区
е	久留米 3 K	1 久	留米市				建付地	(		ほ) 方	ぎ長 形	南6 m市	道			1 住居 60,200)
NO	- 102		<b>=</b> .↓= +±	n+ ⊢ //æ	7# /}`:=	+亜油ル	14	宁/平+4	11L	L-#-#5		A 中 + 西 注 / 5		lete To a		本中压物
NO	取引個 (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/㎡)	因の	域要 比較		住定標準値 (円/㎡)		J的要因σ ເ	)	查定価格 (円/㎡)
а	( 43,	) 325	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [103.0]		42,063	<u>10</u>	0 3.5]		40,64	街路 41 _{交通} 。		0.0	41,000
b	( 45,	896)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]		44,996		0 4.9]		39,10	接近 31 _{環境}		0.0	39,600
С	( 46,	034	100 [100.0]	[ 99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	100 [103.0]		44,649	10 [11	0 4.8]		38,89			.0	39,300
d	( 52,	952 ,	100 [100.0]	[ 99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	100 [100.0]		52,846	10 [12	0 3.9]		42,6	行政 52 その他		0.0	43,100
е	( 52,	, 457	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		52,614	10 [12	0 4.2]		42,30	62	[ <b>101</b> .	0]	42,800
NO	ア事情 1の内容 変	7月率 空動率	ウ標準化	補正の内部	5					工地	或要因	の比較の	内訳			
а			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	+10.0
		0.00	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b			街路		_   交通・接 		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	-3.0	環境	+15.0
		0.00	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С			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	+25.0
	-	0.02	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d			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	+35.0
	-	0.04	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
е			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-8.0	· 環境	+35.0
	+	+0.03	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オŀ	<b>北準価格決</b>	定のE	里由										〔比準価格	:	40	<b>0,500</b> 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: **40,500** 円/㎡〕

															久留米	(県)	- 1	11	宅地-3
(2	)積算価格質	算定内	訳																
(2	) - 1 原(	西法が	適用で	できな	ال ال:	場合その理師	<u> </u>	既成	市街地の	ため。									
(2	)-2 造月	成宅地	内等	こ存し	原	価法の適用7	が可能な	よ場合の	の価格										
:	造成事例番	号					-		所在及	び地番									
	素地の取得		事	情補』	E	時点修〕	E	の価材	」 の補修正後 各 (円/㎡)	進	」 成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	修正		正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	(11)	··· /	_	100	_ ]	<u>L</u>	]							00 ]	_	]			
	付帯費用	m²)	標	準化補	非正	時点修	E	正後の	豊用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	i効宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の比	だ 個別的 比較	的要因	<b>の</b> 再	 事調達 (	原価 円/㎡)
			_	100	]	100	]				(	%)	<u>10</u>	00 ]		00			
1	熟成度修正			[	]	/ 100				積算	価格		•	F	円 / m²				
内	訳																		
素地	事情の 内容	月率	変動率	F.	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% /	′月   -	事費						% / 月	費用							% / 月
地:	域要因の比	.較		í	<b></b>	各		交通	・接近		環境			行政			その他	3	
				·															
(3	)収益価格質	算定内	訳																
(3	)-1 収益還	元法(	直接沒	去)の证	<b></b> 固用	月又は収益還	元法が	適用で	ごきない場合	今の理	<u>±</u>								
<u>+</u>	総収益総費用純			純切	は益		建物に純収益	帰属する		土地に帰	帚属する	- る 未収入期間修正 後の純収益			還	元利回り			

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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、農均	地も見受けられる等、貸	賃貸市場が未成熟であ	るため。	

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

# 鑑定評価書(令和元年地価調査) 令和元年 8月 1日提出

久留米(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者	名	くるめ不動産鑑定株	式会社	
久留米(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	<u> </u>	不動産鑑定士  淺	川博	節    印
鑑定評価額		38,700,00	00 円	1 m²≌	当たりの価格		98,400 円/㎡

#### 1 基本的事項

I	 (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 12日	( <u>6</u> )	[平成31年1月]	76,000	円/m²
ı	/ 2 \ ch + 1 + 1 + 1 + 1 - 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1	ATI = # 0 F 00 F	( F ) /T-12 O 15 **	T 24 /T 15		路線	路線価又は倍率		倍
١	(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別		
ı	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価							

<u> </u>	監正評価額の決定	-W-EIII	W X F								1	_		Г
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに入っ	留米市城	南町7番	§17						地積 ( m²)	1	393	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	接近	で な交通施 で が で が で が で が で が で が で が で の 状 の で り で り で り で り の り の り の り の り の り の	設との	1 住居 (60,200) 準防
,	1.2:1	住宅 W 2			関一般住宅の 等が見られる		北西6市道	m		水道、 ガス、 下水	久留米	\$400 m		(その他)
(2)	 範囲	東 170	)m、西	60 m、	南 120	m、北	50 m	標準	的使用	用低層	住宅地			
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 20	m、 奥行	 亍 約	20 m	ı、規	模		400 m ²	程度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	持記すべき	き事項はな	:61	街 6 m 路	市道		交通施設			東方400 m	法令規制	1 住居 ¦(60,200)
	地域要因の将 来予測				開かな住宅が 高く、 J									する。市中心部の高 する。
. ,	有効使用の判定	低層住3	宅地						` `	対象基準 の個別的 因		:61		
	定評価の手法 適用	取引事例		比準価			8,400 4,000	円/㎡ 円/㎡		Д				
		原価法		積算価			/	円/m²						
		開発法		開発法	 による価格	<del></del>	/	円/㎡						
(6)市	場の特性	中心では  あるもの	ある。旧 Dの、用 ⁱ	来より名詞 地供給の約	≒が高い高;	級戸建住 [:] ない地域 [:]	宅地域 [*] である7	で、駅接 ため、需	近性に要の高	こ優るに 島い状態	Εか学校 髪が続い	区も人気が	が高い。	こよる戸建住宅需要が 総額が嵩む地域では 各帯は規模によるばら
`´´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	おり、テ	元本と賃 ^決 益価格は	料の相関	関係も不完け	全であるフ	とめ低・	く試算さ	れた。	よって	.、現下	の地域市沿	兄を反則	見して価格形成されて 快する比準価格を採用 E評価額を上記のとお
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 集価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		ł / m²	100	100	100	<u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 <i>!</i> 象標(	カー 非年標準価格 - 2 基準地が共	通地点(代		の 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動	一般的 要 团	<b>a</b>	<b>Ľリアが</b>	堅調で	<b>あり、</b> :	郊外部で	こ良い物件(ごは供給圧)	力が強・	」 が強い。市街地に近い く二極化が進行。 J R 久留米駅東側で新
基準村 準価語 地格	村 代表標準地 標準地番号	標準地			形状成況要	要因	3 / <i>t</i>	とな再開	発事業	が始動	している			」R久留木駅泉側で新 等の進出動向もある。
の等	公示価格 変動率 年間			円 / m²	因	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	- 1	寺に変化	は見ら	イルより	•			

	#1 ⊃ 1 <del>#</del>	Τ.	ニナー ひっじょし	*************************************	「什中士	## = In+	米五	†孙 ₹主		-	mi + i	+立工~	500 0	-	田 六 '字	セ症	ナヘレヘヤ
NO	取引事 例番号	F	が仕及び地 」等	番並びに	' 任店表示	下 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の ¹	画地 形状	接面道 状況	■路の	設(	要交通 の状況	他	法令上の規 制等
а	久留米 3 · K	1 久日	留米市				更地	(		) 形	<b>ぎ整</b>	西29 mg	国道				準工 (60,200)
L	- 12	_	(T) \( \dagger							ļ	<b>-π</b> /	ا مدال	<b>⊢</b> > <del>⊻</del>				4 <del>()</del> P
b	久留米 1 ·		留米市				更地	(		) 長,	<b>方形</b>	オ比16 mF	中坦				1 住居 (60,200)
С	久留米 1		留米市				建付地	(		長7	方形	南東5 m	市道				1住居 (60,200)
d	ク留米 3 K	1 久日	留米市				建付地	(		ほり 形	<u></u> ぎ整	北東6 m	市道				1 住居 (60,200)
e	- 11 久留米 1 · - 8	C 久E	留米市				建付地	(		長 ⁷	 方形	西9 m市	道				商業 (80,400)
NO	取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	_  域要 比較		 惟定標準( (円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 96	) 257	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		98,663	10	0 <u> </u>		97,7		<b>封路</b>	(	0.0	97,800
b	(	)	100.03	[102.6]	100	100		30,003	_10			57,7		交通・ 妾近	(	0.0	37,000
	103,	059	[100.0]	100	[ / ]	<u> </u>		105,739	+	3.9]		101,7	70 J	睘境	(	0.0	102,000
С	100,	795	100 [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		102,206	<u>10</u> [ 9	0 <u> </u>		105,3	67	画地 		0.0	105,000
d	(	107	100	[101.8]	100	100		400 044	10			405.0		テ政 その他		0.0	405.000
e	100,	407	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		102,214	10	7.0] 0		105,3	75	といし	[100.	0.0 <b>0</b> 1	105,000
	90,		[100.0]	100		[100.0]		95,614	[11	6.7]		81,9			100		81,900
NO	ア事情の内容の	(月率 医動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	<del></del> <del>g近</del> 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通	・接近	-1.0	環境	i 0.0
	+	-0.25	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		-2.0	L ¦ その他	 也	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	<u> </u>  交通・持	 <del></del>	<del> </del>  環境		0.0	街路			l .		-3.0	環境	; +3.0
	+	-0.33	画地		 ¦行政		   <del>そ</del> の			 行政			L ¦その他		0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		  交通・排		<del> </del>  環境			街路				接近		環境	0.0
	+	-0.16	画地		  行政		しての		· <del> </del>	 行政			   <del>て</del> の他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・排		<del> </del>  環境 			街路			交通		-3.0	環境	i 0.0
	+	-0.15	 画地		 行政		その			 行政			 ¦そのft		0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路		  交通・排		<del> </del>  環境			街路			1	接近		環境	+3.0
		0.00	 画地		   行政		  その			 行政		+10.0	L		0.0	<u>.</u>	
	└──── 比準価格決	Пол			1		1						ı	価格:			<b>8,400</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	:め							
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能な	〕場合(	の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	で地番							
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点個	<b>修正</b>		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>100</u> [ ]	L10	]		
1	寸帯費用	_	標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格	有除	効宅地化率 :した価格		地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	mf)						(円/㎡)		(円/m	í)					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
į	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	<b>西格</b>		I	円 / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	\$		交通	・接近		環境		行政		₹	の他	Į

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,039,358	965,208	4,074,150	3,016,820	1,057,330	( 0.9753) 1,031,214	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	25,151,561	円 ( 64	4,000 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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	(%)	(円/㎡)	( m² )	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-2	想定建	物の状	<b></b>										久留米(県)	- 12	宅地-4 ———
		用	途	建築面	i積		( m² )		構造・「	階層		延床	 面積		( m² )
共同住	主宅 主宅					162.	00	S	2 F	=				32	4.00
公法	生しの規	制等													
用途地			基準建蔽率等	指定容積	率	基準容	·····································	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1 住居	 ₽								?				前面道路:		6.0 m
準防	-		60 %	6	200 %		200 %		393 m²		m ×	m	特定道路	までの距離:	m
想定	Ξ建物σ	)概要	低層利用が標の2LDKタ	準的な地 イプ6戸	或で、 [∑] を想定	平均専	有面積約		有効率 の理由	10	00.0 %	外廊下	、外階段を想	想定	
(3)-3	総収益	算出内	 ]訳					<u>'</u>				1			
		用途	床直	面積	有効	有效	加面積		たり月額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	 È等 (円)
階	層				<b>率</b> (%)		(m²)	支払賃料 (円)	4		,	(円)	b権利金等(月	数) b権利会	 È等 (円)
				(111)	(70)		(111)	(11)				(11)			
1 ~	~ 1	住宅		162.00	100.0		162.00		1,250		202	,500	1.	U	202,500
	· ·	住宅		162.00	100.0		162.00		1,300		210	, 600	1.	0	210,600
2 ~	~ 2														
~	~														
~	~											******			
•	,														
_				324.00	100.0		324.00				413	,100			413,100
主	T 頁支払賃	= ₩N							442	100 [	り× 12	<u></u>		4.6	NET 200 III
	東文払兵 益費(管							四/	413, m² ×	100 F		<u>ソカー</u> : 12ケ月		4,8	057,200 円 0 円
			 の算出根拠					1 37			111.7	127/			013
			車場使用料等)				6	,000 円/1	———— 台 ×		4 台 <b>x</b> 12	 ケ月+		= 2	288,000 円
貸侄	割れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金Ⅰ	こより担	保されて	こいるので	で計上	しない				0 円
							4,	957,200	円×		4.0	%	<u> </u>		
( +	a) × 空	室率A	(%) + ( × 3	空室率 B(	%))	+	;	288,000	円×		4.0	% =		2	209,808 円
以上		+ a+												5,0	35,392 円
			(空室損失考慮					100 円 ×		.0 %			00 % =		3,966 円
権利	川金等の	連用益	5及び償却額(空	室損失考慮	(後)		償却的	∓数( 円 ×		年) %	運用利 ×	回り(	%) =		0 円
その	他の収ノ	に係る	保証金等の運用益	生(空室損失者	考慮後)			円 ×	(	%	×		% =		0 円
総切	双益	+	+ +					5,03	9,358 円		(		12,823	円/㎡)	
(3)-4	1 ㎡当	たりの	月額支払賃料の	の算出根拠		( )	内は支持	払賃料							
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	. 時 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地域	或要 北較	基準『 格差修』	皆 E (f	定実質賃料 円/㎡)	基準地基	準階の賃料
a 久	留米 3	1 (		100	[100	0.01	100	100	100	,	100			対象基準階	
賃	i ) -	1105	1,222	[100.0]			[100.0]	[100.0			[100.0	]	1,260		301 円/㎡
b 久	留米 1	C (	4 004	100	[100	0.01	100	100	100	,	100			月額支払1	_
賃	· )	1103	1,291	[100 0			[100.0]		_	_	[100.0	]	1,291	, 1,	,300 円/㎡)
c 久賃	(留米 3		1,269	100	[100		100	100			100	_	1,377	基準階 2	2 F B
	-	1006	( 1,217	[100.0]	100	υ <u> </u>	[100.0]	[ 97.0	[ 95	.U ]	[100.0	J			

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	)	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		186,800	円	46,700,000 × 0.4 %	Ď	
維持管理費		209,808	円	5,245,200 × 4.0 %	b	
Λ. <del>1</del> Ω Λ. <del>1</del> π	土地	78,300	円	查定額		
公租公課	建物	396,900	円	46,700,000 × 50.0 % ×	: 17.00	/ 1000
損害保険料		46,700	円	46,700,000 × 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		46,700	円	46,700,000 × 0.10 %	b	
その他費用		0	円			
総費用						
~		965,208	円	( 2,456 円/㎡ ) (	経費率	19.2 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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	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	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		46,700,000 P	9		設計監	
- 71NE IM (MVIIII -				140,000 円 / ㎡ × 324.00 ㎡ × 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0646			0.0908	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,016,820 円 7,676 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益		·				
総収益					5,039,358	円
総費用					965,208	円
					4,074,150	円
建物等に帰属する純収益					3,016,820	円
土地に帰属する純収益 -					1,057,330	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,031,214	
×				(	2,624	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1	%			
		25,151,561	円	(	64,000	円 / m²

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) - 13 宅地-1

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

鑑定評価額8,570,000 円1 ㎡当たりの価格57,900 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]	47,000	円/m²
( a ) = U = = = =	A10 = # 0 0 07 0	( = ) /T+0 = (T**T	T-144 /T-15	_`路 [´] 線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価						

2 劉	監定評価額の決定	シン生田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がにク	、留米市津	津福本町	字寺山 9 3	8番10				地積 (㎡)	-	148	法令上の	)規制等
地地	形状	敷地	の利用の	現周況	辺の土地の	利用の状	接面道路	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施証 の状況	分との	1住居 (60,200)	
1	: 1.2	空地			住宅、アパ- 並ぶ古くか!		西4.7 m 市道		水道、 ガス、 下水	試験場	前500 m		(その他) (60,188)	
(2)		東 16	0 m、西	110 m	南 210	m、北	100 m	標準的使	田田田歴	」  住宅地			(**, ***)	
近	 標準的画地の形料		間口		<u> </u>	···、10 行 約	14 m.	規模		150 m²₹	 早度	北北	 まぼ長方形	
隣 地	地域的特性		1	き事項はな			 7 m市道				<del>=/2、</del> :西方500 m	T	1 住居	
域		事項			-	路:		施設	 			規制	(60,188)	
	地域要因の将					で、地域	内に格別の	変動要図	因はなく			。 する:	」 ものと予測	
	来予測			こは、駅を	まで徒歩圏	で利使性	が優ること					てるも(	のと予測す	る。
	有効使用の判定	低層住							)対象基準 の個別的 因	準地 な 的要 □	l I			
` '	定評価の手法		例比較法	1			, , , , , ,	/ m²						
()	適用	収益還:	元法	収益値		4	,	/ m²						
		原価法		積算個	i格			/ m²						
		開発法			による価格	-		/ m²						
(6)市	場の特性	取得者:  り、価	が中心で 格につい	ある。同 てもやや	一需給圏内 強含みで推	の土地需 移してい	する既成住! 要について る。中心と! の水準であ	は、市内 なる価格	中心部へ	、は比較	的近いこと	:もあっ	って堅調に推	註移してお
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	反映した場 場も熟り	た実証的 成してい	な価格で ないため	あり信頼性 収益性が低	は高い。 く、相対	等もみられ 一方、収益 的に信頼性 え、鑑定評	価格は、 が劣る。	土地価格よって、	Aに見合 本件で	う賃料水準 は比準価格	▮が形成	<b>はされておら</b>	ず賃貸市
(8) 公規信 示準相	代表標準地 標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		) の規	基準地 準価格  /㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	r 1			補	画地		因 行政	
格し をた	△ハ□□□□	円	/ m²	100	[ ]		100	-		正	行政 その他		その他	
(9)	指定基準地番	号		時点	標準化	地域	要 個別的	対象	基準地	標	街路	0.0	地 街路	0.0
指か 定ら	久留米(県)		- 17	修正	補正	因のt   較	比 要因の 比較		;準価格   / ㎡)	内 準 訳 化	交通	0.0	域 交通	
基の	前年指定基準	地の価粒		[102.4]	100	100	[100.0]			訳化補	環境 画地	0.0	要 環境因 行政	
準検 地討		,600 円	_	100	[100.0]	[119.8	-		57,800	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 <i>§</i> 象標 <i>0</i>	削牛標準価格			00 円/㎡	価 変 格 動		1						図は県平均と に安定傾向に	
基準標準価記 準価記 地格	東 である場合の検討	共通地点(代表標準地等と同一地点) 討 標準地			彡 状					堅く地価				
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	- 要 円/㎡ 因			(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因									

NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の 形	画地 肜状	接面道 状況	路の言	主要交通旅 设の状況	Ē	法令上の規 制等
а	久留米1	C 久i	留米市				建付地	(		不惠)	 整形	東4 m市i	道			住居 60,160)
_	- 10°		5m \1/ -1-				<b>-</b> 111.				-b-17/	丰。 旧、	<b></b>			
b	久留米 3 K - 10		当米巾				更地	(		)	整形	東9 m県i				2住居 60,200)
c	久留米 3 K	_	 留米市				建付地	(		(ほぼう) 方形	ま長 ド	南4 m市)	道			住居 60,160)
_	- 112															
d	久留米 1		留米市				地	(		) 方形	ぼ長 ド	北6 m市i				住居 60,200)
e	久留米1	C 久	留米市				更地				ぎ長 K	南2.5 mī	市道			住居 70, 160)
	- 5 ⁻	17						(		) 方邪	r e	東2.5 m 準角地				70,160)
<b>VO</b>	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		隹定標準値 (円/㎡)		J的要因の ₹		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.3]	100	100		00 444	100			CO 00	街路	0.	0	00.00
b	(	,660 )	100.0]	100	100.0	100		63,144	103			60,89	⁾¹ 交通・ 接近	0.	0	60,90
	55	,172	[100.0]	100		[ 80.0]		69,310	[115			59,90		0.	0 _	59,90
C	57	,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		57,916				59,15	画地	0.	0	59,20
d	(	)	100	[100.2]	100	100		07,010	_100			00,10	行政	0.	0	- 00,20
	54	,163	[100.0]	100	[100.0			57,128	[ 96			59,26	31 その他		-	59,30
e	51	,423	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	100	100 [ 97.9]		52,684				55,98	37	[ <b>100.0</b> 100	ן ני	56,00
<b>VO</b>		イ月率	ウ標準化	補正の内部				<u> </u>			l .	  の比較の	_			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-2.0	環境	+8.
		+0.06	画地	 -10.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路		1	 交通・接近	+4 0	環境	+8.
		+0.04			 ¦行政		  その			 行政			 その他	0.0		
<u></u>	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路		-	交通・接近		環境	
_			画地				     <del>そ</del> の			一  行政			へ <u>に</u>			+2.
٦	正学 "				!		1		0.0			1			理控	
u		% / 月 +0.03			_   交通・ 		· 環境 ·			街路 		Ĺ	交通・接近 	Ĺ	<b>烬児</b>	<b>-1</b> 0.
			凹地		¦行政 		その		0.0	行政		1	その他			
e		% / 月 +0.08			交通・		環境		0.0	街路 		-3.0	交通・接近 	-1.0	環境	-2.
		<b>+</b> ∪ UX	画地		行政		その						その他			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戈宅地	内等に存	し原	面法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番	ž.							
, in	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 ( 円 / ㎡ )		造成工事費		)	標準化補正	時点値	<b>多正</b>	追	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	I							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			貴用の補修 D価格	<b>₹</b> 7	有効宅地化 余した価格	<u>く</u> 率で	で	地域要因の比 較	, 個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
	(円/㎡)					正接。	(円/㎡)		(円/	m²)	)	ŦX	LU#X			(円/㎡)	
						I				(	%	ó)	<u>100</u> [ ]	<u>L</u>			
į	熟成度修正		[	]	/ 100				積第	価格			F	9 / m²			
内記	沢							ı									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	ŧ	寸帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / F		費用					% / 月
地址	 域要因の比 	較		街路	2		交通	· 接近		環境			行政			その他	3

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,164,557	453,788	1,710,769	1,447,040	263,729	( 0.9753) 257,215	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	6,273,537	円 ( 42	2,400 円/m²)			
	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						

(4)開発	(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	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積			
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)			
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)							

(3)	-2 想定建	関物の状	:況											久留米(県) ———	- 13		地-4
		用	 途		建築ī	面積	( m²)	)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	司住宅						80.00		L S	2 F	=					160.00	
2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建廠	<b>支率等</b>	指定容	債率	基準容積率	<b>※</b> 等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	注居			60 %		200 %	188	3 %		148 m²	11	.0 m× 1	4.0 m	前面道路:			.7 m m
九	思定建物の	)概要	各階 4 ( 定	) ㎡	2 D K ×	2戸、言	†4戸の共[	司住		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	のため			
(3)	-3 総収記	算出内	]訳														
	階層	用途	Š	床面		有効 率	有効面和		支払賃業	たり月額 ^料	F.	<b>割額支払賃</b>	<b>洋半</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					( m²)	(%)	(	m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		居宅			80.00	100.0	80	.00		1,120		89,	600	2.			,200
1	l ~							-						1.0	_		9,600
		居宅			80.00	100.0	80	.00		1,200		96,	000	2.0			2,000
	2 ~													1.	0	96	5,000
	~																
	~																
	~																
																371	,200
	計	Ì			160.00	100.0	160	.00				185,	600			185	,600
É	F額支払賃	計								185,	600 l	円 × 12	_{ケ月} :	=		2,227,20	00 円
а	共益費(管	理費)							円/r	m² ×		m² ×	12ケ月	=			0 円
	共益費(管	-					地域におり	ける			実態			Ē			
	その他の収									台 ×		台 x12·	ケ月+		=		0円
Í	資倒れ損労	ミ(算出権	根拠、金額	預)			敷金により				で計上		0/				0円
	≧室等に↓ + a)×≤			×空	室率B(	(%))	+	2,2	227,200 F F	)× り×		5.0	% =			111,36	60 円
Ļ	人上計	+ a+														2,115,84	40 円
f!	R証金等の	運用益	(空室損失	夫考慮很	<b></b>		3	371,	200 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		3,52	26 円
杄	種利金等の	運用益	及び償却	額(空室	2損失考	慮後)			F数( 600 円 ×	4 £ 95	年) .0 %	運用利 · ×		1.00 %) 0.2563 =		45,19	91 円
7	の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
ĸ	総収益	+	+ +						2,16	4,557 円		(		14,625	円/㎡)		
(3)	-4 1 m² ≌						( )内に		1						T		
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情	辅	点修 標準 補正	隼化	建物 差修正	格 地地	或要 比較	基準階格差修正	首   査 E   (F	定実質賃料円/㎡)	基準地	<b>基準階</b> (	の賃料
а	久留米 1 賃) -	C (		101	100 [100.0	[100 ] 100			100 [100.0	100		100 [100.0	]	1,223	対象基準月額実	i階の 質賃料 1,228 i	円/㎡
b	久留米 1 賃) -	C (	1,	625 )	100 [100.0	[100 ] 100			100 [110.0			100 [100.0	-	1,231	月額支	払賃料 1,200 l	円/㎡)
С	-		(	)	<u>100</u>		] 100	)]		] 100	]	<u>100</u>	-		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	身	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		89,600 F	22,400,000 × 0.4 %	
維持管理費		89,088 F	2,227,200 × 4.0 %	
	土地	39,900 円	査定額	
公租公課	建物	190,400 円	22,400,000 × 50.0 % ×	17.00 / 100
損害保険料		22,400 F	22,400,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		22,400 F	22,400,000 × 0.10 %	
その他費用		0 F		
総費用				
~		453,788 F	( 3,066 円/㎡ ) (編	圣費率 21.0 9
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率	0.4
a :躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40
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
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
m:未収入期間		0.5 年	:未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算出根拠	
建物等の初期投資額		22,400,000 円	136,000 円 / ㎡× 160.00 ㎡×	設計監理料率 (100%+ 3.00
元利逓増償還率		0.0646	躯体部分 仕上部分	設備
		1,447,040 円	0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % +	0.0908 × 2
建物等に帰属する純収益 ×	(	9,777 円/㎡		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			2	2,164,557 円
総費用				453,788 円
純収益 -			1	1,710,769 円
建物等に帰属する純収益			1	1,447,040 円
土地に帰属する純収益 -				263,729 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			257,215 円
X (2) 0 土地の旧社体や	、三一 ゴルワ・・	(/	(	1,738 円/
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		6,273,537 円	(	42,400 円/

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) - 14 宅地-1

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

鑑定評価額15,600,000 円1 ㎡当たりの価格66,000 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/㎡
	A11 = F 0 = 05 =	/ F ) / T + D O 1 = * T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 🕯	艦定評価額の決定	この理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		留米市野 伏間 1				4番20						地積 ㎡)	(	237	注	5令上の規	見制等
地	形状	敷地位況	の利用の	現別況	司辺の	土地の	利用の状	接面	可道路(	の状況	供給 処理施 設状況	<u> </u>		な交通施設 の状況	足との	1 中 (60	¬専 ,200)	
	1:1.5	住宅 W 2				が建ち並た住宅は	立ぶ区画地域	南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	試	験場的	ற்2.6 km		( ₹	<del>[</del> の他)	
(2)	範囲	東 330	)m、西	50 ı	m、南	j 20	m、北	170 m	標	準的傾	· 使用 戸廷	性生	已地					
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約	13 m.	奥行	 亍 約	18 m	, ;	規模		240	㎡程	度、	形状は	ŧぼ-	長方形	
隣     地   域	地域的特性	特記等	持にない				- 1	方位北 0 m市		交	km	場前	駅下	有方2.6			中専 ),200)	
	北井亜口の地	事項			n		路			施					規制	<u> </u>		<u> </u>
	地域要因の将 来予測						ぶ上津バ くものと				な住宅地	地域で	である	らことから	5、生剂	舌利·	便性は比	較的高
(3)最	有効使用の判定	戸建住						3 m3 -			4)対象基 の個別 因			Ì				+4.0
` '	定評価の手法	取引事例	別比較法				6	6,000	円/	m²								
(0)	適用	収益還え	元法	収益	価格			/	円/	m²								
		原価法		積算	価格			/	円/									
		開発法				る価格	•	/	円/									
(6)市	場の特性	者は周辺土地総額	2居住者 頃1,6	に加え、 00万l	、市外 円前後	からの	需要者(	固人中/ イパスi	心)も 背後に	見込ま 位置し	ŧれる。≣ ノ、生活≉	需要( 引便)	の中心 生がし	:開発され いとしては 比較的高い	中規模	地画	也(24(	) ㎡ ) で
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	該基準は、市場	也に比較 易におけ	的近接 る価格	し、居 形成の	住環境: 実態及	もほぼ同じ	等で、 ^は 等を反同	也域格 央し、	差が小 規範性	いさく求め 生は高いま	からね もので	れた事 と判断	月目的の不 耳例を重視 所される。 通り決定し	!する等 従って	りて	「求めたし	<b>上準価格</b>
(8)	代表標準地	. 標準	地	時点		標準化	地域		別的		<b>東基準地</b>		標	街路	0.0	地	街路	-3.0
	西標準地番号		4.0	修正	'	補正	関のは 較	C  娄   比	因の 較		見準価格 円/㎡)	内訳	準	交通	0.0	域	交通	+10.0
示学(	各 久留米		- 13									九百	化補	環境 画地	0.0	要因	環境 行政	+3.0 0.0
格し	公示価格		,	[101.2	-1-	00	100	[104			65,500		正	行政	0.0	1	その他	0.0
をた	68	,400 円	/ m๋	100	[1	00.0]	[109.9]	10	)				7	その他	0.0			
(9)	指定基準地番	·号		時点 修正		標準化 補正	地域引	更 個	別的 因の	対象のと	象基準地 比準価格		標	街路	0.0	地	街路	-3.0
指か 定ら	久留米(県)		- 17	INT		MHIT	較	りまれ	較	(P	5年114倍 月/㎡)	内訳	準 化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	+10.0
基の	, ,	177.18			_							i)(	補	^{坂児} 画地	0.0	因	^{垠児} 行政	+3.0 0.0
準検	前年指定基準		_	[102.4	<u>-</u>  -	00	100	[104			65,500		正	行政	0.0	1	その他	0.0
地討	67	,600 円	/ m̄	100	[1	00.0]	[109.9]	10	)				7	その他	0.0			
(10) 対年 象標(	カー 削牛標準価格			00 円 / r		価 変 格 動				市の人 である		0 .	4万.	人、過去8	年間で	゙゚゚゚は+	+0.5%	る程度の
基準相 準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一	-地点)	形 状 成 況	地地			· . · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				、路線商業 ることから				いる上
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+3.1	% 半年	- 円/r 手間	m² %	要 因 の	(個別的 要 を	- 1	固別的!	要因に	変動はな	:l 1。						
							1											

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	of	画地 形状	接面道状況	堕路の	主 設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	久留米10	(人)	留米市				建付地	(		) 形	 ぼ整	北西6 m	—— 私道				1 中専 (60,200)
<u>_</u>	- 108 久留米 1 (		(π\/ <del>\</del>				7#/→			1=1	ı <b>≠</b>	<b>表</b> 亚6	·				 1 中専
b	- 207		留米市				建付 地	(		) 方	ぼ長 形	南西6 m	<b>但</b> 龄				(60,200)
С	久留米10	(人)	留米市				建付地	(		(不)	 整形	東4 m市	 道				1住居 (60,160)
d	- 101 ² 久留米 1 (	_	:::::::::::::::::::::::::::::::::::::				建付			1=1	ゴモ	北東4 m	<b>壬/ 治</b>				1 住居
u	- 213		<b>当</b> 不巾				地	(		) 方:	ぼ長 形	10×4	心旦				(60,160)
e	久留米10	-					更地			長	 方形	北東6 m	市道				1 低専
	- 121(							(		)							(50,80) 地区計画等
NO	取引価(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 / ㎡)		 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的比較	り要因 <i>の</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 66.	047	<u>100</u> [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		68,117	10	0 5.9]		64,3		街路	(	0.0	66,900
b	(	)	100.0	[102.3]	100.03	100.0		00,117	10			04,3	_	交通・ 接近	(	0.0	00,900
	67,	448	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		67,646	[10	5.1]		64,30		環境	(	0.0	66,900
С	( 56.	) 660	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]		63,144	10 [ 9	0 9.7]		63,3		画地	+4	1.0	65,900
d	(	)	100	[100.0]	100	_100		•	_10	0		•		行政		0.0	
_	58,	777	[100.0]	100	[100.0]	[ 97.0]		60,595	+	8.9]		61,20	69	その他		0.0	63,700
e		287	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100	100 [100.0]		69,703	10 [11	0.3]		63,19	94		[ <b>104</b> .	L <u>U</u>	65,700
NO	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化	補正の内訓	Я		I			工地均	域要因	の比較の	内訳				
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通	・接近	+6.0	環境	+3.0
	+	0.17	画地	0.0	├	0.0	しての	· – – – – - 他	0.0	行政		0.0	その	 他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+2.0	環境	÷ +3.0
	+	0.25	 画地		   行政		   <del>そ</del> の			 行政		0.0	その		0.0	<u></u> .	
c	正常 %	/月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路		!		・接近	+3.0	環境	÷3.0
		0.06		 -10.0	L		¦その			行政		0.0		. – – – –	0.0	ı L	
d	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-3.0			+2.0	□環境	
		0.00			    行政		-     <del>そ</del> の			·  行政		، 3.0- ا ا 0.0			+2.0  0.0	L	0.0
6	正常 %	/ 日	街路		    交通・接		- - 環境		0.0	街路		I		・接近		晋培	i
_		0.07			文通 · 技     行政		¦ 塚児     その			 行政		¦ 0.0 ا ا 0.0				ペスペプ   	+5.0 
			쁘걘	0.0	 	0.0	1 (0)	ie.	0.0	ТЛТХ		0.0	رن	ت ا	0.0		

													入田不	(乐)	-	14	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	(市街地の	ため。									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原何	西法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番									
-	素地の取得(		事情補	匪	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化	補正	時点個	<b>修正</b>	追	正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 [	]	[] 100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	可効宅地化率 除した価格	をで	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因(	ひ 再	調達	原価
	(円/㎡)				正1友(	(円/㎡)	l ha	、Uに画情 (円/n	n³)	¥X		LL#X			(	円/㎡)	
			100	<u> </u>	100				(	%)		]	L10				
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			F.	] / m²				
内記	沢						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補	ì正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地地	地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境		í	<b>宁政</b>			その他	!		

(3)	)収益価格算定内訳														
(3)	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														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法						( )	( )								
	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	貸市場が未成熟である <i>た</i>	<b>こめ</b> 。										

(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	支出の現価の絲	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)				
開発	法による価格			円 (		円/㎡)							

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) - 15 宅地-1

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

鑑定評価額11,100,000 円1 ㎡当たりの価格53,700 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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]	43,000	円/m²
	A11 = # 0 0 07 0	/ F \ / T+D O 15**	T 24 / T 16	`路 [´] 線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価						

2 🖁	監定評価額の決定	上の理田	の安百												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに久	留米市原	京町字77	Г目264₹	番9ほか	1筆			地積 ( ㎡ )	-	206	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地(	の利用の	現 周:	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	1 位 (60 準防	200)	
	1.2:1	住宅 W 2		一般位	注宅が建ち並	並ぶ既成	南西4.2 m 市道		水道、 ガス、 下水	久留米	:500 m		( ₹	·の他)	
									1,11				(60	,168)	
(2)   近	範囲	1	0 m、西					標準的使	-	住宅地					
隣一	標準的画地の形料		間口	約 1	5 m、 奥行		13 m、	規模		200 m³₹		形状			
地域	地域的特性		詩記すべ	き事項はな	1 J I		[4 . 2 m市]		 	<b>ド</b> 西方	500 m	法令	(60	E居 ,168)	
		事項				路		施設	ξ			規制	1		
	地域要因の将 来予測						内に格別の 句にあるも								⁻ る。地
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 内要	l I				
` ′	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	i格	5	4,900 円/	' m²	Д						
တ	適用	収益還	元法	収益価	i格	3	8,500 円/	' m²							
		原価法		積算価	i格		/ 円/	' m²							
		開発法		開発法	による価格	<u> </u>	/ 円/	' m²							
(6)市	場の特性	ある。同 こ比較的	一需給圏	内の土地需 から概ね横	要についばいで推奨	る既成住宅 ^均 ては、地縁的 多している。 万円前後のプ	り選好性 中心と	を有する なる価格	者によ	る土地取る	引が殆と	ごであ	るものの	D、交通	
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	市場性で る地域で	を反映し であり、	た実証的 土地価格	な価格であ に見合う賃	リ信頼性  料水準が	ー般住宅を中 は高い。一方 形成されてい 指定基準地と	5、収益 [.] 1ないこ	価格は、 とから低	快適性 f位に試	を重視し <i>1</i> 算された。	た価格形 よって	彡成要 ⁻、本	因の影響 件ではし	響を受け 比準価格
(8) 公規( 示準	代表標準地 標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	-			正	行政 その他			その他	
(9) 指か	指定基準地番	号	- 17	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内準	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	0.0 +3.0
定ら基の								<u> </u>		訳化補	環境 画地	0.0	要因	環境 行政	+25.0 0.0
準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,600 円		100 100	[100.0]	100 [128.8]	100.0]		53,700	正	一行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年		の検討	53,7	00 円 / ㎡	価 変					 で推移し	っており、 双引価格も	高齢化剤			
象標の 基準相 準価記	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	等と同一地	∬形 状 成 況	地域					要因はないで推移し		区い付	宅需要を	を背景と		
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0	% 半年	- 円/㎡ E間	要 因 % の	(個別的)要 因	固別的	要因に変	変動はな	, I _o					
13373	~=~+   CIB	0.0	-		. 5   5,										

(1)	 比準価格	算定内	 N訳													
NO	取引導例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表記	取引時点	類型	地積	( m² )	画の形	i地 彡状	接面道状況	路の	主要交通が 設の状況	他	法令上の規 制等
а	久留米 1	C 久	留米市				更地	(		ほほ) 方形		南西11 r 北西4 m	市道			準工 (70,200)
		02	C7.11				/ I									
b	久留米 1		留米市				建付 地	(		ほほ   方形		北西6.5 南西6 m 角地	M市追			準工 (70,200)
_		01	6π \/· <del>+</del>				7#-/-			ほほ	产击ケ	北東6 mi	±:*			
С	久留米3   K		留米市				建付地	(		) 形	(登	北宋0 Ⅲ	7.00			(60,200)
		18	C7.11				777 / 1					JI.= 4 :	r, >+			4 4 8
d	久留米1		<b>当</b> 米市				建付 地	(	,	ほほ   方形		北東4 m	私追			1 住居 (60,160)
e	- 2 久留米 1	13	四半古				更地			ほほ	<b>デ</b> 東攵	北東4.5	m私首			 1 中専
U			田小川				文地	(		形 形	· 莲	10米4.5	111111111111111111111111111111111111111			(60,180)
NO	取引	25 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			    定価格  円 / ㎡ )	地域	或要 北較		    住定標準値 ( 円 / ㎡ )			)	
	,									_						
а	( 60	) ),677	100 [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 99.9]		61,588	100 [108	3.8]		56,60	街路 )7 交通	i •	.0	56,600
b	(	) 2,311	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		61,404	100	) 1.8]		53,48	接近		.0	53,500
С	(	)	100.0	[100.7]	100.0	100		01,404	_100	_		55,40	現境 環境 画地		.0	33,300
	56	5,744	[100.0]	100	[100.0]			57,141	[108			52,76		_	.0	52,800
d	( 58	) 3,777	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]		60,595	100 [106	) 6.6]		56,84			.0	56,800
е	(	)	100	[100.0]	100	100		55.040	100			<b>5</b> 4.00		[100.0	ובס	<b>54.000</b>
NO				100  補正の内記		[100.0]		55,942				54,63 lの比較の		100		54,600
INO	の内容			が用エクントュロ	N.					11673	(女位	1071U#X 07	/J¤/(			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	<del></del> <del></del>	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 -4.0	環境	+10.0
		+0.15	画地	 -0.1	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	<del>┆</del> ▽交通・扌	<del></del> <del></del>	環境		0.0	街路		- '		近 -10.0	環境	+25.0
		+0.15	画地	+3.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・扌		環境		0.0	街路				近 -6.0	環境	+13.0
		+0.06	画地	0.0	 ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・打		環境			街路				近 -13.0	環境	+25.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
е	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u>  交通・打		環境		0.0	街路				近 -5.0	環境	+10.0
		0.00	画地	0.0	¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
オ	」 比準価格》	央定の3			1		1						〔比準価	 洛:	5	<b>4,900</b> 円 / ㎡)

														УСЩИ	(-1-)		. •	0.00
(2)	)積算価格算	定内	訳															
(2)	)-1 原侃	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	)-2 造成	战宅地	内等に存	し原仁	西法の適用が	可能な	場合の	の価格										
j	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	ž.								
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	: j	造成工事費		)	標準化補正	時点個	<b>多正</b>	道	を正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			100 [	]	100								<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		有効宅地化 余した価格	ζ.		地域要因の比 較	個別的 比較	勺要因(	カ 耳	調達	原価
	(円/	m²)					<	(円/m²)		(円/	m²)	)					(	円/㎡)
			100 [	]	[] 100					(	9/	6)	<u>100</u> [ ]	10				
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積第	価格			F	] / m²		·		
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	ŧ	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / F		費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	3	3	交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,740,684	598,600	2,142,084	1,808,800	333,284	( 0.9753) 325,052	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	7,928,098	円 ( 38	8,500 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						

(4)開発	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	発法を適用する場合(	の理由					
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円/r	n²)	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)				

共同性名   100.00   LS 2 F   200.00     大同性名   100.00   LS 2 F   200.00     大田茂   200.00   LS 2 F   200.00     大田茂   200.00   168 %   206 m   15.0 m x 13.0 m   36.00 m x 12.0 m   36.00 m x 13.0 m   36.00 m x 12.0 m   36.00 m x 13.0 m   36.00 m x 13.00 m   36.00 m x 13.0 m   36.00 m x 13.00 m   36.00 m x 13.	(3)-2 想定建	建物の状	<del></del> t況								久留米	(宗)	- 15	<b></b>
大田俊宇   100.00   L S 2 F   200.00   2				建築	面積	( m²)		構造・『	階層	3	延床面積			( m² )
公法上の規制等	共同住宅	,,,		225	.щ іх		L S						200.(	
対数性対数		1生1生												
日本語		7. 市	1 進 建 茹 玄	<b>车</b>	'鴰泫		抽结		問口.同	<b>用/</b> テ	前面:	<b>首</b> 改	恒昌笙	
接換機・			<b>圣</b> 十	T JHÆ	· 作员 · 十-	<u> </u>	という		ынэ	Æ11				4.2 m
(3)-3 親収益算出の財民	準防 ————————————————————————————————————										) m   特定	道路ま		m
開展	想定建物の	)概要		の2 L D∣	〈×2戸、	計4戸の共同	司住宅を	1	100.0	外	階段のため			
	(3)-3 総収益	算出内	 ]訳					•		•				
(㎡) (%) (㎡) (円) (円)   (円)   (円)   (円)   (円)   (円)   (円)   (株科全等(月数)   (株科会等(月数)   (株科会等(月本会等(月本会等(月本会)   (株科会等(月本会)   (株科会)   (株科会)   (株科会)   (株科会)   (株科会)   (株科会)   (株科会)   (株科会)   (株科会)   (株社会)   (株社会)   (株社会)   (株社会	階層	用途	<u>Š</u> J	下面積		有効面積			月額3	5払賃料	a保証金	等(月数	y) a保証金等	) (円)
1 - 1   居宅	ra/e			( m²)	(%)	( m²)				(円)	b権利金	等(月数	(b権利金等	€ (円)
1 - 1		足字		100.00	100.0	100.00	1	1 120		112 000		2.0	) 2	226,000
2 - 2       居宅       100.00       100.00       1,220       122,000       1.0       122         -       -       10.00       100.00       100.00       200.00       235,000       235,000       470         235       235       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000       235,000 <td< td=""><td>1 ~ 1</td><td>冶七</td><td></td><td>100.00</td><td>100.0</td><td>100.00</td><td></td><td>1,130</td><td></td><td>113,000</td><td>,</td><td>1.0</td><td>)</td><td>113,000</td></td<>	1 ~ 1	冶七		100.00	100.0	100.00		1,130		113,000	,	1.0	)	113,000
2 - 2   1.0   122   1.0   122   1.0   122   1.0   122   1.0   122   1.0   122   1.0   122   1.0   122   1.0   122   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1.0   1		居宅		100.00	100.0	100.00		1,220		122,000	)			244,000
# 200.00 100.0 200.00 235,000 円 × 12ヶ月 = 2,820,00 円 × 12ヶ月 = 2,8	2 ~ 2											1.0	) '	122,000
# 200.00 100.0 200.00 235,000 日 × 12ヶ月 = 2,820,00	~													
# 200.00 100.0 200.00 235,000 円 × 12ヶ月 = 2,820,00 円 × 12ヶ月 = 2,8														
##	~													
##														
##	~													
				200.00	100.0	200.00	1			235 000			4	470,000
本共益費(管理費)				200.00	100.0	200.00				233,000	,		2	235,000
おは、									000円 >				2,820	
その他の収入(駐車場使用料等)			の祭り担加			114 1+1- + 1-1			、					0 円
登倒れ損失(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   空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) + 円 × % = 141,00		-		`		地球における							=	0 円
空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) 以上計 + a+		•		)		動金により‡								0円
( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )       + 円 × % = 141,00         以上計 + a+       2,679,00         保証金等の運用益(空室損失考慮後)       470,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,46         権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)       ( 借却年数(									- HI T O					0 1 3
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 470,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,46	( + a)×空	室室率 A	(%) + ( :	空室率 B	(%))						=		141	,000円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	以上計	+ a+											2,679	,000円
235,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 57,21     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 × % × % =     総収益 + + +	保証金等 <i>0</i> .	運用益	空室損失考	慮後)		470	,000円						4	,465 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)	権利金等の	)運用益	弦及び償却額(	空室損失者	ś慮後)					<b>運用利回り</b>			57	,219 円
(3)-4 1 m ³ 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 正 時点修 標準化 差修正 因の比較 格差修正 (円/m) 基準地基準階の (円/m) が 基準階の (円/m) が 表達修正 因の比較 格差修正 (円/m) が ま準地基準階の (円/m) が ま準階の (円/m) が まがまでは (円/m) が ま準階の (円/m) が まがまでは (	その他の収え	へに係る	保証金等の運用	益(空室損	夫考慮後)									0円
NO   事例番号   事例の実際 実質賃料 (円/㎡)   正   市点修   標準化   建物格   差修正   超の比較   格差修正   査定実質賃料 (円/㎡)   基準地基準階の	総収益	+	+ +				2,7	40,684 円		(	13	3,304	円/㎡)	
本     実質賃料 (円/㎡)     正     補正     差修正     因の比較     格差修正     (円/㎡)       a 久留米 1 C ( 賃) - 1103 - 1104     1,291 (1,238)     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,230     対象基準階の 月額実賃賃料 1,248 P       b 久留米 1 C ( 賃) - 1104     1,429 (1,370)     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,323     月額支払賃料 (1,220 P       C     1,370     1,370     1,323     1,323     1,323     1,323     1,323	(3)-4 1 m²≌	たりの	)月額支払賃料	外の算出根	拠	( )内は支	払賃料							
賃)       1,291       1,291       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100       100	NO 事例番	号	実質賃料	正	補時	点修 標準化 補正	上 建物 差修正	7格 地域 因のは	或要 表	基準階差修正		賃料	基準地基準	階の賃料
-     1103     (     1,238     )     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]     [100.0]		C (	1,291		1						1,		月額実質賃料	
( 1,220 P - 1104 ( 1,370 )	-		( 1,238	) [100.	V ] 100	[100.0	] [100.	υj [105	.0] [1	UU.U]				
よ進階 2 F	1			[100			_				1,	,323		¥ 0 円/㎡)
$ \begin{vmatrix} \frac{100}{100} & \frac{100}{100}$	С		(										基準階 2 F	= В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		112,000 円	28,000,000 x 0.4	<del></del> %
維持管理費		141,000 円	2,820,000 × 5.0	<del></del> %
() TD () + M	土地	51,600 円	査定額	
公租公課	建物	238,000 円	28,000,000 × 50.0 %	× 17.00 / 1000
損害保険料		28,000 円	28,000,000 × 0.10	%
建物等の取壊費用の積立金		28,000 円	28,000,000 × 0.10	<del></del> %
その他費用		0 円		
総費用				
~		598,600 円	( 2,906 円/㎡) (	(経費率 21.8%
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率	0.4
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40
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
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
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		28,000,000 円	136,000 円 / ㎡× 200.00 ㎡	設計監理料率 × (100%+ 3.00%
元利逓増償還率		0.0646	<b>躯体部分</b> 仕上部分	× (100%+ 3.00 % 設備部
			0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % +	0.0908 × 20
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,808,800 円 8,781 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益				2,740,684 円
総費用				598,600 円
純収益 -				2,142,084 円
建物等に帰属する純収益				1,808,800 円
土地に帰属する純収益 -				333,284 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			325,052 円
×			(	1,578 円/r
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		7,928,098 円	(	38,500 円/r

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 16 宅地-1

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

鑑定評価額 14,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 53,000 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 16日	(6)	[平成31年1月]	円/m²
(2)実地調査日	令和 元 年	6日 26日	   (5)価格の種類	正常価格		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
,			(3) 両1日の71至天皇	TT-07-1141		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評価						

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市	津福本町字	才五郎16	593番	1 1 3 ほか	1筆		地 (m²		264	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1 但 (50	,80)	
	1:1	住宅 W 2		見一般住宅か 然とした住宅		北東6.5 市道	n	水道、下水	津福	750 m		( र	-の他)	
(2)	範囲	東 130 m、西	130 m、	南 180 г	m、北	180 m	標準的使	用戸建	住宅均	<u> </u>				
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 16	m、 奥行	· 約	16 m、	規模		260 m	程度、	形状 〕	E方Ŧ	彤	
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	:l 1 ₀		方位 北 5 m市道	交流施調		訳南	西方750 m	法令規制	(50	t専 ,80)	
-	地域要因の将 来予測	戸建住宅が建す 隣地域の地価を			 或であり、		に特段		見られ	1ないものの			要は底堅	く、近
(3)晶	侵有効使用の判定	戸建住宅地					(4	り対象基 の個別 因		方位				+1.0
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	53	3,000 円	/ m²	М						
"	)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価				/ m²							
		開発法		による価格			/ m²							
(6) ਜ	万場の特性	対象不動産に係 者は、都心へ通 的堅調であり、 ,500~3,	動するサラ 地価水準も	ラリーマン領 ち安定的に打	等のエン 准移してに	ドユーザー	が中心と	:なる。既	<b>玩住</b> :	官地の取引も	5見られ	る等	住宅需要	更は比較
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は、ク 、本件評価に際 に当たっては、 、指定基準地と	∛しては、↓ 多数の新規	X益還元法の 見の取引事例	の適用は関 列を収集	断念し、耶 ・選択し、	引事例は 説得力の	(較法によ )高い価格	こる比≥		草を行∶	った。	比準価村	各の試算
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		りの規	基準地 建価格 一個)	標 内 郭 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	-	_		祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号 - 17	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		이 の比	表準地 化準価格 日/㎡)	榜 内 第 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +9.0 +24.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	i地の価格 ,600 円/㎡	[102.4]	100	100	[101.0		52,800	祖正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対象基準価	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	52,7 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 也等と同一地	価格形成 成別	一般的要因	ョ [」] であ ^は ) 地域	る。 要因に特		は見ら	復等を背景の	として、			
地格の等前か	標準地番号		- 円/㎡ 手間	要 因 の の	(個別的)		的要因に	変動はな	l 1。					

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	国 の用	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通施 gの状況	法令上の制等	規
a	久留米 1		2 				更地			ほほ		東7 m市i			準工	
								(		)形					(60,200)	
b	- 久留米 1	34	 留米市				更地			ほほ	řE	南東4 mī	<b>計道</b>			
D		09	出小川				文化	(		方形		HX+	17,12		(60,200)	
c	- 5 久留米 3	_	留米市 留米市				建付			ほほ	 <b>ई</b> 長	南西6 mr			1 中専	_
	- 11						地	(		) 方形					(60,200)	
d	久留米 1	_	留米市				更地			ほほ	 ぎ正	は3.8 mi			1 住居	
	- 12							(		) 方形					(60,160)	
e	久留米 1	_	 留米市				建付			長方	5形	南東5 m和	弘道		1 住居	_
	_	39					地	(		)					(60,200)	
VO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		     住定標準個 ( 円 / ㎡ )	i 個別 比東	川的要因の 対	査定価格 (円/m	
a	(	)	100	[100.6]	100	100			10	0			街路	0.0	0	
	54	,009	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		54,333		3.0]		52,75	0 交通・		53,3	30
b	( 35	) 5,824	100 [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 85.5]		42,025	10	0 0.7]		52,07	接近		50.0	ൈ
c	(	)	100	[100.6]	100	100		12,020	_10			02,07	環境 運地	0.0 +1.0	· ·	
_	40	,819	[100.0]	100	[100.0]	_		45,627	+	6.2]		52,93		0.0	53,5	50
d	( 54	) ∤,349	100 [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 99.0 ]		55,008	[10	0 5.8]		51,99	2   その他	也 0.0	52,5	50
e	(	)	100	[100.0]	_100	100			_10					[101.0		
ıΛ			[100.0]			[ 90.2]		45,833	8]			55,48 の比較のF		100	56,0	00
NO	の内容			が出土している。						112	<b>兆安</b> 凸	10716#X 071	/J¤/(			
a			街路	0.0	文通・接		1		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0 E		4.
		+0.05	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	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-2.0 F	環境 - 1€	6.0
		+0.05	画地	-14.5	├───	0.0	こっての	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	t -2.0 }	 環境 -12	2.0
		+0.05	画地	 -10.0	├		しての		0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			街路				t +2.0   F		8.0
		+0.05	画地		 ¦行政		-   <del>て</del> の			 行政		<u>.</u>	 その他			
e	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- !		i -3.0	 環境 -1∠	4
		0.00			 ¦行政		こっての			行政		i	 その他	0.0		
			II.0	-7.0	11320	0.0	200		U.U			0.0	10	0.0		

												八田小(小	-)	10	٠ ٥٠٥٠
(2)	積算価格算	定内訢	₹												
(2)	)-1 原価>	法が適	用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地でる	あり、:	再調達原何	面の打	把握が困難なた	め。			
(2)	)-2 造成 ⁵	宅地内	等に存	し原化	画法の適用が可能	能な場合	の価格								
ì	<b>造成事例番号</b>	1,			-		所在及7	び地番							
1	素地の取得価 (円/m		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	E i	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 [	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の比		要因の ほ	再調達	原価
	(円/m	î)				上俊(	の価格 (円/㎡)	际	:した価格 (円 / n	n²)	<b>較</b>	比較		(	円/m³)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1		
7	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格		F	9 / m²			
内	沢														
素地	事情の 内容	月率変	動率	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					%/月
地址	域要因の比較	ξ		街路	3	交通	・接近		環境		行政	·	その作	也	

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法													
	収益価格												
	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												

(4)開発	法による価格算法	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	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)	
開発法	まによる価格			円 (		円/㎡)				

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定株式会社	
久留米(県) - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士  淺川 博範	ED

鑑定評価額15,200,000 円1 ㎡当たりの価格69,200 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 12日	(6)	[平成31年1月]	54,000	円 / m²
	A11 = 7 A1	00. 🗆	( C ) /T-12 @ 15*F	<b>一一</b>		路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6月	28日	(5)価格の種類	正常価格		価	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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市	取訪野町字	≌鞍打174	4 4 番 6 1	まか 2 筆			地積 ( ㎡ )	(	219	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	分との	1住居 (60,200)
	1.5 : 1	住宅 W 2		主宅の中にフ 見られる住宅		東4 m 市道		水道、ガス、	花畑1.1	km		(その他)
								下水				(60,160)
(2)	範囲	東 130 m、西	100 m、	南 130	m、北	90 m 村	票準的使	用【低層	住宅地			
近     隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 17	m、 奥行	方約	12 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状	_
地域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61	街 4 m	市道	交通	道   花畑馬 	の南西が	51.1 km	法令	1 住居 (60,160)
		事項			路		施設	ξ			規制	i 1
	地域要因の将 来予測	諏訪野町南部( ては現状での							性や校区	【から人気	が高い	ハが、地域要因とし
(3)最	骨効使用の判定	低層住宅地					(4)	の個別的	‡地 なん り要	1		
( , -	協定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	6	9,200 円/	∕ m²	因				
σ	適用	収益還元法	収益価	格	3	8,100 円/	′ m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²					
		開発法	開発法	による価格	+	/ 円/	′ m²					
(6)市	5場の特性	要者の属性は地	!縁的選好! .気も高く!	生を有する( 主宅需要は!	個人が主 [*] 堅調である	であるが、‐ る。ミニ開タ	−部市外 発型の分	からの転 譲地や中	入も見ら 古取引か	れる。調 が中心とな	就野町 こってま	b域の範囲である。需 J地区は利便性の高い らり、取引の中心とな 5る。
` / 核	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	よって消極運用	されている  益還元法	るにすぎな! は参考程度	い。利便怕 に求めた。	性を生かし <i>f</i> 、よって、 ^z	た戸建住 本件では	宅指向が 信頼性の	強い地域 高い比準	杖であり、	自己使	1るが、土地所有者に 使用取引が支配的であ 近隣地域及び同一需
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	-			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		し の比	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			正   <del>7</del>	行政 fの他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円/㎡	価 変格 動	一般的 要 因	国  エリア	が堅調で	であり、タ	羽外部で	は供給圧力	つが強く	が強い。 市街地に近い く二極化が進行。
基準準備	検 である場合の検討 計 代表標準地	標準地 久留米	· -	形 状成 况	世界因		b域のミニ )、需要は			が活発化す	「るなと	ご、土地取引も安定し
地格 の等 前か	公示価格	68,4	00 円 / ㎡	因	(個別的)要 因	<b>I</b>	で化は見ら	られない。				
				1	1							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 肜状	接面道 状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米1	C 久	留米市				更地	(		(ほぼ) 方形	 ぎ正 ぎ	南3.6 m 東3 m	市道			1 低専 (60,80)
	- 21	19										角地				
b	久留米 1 - 22		留米市				建付 地	(		) 不整	<b>隆形</b>	南6 m道	路			1 中専 (60,200) 風致地区
c	久留米1	C 久	留米市				貸家 建付 地	(		ほに 方邪	 ぼ長 ド	北4 m市	道			1 住居 (60,160)
_1	- 101		57311 <del>1</del>				III				<u> </u>	Jb∓4	<del></del>			140
d	久留米 3 K - 22		留米市				更地	(		方別	I I I	北西4 m	巾追			1 住居 (60,160) 都市計画公園内
e	久留米 1	C 久	留米市				建付地	(		不整)	隆形	西6 m市 北4 m	道			1住居 (70,200)
	- 21	16										角地				
VO	取引信(円)		事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準( (円/㎡)		別的要因(  較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.7]	100	100		07.100	100			70.0	街路		0.0	70.00
b	6	, 123 \	[100.0]	100 [100.4]	100	100		67,198	100			72,8	83 交通 接近		0.0	72,90
_	63	,989	[100.0]	100.4	[100.0]			69,680	[ 98			70,4			0.0	70,50
C	( 59	,093)	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]		66,315				68,3	画地	! (	0.0	68,40
d	(	)	100.0	[101.9]	100.0	100		00,010	100			00,0	行政	. (	0.0	00,40
	62	,769	[100.0]	100	[ / ]	-		63,962	[ 95			66,6	97 <del>そ</del> の		0.0	66,70
e	50	.012	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [ 92.7]		54,382	100			67.7	24	[ <b>100</b> . 100		67,70
NO		イ月率	ウ標準化	  補正の内部								  の比較の				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	 <del></del> 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 _{-5.0}	環境	0.
		+0.18	画地		` ¦行政		その			 行政		j	 その他		·	
b	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路				<u> </u>	環境	ē 0.
		+0.08	画地	 -5.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・i		環境			街路				<del></del> 近 _{-3.0}	環境	<u></u>
			画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他		. L	
d			街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接		現境	ŧ +2.0
		+0.19			 ¦行政		その			 行政		i	その他		. L	+2.( 
e	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接		- 環境	ē -22.0
		+0.20			-		こと			 行政		i	へ。  その他	 0.0	. L	-22.( 
	比準価格決			-1.5	<u>i</u>	0.0	i		0.0	-		0.0	〔比準価材			<b>59,200</b> 円 / m

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	面法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番	ž.							
, in	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 ( 円 / ㎡ )		造成工事費		)	標準化補正	時点値	<b>多正</b>	追	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	I							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			貴用の補修 D価格	<b>₹</b> 7	有効宅地化 余した価格	<u>く</u> 率で	で	地域要因の比 較	, 個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
	(円/㎡)				正接。	(円/㎡)		(円/	m²)	)	ŦX	LU#X			(円/㎡)		
							( %				ó)	<u>100</u> [ ]	<u>L</u>				
į	熟成度修正		[	]	/ 100			積算価格 円 / m ²									
内記	沢							ı									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	ŧ	寸帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月 事費									% / F		費用					% / 月
地址	 域要因の比 	較		街路	2		交通・接近			環境			行政			その他	3

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,235,281	453,200	1,782,081	1,431,650	350,431	( 0.9753) 341,775	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	8,335,976	円 ( 38	8,100 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						

(4)開発法による価格算	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	支出の現価の	総和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
(円		(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)					
開発法による価格			円 (		円/㎡)								

											久留米(県)	- 17	宅地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	沈										
		用	途	建築	面積	( m² )		構造・	階層	延床	面積		( m² )
共同	自住宅					75.00	L S	2 F	=			150.0	00
2	法上の規	制等		_		•							
用道	<b>企地域等</b>		基準建蔽率	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	注居		60	%	200 %	160 %		219 m²	m ×	m	前面道路:	: 市道	4.0 m m
	限定建物の	)概要	低層住宅地 用と判定し		2 階建0	D共同住宅を最	」 景有効使	有効率 の理由	100.0 %	外廊下	、外階段使用		
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳										
	階層	用途	Š ,	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	指たり月額 料	月額支払	賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1	~ 1	共同信	主宅	75.00	100.0	75.00	)	1,240	9	3,000	1.0	0	93,000
2	2 ~ 2	共同信	註宅	75.00	100.0	75.00	)	1,260	9	4,500	1.0	0	94,500
	~												
	~			150.00	100.0	150.00	)		18	7,500		1	187,500
	計				100.0	100.00							
	F額支払賃								500 円 × 1			2,250,	,000円
	共益費(管		- 44 11 15 1bs				円/	m² ×	m	× 12ケ月	=		0 円
			の算出根拠				4 000 FD /	<b>4</b>	0.4	2ケ月+		= 96.	000 TI
		•	車場使用料等 根拠、金額)	)		敷金により	4,000 円/ -公知保 =			27 H+		- 90,	000円
							250,000			0 %			011
( -	≧室等によ + a)×空	を損失 空室率 A		空室率 B	(%))	+		円 ×		% =		112,	,500 円
L)	人上計	+ a+											,500 円
伢	<b>保証金等の</b>	運用益	(空室損失考	憲後)		187	,500 円 :	× 95	.0 % ×	1.	00 % =	1,	,781 円
格	重利金等の	運用益	込び償却額(	空室損失考	態態()	償却	年数( 円:		年) 運用 % ×	利回り(	%) =		0 円
<del>ح</del>	 ·の他の収 <i>)</i>	───	 保証金等の運用	益(空室損	 失考慮後)		円:		% ×		% =		0円
松	総収益	+	+ +				2,23	35,281 円	(		10,207	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	áたりσ	月額支払賃料	の算出根	処	 ( )内は支	払賃料						
NO	事例番	·号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡	正	補時	点修 標準化 補正	注 建物 差修正	格 地場	域要 基準 比較 格差修	階 查正 (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	久留米 1 ) -	(賃 1002	1,372	100	[100 0] 100		100			0]	1,444	対象基準階の 月額実質賃料 1,26°	身 1 円/㎡
b	久留米 1 ) -	(賃 1001	1,153	100	[100 0] 100	<del>-</del>	100 [100.			0]	1,098	月額支払賃料 ( 1,260	\$ 0 円/㎡)
С	久留米 1 ) -	(賃	1,281	100	[100 0] 100		100 [ 95.0			0]	1,348	基準階 2 F 	В

(3)-5 総費用算出内訳												
項目	美	三额相当額 「額相当額」	算 出 根 拠									
修繕費		83,600 円	20,900,000 × 0.4 %									
維持管理費		117,300 円	2,346,000 × 5.0 %									
	土地	32,900 円	査定額									
公租公課	建物	177,600 円	20,900,000 × 50.0 % ×	17.00 / 1000								
損害保険料		20,900 円	20,900,000 × 0.10 %									
建物等の取壊費用の積立金		20,900 円	20,900,000 × 0.10 %									
その他費用		0 円										
総費用												
~		453,200 円	( 2,069 円/㎡ ) (組	<b>全費率</b> 20.3 %								
(3)-6 基本利率等												
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率	0.4								
a :躯体割合(躯体価格÷建物 [。]	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 f								
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 ਤੋਂ								
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 [£]								
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753								
(3)-7 建物等に帰属する純収益												
項目	查	定額	算 出 根 拠									
建物等の初期投資額		20,900,000 円	405 000 EL / m² · · · 450 00 m² · · /	設計監理料率								
二利连梯/岸)等		0.0005	135,000 円 / ㎡× 150.00 ㎡×( 躯体部分 仕上部分	100%+ 3.00 % 設備部:								
元利逓増償還率		0.0685	0.0514 × 40 % + 0.0744 × 40 % +	0.0908 × 20								
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,431,650 円 6,537 円/㎡)										
(3)-8 土地に帰属する純収益												
総収益			2	,235,281 円								
総費用				453,200 円								
純収益 -			1	,782,081 円								
建物等に帰属する純収益			1	,431,650 円								
土地に帰属する純収益 -				350,431 円								
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			341,775 円								
×			(	1,561 円/㎡								
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り											
		8,335,976 円	(	38,100 円/m								

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) - 18 宅地-1

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	印

鑑定評価額13,700,000 円1 ㎡当たりの価格58,400 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/㎡
	A 10	0000	( c ) /T+5 = 15**	T-14 /T-15		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価						

2	艦定評価額の決定	この埋田の	<b>罢</b> 百													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久留	米市国纪	一丁字立	割985額	番8ほか:	3筆				地 (㎡		235	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	. 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面证	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	- 要な交通施記 近の状況	分との	(60,200)		
	1:1	住宅 W 2		中規模パート地域	使一般住宅の ・等が見られ	D中にア Iる住宅	南東5.3	m		水道、 下水	西鉄	久留米3.1 km	n	( 7	の他)	
(2)	範囲	東 30 n	n、西	110 m、	南 30 i	m、北	100 m	標準	■的使用	用 低層	住宅均	<u>b</u>				
近四	標準的画地の形料	大等	間口 約	15	m、 奥行	f 約 ′	15.5 m、	規	.模		230 m	i程度、	形状	まぼ〕	E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街路	3 m市道	İ	交通施設	3.1 k		駅 南東方	法令規制	(60	中専 ,200)	
	地域要因の将 来予測	陸上自衛				ーー れる方のf			└ 込める	国分町		Nては、今後 (ものと予測	」 ももこ		発等の住	宅地開
. ,	有効使用の判定	低層住宅								対象基準 の個別 因		115				
` '	に評価の手法 適用	取引事例と		比準価権				刊 / m	<u> </u>	_						
0,	旭田	収益還元法		収益価権		4	,	円/m								
		原価法開発法		積算価権	^答 こよる価格			円/m 円/m								
(6)市	場の特性	同一需給图 (個人)を 地総額1	E中心に 350	は、国分 、ミニ関 万円前後	    対野を中心    発等では	に、その 外部から 久留米市	司辺の上 の需要者 中心部ま	<u>-</u> 津町・ も見込 では <i>に</i>	_ - 西町 \まれる バス利月	る。需要 用となる	の中/ は宅均	主宅地域にも いとしては中 地域であるも ている。	規模區	1地(	2 3 0 n	1) で土
ì 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	小さくな <i>!</i> においてに	ざるを t、収益	得ない事 性は殆ど	事等より、b ご重要視され	比準価格I れないこ	こ比して とから、	収益値 ここて	価格が化 では類化	氐位に求 以性等か	えめられ で高い	易確保のため こたと考えら 事例を重視し 監定評価額を	れる。 て求め	しか たけ	ヽし、低層 ン準価格を	聲住宅地 €重視す
	代表標準地面標準地番号			時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通	0.0	地域	街路 交通	-2.0 +4.0
赤华/	各 久留米	-	13								訳化補		0.0	要因	環境 行政	+19.0
格し をた	公示価格 68	,400 円/r	<u> </u>	101.2] 100	100 [100.0]	100 [118.9]	[100. 100	0]	5	8,200	Ī		0.0		その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)		17	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-2.0 +4.0 +19.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,600 円/r	1-	102.4]	100 [100.0]	100 [118.9]	[100.	0]	5	8,200	祖正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標( 基準体 準価)	別年標準価格 の - 2基準地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表	57,200 標準地等		形状成況	地域	域〉 当	ブ率で 変基準	ある。地周辺	2の上津	バイバ	万人、過去 8 ス沿いでは食 年、生活利値	 3 年間で 吹食店舗	i等σ.	)新規出店	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+2.1 %	半年間	- 円/㎡ 引	要 因 % の	(個別的) 要 因	- 1	別的要	因に変	動はな	l 1.					

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	<b>σ</b>	画地 形状	接面道	路の説	主要交通 Gの状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 1	C 久f	留米市				建付地	(		袋:	地等	南4.7 mr				1 中専 (60,188)
	- 21		:n \				747 / 1			ļ	·	JI.= 0 11	¥ 114			4 +=
b	久留米 1		留米市				建付 地	(		) 方	ぼ長 形	北東6 mi	■哈			1 中専 (60,200)
 C	- 20 久留米 1	_					建付			不	整形	西6 m市道				1 住居
-	УШИ						地	(		)		北4 m	_			(70,200)
	- 21	6										角地				
d	久留米1	C 久f	留米市				建付地	(		) 方:	ぼ長 形	西11.5 m	市道			1住居 (56,200)
	- 100	_								_						
e	久留米1		留米市				建付 地	(		) 不	整形	南6 m道即	各			1 中専 (60,200) 風致地区
NO	取引仰 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		 性定標準価 ( 円 / ㎡ )		J的要因∂ ₹	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	_100	[100.5]	_100	_100			_10	0			街路	(	0.0	
_	37	, 699	[100.0]	100	[100.0]	[ 70.0]		54,125		0.2]		60,00		(	0.0	60,000
b	59	, 048	<u>100</u> [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		59,633	10 [ 99	<u>0                                    </u>		59,69	接近 3 環境	(	0.0	59,700
С	(	)	_100	[100.8]	_100	_100			_10				画地		0.0	
d	50	,012	100.0]	100 [100.5]	100.0]	100		54,382	10	9.2] n		60,96	6 行政	(	0.0	61,000
<u> </u>	48	, 853	[100.0]	100.5	[100.0]	[ 90.0]		54,553		1.4]		59,68	6 その他	ļ (	0.0	59,700
e	( 63	080	100 0.7	[100.4]	100 [100.0]	100		69,680	10			56,55	Q	[ <b>100</b> .	. <b>0</b> .]	56,600
VO		 1月率	ウ標準化	補正の内記		[ 32.2]		03,000			1	  の比較のF		100		30,000
 a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近	環境		0.0	街路		2.0	 交通・接近		環境	
					    行政		└ ├その			 行政		i	 その他	0.0	<u>_</u>	
h			街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		一一一	i
~		+0.25					     <del>そ</del> の			行政		<u> </u>			L	+2.0 
_	T# 0				!		!		0.0				その他	0.0	, T== 120	<u> </u>
C		%/月 +0.20			交通・接		┆ 環境 └			街路 		i.	交通・接近 <i>,</i>	-4.0 	!	-8.0 
			<b>山地</b>		¦行政 -		¦その		0.0	行政			その他	0.0		
d		%/月			交通・接		環境  環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近 	+1.0	· 環境	-13.0
		+0.08	画地	-10.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e		%/月		-3.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	0.0	環境	+22.0
		+0.08	画地	-5.0	├──	0.0	¦その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	. L	
			1		•							- '				

(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	:め。							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ì	造成事例番	号						所在及び	が地番							
17	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点個	<b>》</b> 正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	. 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	ຳ )	\ \frac{1}{2}				(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
Ź	热成度修正		]	]	/ 100				積算化	西格		Р	9 / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>室動率</b>	付帯費	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	用					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	Z.		交通	・接近		環境		行政		7	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,778,624	573,816	2,204,808	1,763,580	441,228	( 0.9753) 430,330	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	10,495,854	円 ( 4	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	建物の状									久留米(県) 	- 18 <del>-</del>	6地-4		
	用	 途	建築	面積	( m²)		構造・降	皆層	31	延床面積	(	m²)		
共同住宅					98.00	LS	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	<b></b>	基準容積率等	地積		間口・奥	 <del> </del>	前面道路、	幅員等			
										前面道路:		5.3 m		
1 中専		60	%	200 %	200 %	•	235 m ² 15.0 m × 15			m l	きでの距離:	m		
想定建物	の概要	1 階 ~ 2 階	: 共同住宅	E (49r	m²×4戸)		有効率 100.0 % の理由			ェート 皆段の為。				
(3)-3 総収	益算出内	 ]訳				-			<u>'</u>					
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	用道		面積	有効	有効面積	1㎡当	たり月額	月額支	 払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)		
階層			. 2.	率		支払賃料	<b>¥</b>							
			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月		(円)		
	  共同位	主宅	98.00	100.0	98.00		1,160		13,680	2.0	0 22	27,360		
1 ~							.,							
2 ~	共同信	主宅	98.00	100.0	98.00		1,160	,	13,680	2.0	0 22	27,360		
~														
~														
計			196.00	100.0	196.00	)		2	227,360		45	54,720		
年額支払	 賃料						227.	L 360 円 ×	 12ケ月	=	2,728,3	320 円		
a共益費(						円/1	n ×		n x 12ク		_,,	0円		
		 の算出根拠			共益費を別述	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない								
		車場使用料等)				4,000 円/i			<u>-</u> ×12ケ月		= 192.0	000 円		
	•				敷金等により	•						0 円		
空室等に	-					,728,320 F			5.0 %					
			空室率B	(%))	+	192,000 F			5.0 %	=	146.0	016 円		
以上計	+ a+										2,774,3	304 円		
	の運用品	(空室損失考慮			454	,720 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =		320 円		
		: (エエ:ボバー): : : : : : : : : : : : : : : : : : :		 慮後)		,,, <u></u> ,,,,,,,  年数(			用利回り		.,,			
						円×	:	% ×		= '		0円		
	人に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円		
総収益	+	+ +				2,77	8,624 円	(		11,824	円/m²)			
(3)-4 1 m ²	当たりの	月額支払賃料	の算出根拠	L.	( )内は支	払賃料								
NO 事例都	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時	点修 標準化 補正	差修正 差修正	格 地域	域要 基 比較 格差	準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	iの賃料		
a 久留米 ) -	1(賃 201	1,245 ( 1,194	100	[100 100		100 ] [ 95.0			0.0]	1,274	対象基準階の 月額実質賃料 1,162	円/㎡		
b 久留米 ) -	1(賃 202	1,175 ( 1,150	100	[100 ] 100		100			0.0]	1,135	月額支払賃料 ( 1,160	円/㎡)		
С -		(	100		<u>100</u>	100	] [	10	0 ]		基準階 2 F 	В		

								. ,		
(3)-5 総費用算出内訳										
項目	美	<b>ミ額相当額</b>				算 出	根 拠	!		
修繕費		109,200 ₽	9		27,300	,000 ×		0.4 %	, b	
維持管理費		146,016 P	9		2,920	,320 ×		5.0 %	ó	
ΛΦΛ÷π	土地	32,000 P	9	査定額						
公租公課	建物	232,000 ₽	9		27,300	,000 ×	50.0	0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		27,300 ₽	9		27,300	,000 ×		0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		27,300 ₽	9		27,300	,000 ×		0.10 %	ó	
その他費用		0 P	9							
総費用										
~		573,816 P	9	(		2,442	円 / m²	) (	経費率	20.7 % )
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		4.5 %	)	g : 賃料の変動	本					0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷建物等	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	等価格)	40 %	)	n b:仕上の経		25 年				
c :設備割合(設備価格÷建物等	等価格)	20 %	,	n ◌:設備の経			15 年			
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入期間	を考慮	した修正率	<u>x</u>			0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額				算 出	根:	拠		
建物等の初期投資額		27,300,000 円			·	7		2	設計監	
				135,00 	0 円 / m 部分	ĭχ	196 仕上i		(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0646				0.0648			0.0908	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,763,580 円 7,505 円/㎡	·)							
(3)-8 土地に帰属する純収益	,									
総収益									2,778,624	. 円
総費用									573,816	5 円
									2,204,808	3 円
建物等に帰属する純収益									1,763,580	) 円
土地に帰属する純収益 -									441,228	3 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益								430,330	
×				(					1,831	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	)							
		10,495,854 円	]	(					44,700	) 円/㎡

# 鑑定評価書 (令和元年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) - 19 宅地-1

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

鑑定評価額13,200,000 円1 ㎡当たりの価格19,400 円/㎡

#### 1 基本的事項

ſ	(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	8日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
ŀ		ATR = # 0 F 00	- (F)/T	15 O 15 *I	T 244 /T 16			路線	路線価又は倍率	1.1 倍
L	(2)実地調査日	令和 元 年 6月 26	日 (5)1四	格の種類	正常価格			価	倍率種別	
	(3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑定評(	<b>T</b>							

2 §	艦定評価額の決定	Eの埋田の	)安百												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久賢	3米市田	主丸町田	主丸字下原	馬場 1 1	09番6	ほか1	筆		地積 (㎡)	(	679 )	法令上の規制	制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	別況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	ひとの	(都) 1住居 (60,200)	3
	1:1	住宅 W 2			一般住宅だ 注宅地域	が多い閑	南5 m 市道、 西側道			下水	田主丸	400 m		(その他)	
(2)		<b>=</b> 20	I	100	<b>=</b> 20	JV	20	抽油	о́ь / <b>±</b> п	n = 7#	(十字#4			(70,200)	
(2)   近	● ● 標準的画地の形料	1	m、西 間口 纟	100 m、	m、奥行	m、北 	30 m 25 m,		的使用	-	住宅地 625 ㎡科	2 倍	11/14 7		
隣	一條學的画地の形 一 地域的特性	特記特		y 25	III、 與1	」		7兄1	医 交通		025 III∤: 7,400 m	E反、	_	ェクル    (都) 1住ほ	
地域	7四域印7行1主	行心   行 	になり			路	叩坦		施設	—.	€400 m		規制	(60,200)	5
	 地域要因の将	<del>                                     </del>	штон	こう こっぱつ	宝さる動+		广八古廷	→ 十字+			ご仕字	出述である		i 市計画区域の変	(田)
	来予測													い計画区域の多くと思料する。	文史に
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅	5地						'	対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 角: 内要	地			+2.0
( , -	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	恪	1	9,400	円/㎡	- '						
(0)	適用	収益還元	法	収益価額	格			円/㎡							
		原価法		積算価	格		/	円/㎡							
		開発法			こよる価格			円/㎡							
(6)市	場の特性	与所得者ともあり	層および、需要に	、 地縁的 低迷気。	選好性を有	する旧来	からの居	住者と	想定さ	される。	当該地	或は、画地	規模の	K市方面へ勤務で O大きい土地が 近調であることが	多いこ
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	等が重視   算した結	される伯 果であり	宅地域で 、現実の	であること: D市場動向:	から比準f をほぼ的f	価格を試 確に反映	算した してい	。比 ^達 るもの	≢価格は Dと考察	t、同一 される。	需給圏内の したがっ	)類似り ) て、じ	はなく、居住の( 地域の取引事例) 比準価格を標準の このとおり決定	から試 として
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		園の □	の規準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		ı	]	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/	m² l-	100	<u> </u>	[	1 100	<u>-</u>			正	行政 その他		その他	
(9)		 문		 時点	標準化	地域到	更 個別	山的	対象1	基準地	標	 街路		地 街路	
指か 定ら	月花至千花田	7	-	修正	補正	因の比較		<b>∃</b> の	の比当	集価格	内準訳化	交通環境		域 交通 環境	
基の	前年指定基準	地の価格	ſ	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/	m² -	100	[ ]	]	100	_			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標(				円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 团	りの	留米市ダ 需要は(	郊外の 低調な	ーー 旧田主 :状態が	丸町では 続いてい	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	――――	杉響等もあり、(1	主宅地
基準標準価語	・ 2 基準地が共	通地点(代表	<b>支標準地等</b>	:と同一地	形 状成 況							地の規模の い傾向を示		1住宅地域である 1る。	3。地
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.00	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的要 )		別的要同	因に変	動はない	, 1,				
l μη Ν,	文劃平   十囘	0.0	~   <del>T +</del>	-0	رن ا ن	1									

NO	取引事	Б	近在乃7ڭ#	 !番並びに	「住民表示	取引時	逝	地積		画地	接面道	1路の	主要交	通施	法令上の規
INO	例番号		,等 · 等	B田亚OIC	压占农/	点点	類型	201頁	( m²)	の形状	状況	型匠のグ	設の状況	兄	はマエの焼 制等
а	久留米 1 C		留米市				建付地	(	)	ほぼ長方形	北7 m国	道			(都)準住居 (60,200)
b	- 802 久留米 1 C	久旨	留米市				更地	(	)	不整形	南東4 m	市道			「調区」 (70,200)
С	- 1228 久留米 1 C	久日	留米市				更地	(	)	ほぼ長方形	北4 m市	 道			(都)1住居 (60,160)
d	- 813 久留米 1 C		留米市				建付地	(	)	ほぼ正方形	南4 m市	 道			(都)1住居 (60,160)
е	- 812	!						(	)						
NO	- 取引価 (円/	格 m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(	 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標準f 第(円/㎡)		 個別的要認 比較	団の	査定価格 (円/㎡)
a	( 20,3	317	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	-		20,317	<u>100</u> [104	.0]	19,5	^	通・	0.0	19,900
b c	( 11,5	538	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100 [100.0 ]	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]		16,335	100 [ 87	.5]	18,6	- 40	境	0.0	19,000
d	19,5	527	[100.0]	100.0]	100	I		19,527	[102 100	.8]	18,9	95 行		0.0	19,400
е	17,9	995	[100.0]	100	[100.0]			17,995	[ 97 	.0]	18,5	52 <del>Z</del>	の他 <u>[10</u>	0.0 <b>2.0</b> ]	18,900
NO	ア事情 イの内容 変			100 補正の内記		[ ]			<u>  [</u>  -	]  Ľ地域要[	因の比較の	内訳	10	00	
а			街路		交通・持		環境		0.0	 封路 	i		接近 +2.	0 環境	0.0
<b>b</b>		0.00	凹地		行政		その		0.0	亍政 		その他			<u> </u>
ט		).15	街路  画地		交通・排   		環境  その			封路  亍政	i	交通・:  その他	接近 -5.  0.	i	-7.0 
С			街路		交通・排		環境			<u></u> 封路			接近 -3.		+7.0
		0.00	画地		行政		その		0.0	 亍政		その他			
d		/月	街路     画地		   交通・排     一   行政		環境 - 環境 - その			封路  亍政	i	交通・  その他		0 ¦環境 └ 0	0.0 
е	%	/月	街路		交通・持		環境		0.0	5路 野路		交通・		0     環境	į
			  画地		 ¦行政		└ ├その	-		 亍政	!	その他		L	

									入田木(宗)	-	19 七地-3
(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	成市街地で再	調達原	原価の把握	<b>星が</b> [	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	可能な場合	の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造/	成工事費 (円 / n	ก๋ )	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	100						<u>100</u> [ ]	100		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有落除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 再	月調達原価 (円/㎡)	
	<u>100</u>	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100		
熟成度修正	[	] / 100			積算低	插格		F.	] / m²		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容		戈			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% /月					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	í	<b></b> 野路	交通	・接近		環境		行政	•	その化	<u> </u>

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用戸建を主とした	住宅地域であり、賃賃	貸市場が未成熟で、賃貸	貸用不動産には馴染ま	ないため。	

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)				

(3)鑑定評価の条件

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) - 20 宅地-1

倍率種別

基準地番号		提出统	ŧ	所属分科会名	業者	名 東	アシ	ア不	動産研	F究所			
久留米(県) - 20		福岡県	福	国岡第6	氏名	≤ 不	動産	鑑定	±	空井	良元		ED
소만·숙합/표정점				<i>5 550 00</i>	уо. ПП	1 m-21/4+	12 0	/亚+々				0.000	III / 1202
鑑定評価額				5,550,00	00 円	1 ㎡当た	ינט עי	1四个合				8,600	円 / m²
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	4	令和 元 4	年	 7月	8日	(6)路	[平成31年1月]		円 / m²
										線	路線価又は倍率		1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元	年 6月	26日	(5)価格の種類	Ī	正常価格				価	倍率種別		

更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	<b>三の理由の要旨</b>										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	グに 久留米市田芸	上丸町地徳:	 字久保 2	2 1 1 2 1	<b>长</b>			地積 (㎡)	(	645	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	周辺の況	土地の和	列用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	主要持	な交通施設 の状況	との	(都) (70,200)
	1:1.5	住宅 W 1	農家住宅在する住		宅が混	西4 m 市道		水道、下水	筑後草	野2.9 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 30 m、西	30 m、南	150 r	n、北	80 m   †	票準的使用	用 戸建	住宅地			
近咪	標準的画地の形物	大等 間口 糸	20 m	、 奥行	f 約	30 m、	規模	-	600 ㎡程	度、 形	<b>沙状</b> [8	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特になし			街 4 m 路	市道	交通施設		草野2.9 k			(都) (70,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測				ーー・ ずで、特拝		因は見当	ー áたらな		現状維持	で推利	 
	最有効使用の判定	戸建住宅地					``	対象基準 の個別的 因		. 1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格			3,600 円						
'	D適用	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			/ 円/				·· · · · 1 d 1 - B 1	· · · · · · I talon	-: > =
(6) r	市場の特性	同一需給圏の範囲 心は、旧来から地 等にばらつきがあ	縁選好性の	ある個ノ	人が中心で	であり、外部	部からの!	転入は総	じて少れ	よい。土地耳	と判め 取引の	fされる。需要者の中 D中心価格帯は、規模
<b>)</b> 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	住宅地域であるこ	とから比準 向をほぼ的	[価格を訂 ]確に反明	式算した。 央している	比準価格I るものと考	は、同一¦ 察される。	需給圏内 。したか	]の類似 [‡] 「って、b	也域の取引 む準価格を札	事例か 漂準と	を適性等が重視される いら試算した結果であ として、同一需給圏内 いた。
示準		標準地		標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小元1冊格	1	] 1	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し  をた		円 / ㎡	100 [	]	[ ]	-	-		正 	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		 標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	一一一面在珍是且准	地の価格 [	] 1	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100 [	]	[ ]	-			IE :	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	8,700	円/㎡	価 変格 動	一般的 要 因		」 K市郊外 <i>の</i> 要は低調な		・ 丸町では	、少子高齢	化の影	     後響等もあり、住宅地
基準準価	検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地		形状成況	世 短 要 因							5る。土砂災害警戒区 ご推移している。
地格の等	/\ — /#±#		円 / m²	要因	個別的		的要因に変	変動はない	, I ₀			
) 前か		-1.1 % 半年間	∄ %	1	、要 因	1 /						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 シ状	接面道数	路の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米10	久日	留米市				建付地	(		不整	形	南東4 m市	5道			(都) [70,200)
	- 808	_														
b	久留米 1 ( - 1214		留米市				建付 地	(		ほぼ ) 形	整	南2.5 嘶	通		10	(都) 70,200) 田園居住地区
С	久留米10	+-	留米市				建付地	(		ほぼ ) 方形		西6 m県道東3 m	É		(	(都) 70,200)
	- 815											二方路				
d	久留米 3 ² K - 121 ²		留米市				建付 地	(		長方)	i形	北4.2 mf 南3.5 m 二方路	5道			(都) (80,200) 特定用途制限地域
e	12.1							(		)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要比較		 惟定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因(	D	査定価格 (円 / ㎡)
а	(	)	100	[100.0]	100	100		40.050	10			0.54	街路	(	0.0	0.550
b	(	054	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		10,259	10	0.0]		8,54	9 - 交通・ 接近	(	0.0	8,550
	7,	662	[100.0]	100	[100.0]			8,868	+	3.9]		8,53	1	(	0.0	8,540
C	( 8,	) 776	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 89.3]		9,828	10 [11	<u>0                                    </u>		8,54	画地	(	0.0	8,550
d	(	)	100	[100.0]	100	100		40.007	10			0.00	─ 行政 8 その他		0.0	0. 700
e	(	231	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		10,237	_10	7.7] 0		8,69	8 てい _世	[100]	0.0 . <b>0</b> ]	8,700
VO	フ事様			100 補正の内記		[ ]			] [		· · · · · ·	の比較の内	 h≐D	100		
NO	ア事情   イ   の内容   変	月率 動率	ソ保全化	神正の内も						工地块	(女仏	1071C#X 071/	<u>ነ</u> መ/			
a	正常 %	/月	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	+20.0
		0.00	画地	 -2.0	├	0.0	こっての	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+6.0	環境	0.0
		0.00	画地	 -13.6	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常 %	/月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境		0.0	街路			交通・接近	-2.0	環境	+15.0
		0.00	画地	 -10.7	  行政		しての		0.0	 行政		L	 その他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u>  交通・接		<del> </del>  環境			街路			交通・接近		環境	+8.0
		0.00		0.0	  行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e	%	/月	街路		<del> </del>  交通・接	近	<del> </del>  環境			街路		1 3	交通・接近		環境	
			   画地				` ¦その	 他		 行政			 その他		. L	

												八田小(	<i>&gt;</i>   <i>&gt;</i>	20	,	- 6-6
(2)	積算価格算定	定内訳	l													
(2)	)-1 原価注	去が適	用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把掘	屋が[	困難であるため	)。				
(2)	)-2 造成 ⁹	宅地内	等に存	し原何	画法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番号</b>	<del>;</del>			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得価 (円/m		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	正	造.	正後σ	導費の補 )価格 ]/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因のは		要因の	再	調達原	価
	(円/㎡)				上俊(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較	比較			( P.	] / m² )	
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>				
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格			円/m³				
内	沢															
素地	事情の 内容	]率変	動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率都	変動率
		(	% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地	域要因の比較	ξ		街路	·	交通	・接近		環境		行政		7	·の他		

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	X ** ** ** ** **	(円)	(r-g)							
法						(	)	( )							
	収益価格		円 (	円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用戸建を主とした	:住宅地域であり、賃貸	貸市場が未成熟で、賃貸	<b>資用不動産には馴染ま</b> る	ないため。									

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

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) - 21 宅地-1

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

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

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 8	日 (6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A10 = # 0 0 00 0	/ 5 \ /T+D @ 15***	<b>工光/</b> [#46	L	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	定の埋田の	罗旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	I	米市田芸	<b>上丸町船</b>	越字東行行	恵122	0番1				地積 (㎡)	-	314	法令上の規制	事
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	2の土地の	利用の状	接面道	路の物	···· 女	供給 処理施 设状況		な交通施設の状況	足との	(都) (70,200)	
	1.5:1	住宅 RC2			注宅と一般位 からの住宅		西7 m 県道		Ŧ	下水	田主丸	3.3 km		(その他)	
(2)	範囲	東 30	m、西	40 m、	南 140	m、北	60 m	標準的	内使用	戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形	状等	間口約	20	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模		· ;	300 m²₹	呈度、	形状(	まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記 特	こなし				県道		交通	田主丸	շ3.3 km	l		(都) [(70,200)	
		事項				路			施設	l 			規制	1	
	地域要因の将 来予測				心とした( は、概ね							いため、明	【状維	持で推移するも	のと
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住宅	地						(4)対 の 医	2個別的	準地 なり要	l I			
( ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準価権		1		] / m²		4					
"	) 週円	収益還元	法	収益価額				] / m²							
		原価法		積算価額				] / m²							
(0)	-10 - 4+1/	開発法	<b>三</b>		による価格			] / m²	\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	<del>+</del> > 1-	1 + 17	<del></del>	- 1 - Main	<b>、</b> ナムマ - 恵西 +	* A H
(6)	万場の特性	心は、旧		人が中心	であり、タ							fされる。需要者 )中心価格帯は、			
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	まであり	宅地域で 、現実の	価格を試算 確に反映	算した。ヒ しているも	ン準価村 このとす	格は、 考察さ	同一需 れる。	給圏内 したが	の類似地域 って、比準	の取引 価格を	目住の快適性等が  事例から試算し  標準として、同  決定した。	,た結		
(8) 公規 示準	代表標準 ⁵ 価 標準地番号 格	也  標準均	<u>-</u>	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の (	対象基 の規準 (円/	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	<b>小元価</b> 枚		Г	]	100	100	г	]			補	画地		因 行政	
格し		円/	$\mathbf{m}^2$ $\frac{1}{2}$	100	[ ]	100	100	-			正	行政		その他	
をた (9)	指定基準地積			 時点	標準化	地域引		1/1 -	対象基	淮州	標	その他  街路		地 街路	
指か 定ら		-	修正	補正	因の比較		න  (	の比準(円/	価格	内準訳化	交通環境		域 交通 環境		
基の		 準地の価格	1	]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/	m ²	100	[ ]	[ ]	100	-			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		11,000		価 変 格 動	一般的要。因	り、久留の需	  米市対  要は個	『外のⅡ 私調な∜	田主 注 日田主 注 大態 が 結	ーー 丸町では 続いてい	t、少子高歯 Nる。	令化の影	/ ジ響等もあり、住	宅地
基準 準価	- 2 基準地が 検 である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表 寸 標準地	標準地等	と同一地	形 状成 況	<del></del>						既成住宅地 ている。	也域では	5る。地価の水準	は、
地格の等	公示価格	<b>.</b>	, 1, 5				個別的   個別的要因に変動はない。								
前か	・   変動率  年間	i 0.0 %	6 半年間	ij	% の										

(1)	比準価格		訳			ı										
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米 3 K		留米市				更地	(		長方)	5形	東5.3 m	市道			(都) (70,200) 寺定用途制限地域
b	- 120 久留米3						建付			長方	形	は4.2 m				(都)
	K   - 12 ²	11					地	(		)		南3.5 m 二方路			4	(80,200) 持定用途制限地域
С	久留米1	_	留米市				建付地	(		不整)	隆形	南東4 m	市道			(都) (70,200)
	- 80															
d	久留米1		留米市				地地	(		(ま) 形	<b>É</b> 台	南4 m県	道			(都) (70,200)
e	- 80	09														
	-							(		)						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		□ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較		性定標準(i (円/㎡)		固別的要因 北較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	,804	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		10,804	100 [100			10,7	18 会		0.0	10,700
b	(	,237	100.0 ]	[100.0] 100	100 [100.0]	100.0 ]		10,237		)		11,1	接接	π	0.0	11,200
С	(	,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]		10,259				10,5	画		0.0	10,600
d	(	)	100	[100.0]	100	_100		· ·	_100	)			行道		0.0	
e		,797 )	[100.0] 100	100	[100.0] 	100.0]		11,797	100	)		11,3	65 60	[100		11,400
NO	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記		[ ]			L	] 工地域	 故要因	  の比較の	 内訳	100		
	の内容	变動率														
а	正常(	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	<del>妾近</del> +6.0	_ _ 環境 _	-3.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 -	0.0	\ <del>そ</del> の	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・接		環境		0.0	街路 		-3.0	交通・持	<del>妾近</del> +5.0	┆環境 └ - └	-10.0
		0.00	画地		¦行政 -		その	他	0.0	行政			その他		_	
С	正常	%/月 0.00			  交通・接		環境		0.0	街路 		i	交通・排		環境 - └	0.0
		0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他			
d	正常	%/月 0.00			交通・接		環境		0.0	街路 		i	交通・打 		┆環境 - └	+7.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	_	
е		% / 月	街路		▽交通・接	近 	環境			街路 		   	交通・持	妾近 	┆環境 - └	
			画地		¦行政 '		その	他	:	行政		 	その他			
<b>オ</b> I	七準価格法	ー t定のf	■由										「HY進侃	<b>i格:</b>	1	<b>1,000</b> 円 / ㎡ )

														久留米	:(県)	- 2	21	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地で	再調達	 原価の把掘	<b>星が</b> [	困難では	っ るため。	<b>,</b>				
(2)	-2 造品	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	で可能な	よ場合の	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号				-		所在及	び地番	÷								
1	素地の取得 (円/		事情補	iŒ	時点修正	=	の価ホ	が補修正後 各 (円/㎡)	道	造成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点	修正	道	配後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	L 100	]						<u>10</u>	]	<u>[</u>	] 00			
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補</b> 正	E 時点修正	=	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域較	要因の比	個別的 比較	的要因	<b>の</b> 再	調達	原価 円/㎡)
			100 [	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]					
Ę	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格			P	g / m²				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街路	洛		交通	・接近	'	環境			行政			その他	3	
																· ·		
(3)	収益価格算	章定内	訳															
(3)	-1 収益還	元法(		適月	用又は収益還	元法が	適用で	ごきない場合	今の理	由								

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用戸建を主とした	:住宅地域であり、賃貸	貸市場が未成熟で、賃貸	貸用不動産には馴染ま	ないため。	

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

# 

1 甘木的草语								
鑑定評価額		8,030,00	00 円	1 m² 🖹	当たりの価格			24,200 円/m²
久留米(県) - 22	福岡県	福岡第6	氏	名	不動産鑑定士	岩﨑	圭亮	印
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者	名	岩崎不動産鑑定	事務所		

#### 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 16日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A10 - F	0 0 00 0	( C ) /T-12 @ 15*F	T 245 / T 1.5		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	O鑑定評価						

			~~-												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久日	留米市三	潴町玉清	劳中小路 <i>0</i>	D=21:	3 0 番				地利 ( ㎡ )	~	332	法令上	の規制等
地	形状	敷地σ 況	利用の理	見 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主要接近	要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)	
1	: 2.5	住宅 W 2			主宅、一般自 3住宅地域	注宅が混	東4.5 市道	m		水道	犬塚4	50 m		(その他	)
(2)	範囲	東 100	m、西	120 m、	南 90 г	m、北	40 m	標準	■●●	戸建	 住宅地	!			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	!m、 奥行	5 約	28 m	、規	.模	;	330 m²	程度、	形状(	まぼ長方昇	杉
地域	地域的特性	特記与特別	になし			街-4.路-	5 m市	道	交通施設		R 東7	5450 m	法令規制	(都) (70,200	)
	地域要因の将 来予測	一般住宅			 混在する既反 (準は、堅証	 戊住宅地 ⁵			u要因	上特段	の変動	は見られ			宅需要は底
	有効使用の判定	戸建住3	<b>芒地</b>						` '	対象基準 対象基準 の個別的 因		111			
` '	定評価の手法 適用	取引事例		比準価		24	4,200	円/㎡ 円/㎡	<u> </u>	_					
		原価法	-	積算価			/	円/m ²							
		開発法		開発法	による価格		/	円/m ²	2						
(6)市	場の特性	向する個	国人や久日	留米市内へi	通勤する勤	勧労世界	帯等が中	つ心とき	きえられ	る。旧	∃三潴町で	<b>は、ミニ</b>	ニ分譲や中	要者は、地 古の取引も が、坪 8 万	
ì検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	しては、	収益還元 f規の取引	元法の適月  事例を	西部の郊外1 用は断念し、 収集・選択し 評価額を上記	. 取引事( し、説得)	列比較活 力の高い	まによる 1価格が	比準值	5格の討	算を行	テった。比シ	隼価格σ	D試算に当	
示準格	代表標準地 間標準地番号 B	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	/ m \	標内 準訳 化	交通		地 域 交 要 環	通
価と 格し をた	公示価格	円,	/ m² [	100	100	100	100	]			補正	–		因 行:   その ⁻	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比判	/ m \	標内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0		通 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準		.  -	100.3]	100 [100.0]	100 [129.3]	[100		2	4,000	補正		0.0 0.0 0.0	因 行 その ⁴	
(10) 対年 <i>2</i> 象標 <i>0</i>	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 0 - 2 基準地が共	20検討  24,100 円/㎡  指地占(代表煙準地等と同一地占)			価 変格 動	変				として、					
基準核 準価部 地格	付 代表標準地 標準地番号	標準地		-	/***/ 形 状 成 況 要		<b>事</b>	開向で	推移し	ている。		.e. ⊂ <i>0</i> 0 '0', `	正で而す	∠14八正\	、 [,] 발매
の等 前か	公示価格 一変動率 年間	+0.4	% 半年												
				-											

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	o J	画地 形状	接面道 状況	路の	主 設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	久留米10	久日	留米市				更地	(	,	Π/	 <b>ぎ</b> 整	東5.2 mī	 市道			,	(都) (70,200)
b	- 504 久留米 3 K		留米市				建付地	,		111/	ぎ整	南西5 mj	<b>直路</b>				(都) (70,200)
	- 512	2					26	(		) //2							(10,200)
С	久留米 3 ¹ K		留米市				更地	(	,	Π/	ぎ整	北3 m市)	首				(都) (70,200)
d	久留米 1 (		留米市				建付地	(		Π/	ぎ ぎ 整	西4 m市)	<u>首</u>				1 住居 (60,160)
e	- 508 久留米 1 0		留米市				更地	(		不整)	 整形	東9 m県i	首				「調区」 (70,200)
NO	- 7: 取引価 (円/	i格	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	或要 北較		 		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	_100	[100.2]	100	_100			_100				街	路	C	0.0	
b	18,	)	[100.0] 	100 [100.3]	100	[100.0] 		18,179	100	)		23,67	接	通・ 近	(	0.0	23,70
	30,	247 )	[100.0] 	100 [100.3]	[100.0] 	[100.0] 		30,338	[119 	)		25,38	画			).0 ).0	25,40
d	(	674 )	[100.0] 	100 [100.2]	100	[ 68.4] 		21,518	[ 94 100			22,86	行 行	政	C	0.0	22,90
<u> </u>		)	[100.0] 	100 [100.0]	[100.0] 	[100.0] 		28,059	[110 	)		25,50	ا8 <del>ك</del>	の他	[100.	0.0 <b>0</b> ]	25,50
10		7月率	[100.0] ウ標準化	100 補正の内記		[ 59.5]		22,212		I.8] 工地均		26,19  の比較の			100		26,20
 a			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	-24.
	+	0.03	画地		   行政		└ ├その			 行政		L	その他		0.0	`L	
b		0 02			交通・接		環境		0.0	街路 		+1.0			+2.0	⊤ □環境 □	+16.
		0.03	曲地 -		¦行政 -		その		0.0	行政		-	その他		0.0	· ·	
С		5/月 0.03			· 交通・接 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		- □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路  行政		-2.0	交通・  その他			· 環境 └	-4.
d	正常 %	5/月	街路		¦行政 ¦    交通・接		- その - 環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	+10.
		0.03			 ¦行政		¦その			 行政		Ĺ	その他		0.0	L	+1U.
e		/月			<u>├</u> ┌交通・接		-   環境 		0.0	街路		+3.0	交通・持	接近	-2.0	環境	-16.
		0.00	画地	-40.5	   行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	

												八田小	( >   < )	_	_	0
(2)	)積算価格算足	定内訳														
(2)	)-1 原価注	去が適	用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、ほ	再調達原何	面の打	把握が困難なた	<b>_</b> め。				
(2)	)-2 造成5	宅地内	等に存	し原何	画法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番号</b>	<del>;</del>			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得価 (円/m		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点値	<b>》</b> 正	造修	正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の		り要因の	再	調達原	原価
	(円/㎡	ĵ)				上俊(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較	比較			( [	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格			円/m²				
内	沢															
素地	事情の 内容	]率変	動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
		Ċ	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比較	ξ		街路	1	交通	・接近		環境		行政		7	一の他		

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( ) %
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	心の地域であり、賃貸	貸市場が未成熟であるた	とめ、収益還元法は非	適用とした。	

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

# **鑑定評価書(**令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 23 宅地-1

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

鑑定評価額7,250,000 円1 ㎡当たりの価格33,900 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 12日	(6) 路	[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	線	路線価又は倍率	1.1 倍
, ,		( 3 / 1四1日の71里天只		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 劉	<b>監定評価額の決定</b>	シン土田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	<b>ゾに</b> タ	ス留米市は	比野町今山	」字下四本:	木8301	番 7				地和 ( ㎡ )	-	214	注	ち令上の対	見制等
地地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の岩		供給 処理施 設状況	接近	で な交通旅 での状況	設との		ß) 1低 ,80)	淳
1	: 1.2	住宅 W 2			美一般住宅が 要性の良い(		東4.5 m 市道			水道、 下水	北野2	50 m		( र	・の他)	
(2)	範囲	東 2	 20 m、西	90 m.	南 100	m、北	70 m	標準的	───── 的使用	一月建	│ 住宅地					
近	標準的画地の形料	 犬等	間口	約 13	B m、 奥行	亍 約	16 m、	規模	——— 莫		210 m²	程度、	形状	長方?	形	
隣 ─ 地 域	地域的特性	特記	特記すべる	き事項はな	ìl I	街 4.	5 m市道		交通	北野馬	尺 北西	方250 m	法令		部) 1 個 ),80)	<b>抗</b> 専
13,		事項				路			施設	   			規制			
	地域要因の将 来予測				野町に存す 状況にあり、								ら近隣	地域	に存する	戸建住
	有効使用の判定	戸建住	宅地						(	対象基準 の個別的 因	集地 なり	:11				
, , . –	定評価の手法		例比較法	1		3		] / m²	ļ <b>"</b>							
()	適用	収益還		収益価				] / m²	-							
		原価法		積算価				] / m²	-							
(0)	18 - 4+1/1	開発法	-	1	による価格	•		/ m²	1161-8-	= + 7			<b>炒回</b> 古。	\ <b>-</b>	÷ +> 12	111/13 0
(6)巾	場の特性	ある個  とする	人による  範囲では	住宅地需 、土地需	北野町及び 要が中心で 要が一定程 さまざまで	あり、圏 度確認され	外からの≢ れる状況は	₹入者! こあり、	は少た 、比較	はい。タ 対的高に	、留米市 1単価で	北野町の	うち、	「北野	予」駅を旨	最寄り駅
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	自己居 んどな	注目的の :く、市場	取引事例: 参加者の	中心とする を中心に収 観点から収 とおり決定	集・選択( 益還元法(	のうえ、近	動切な	補修正	Eにより	求めた	。一方、	近隣地域	域内に	_賃貸物件	#はほと
(8) 公規信 示準相	代表標準地 標準地番号 A	標準	<b>準地</b>	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		のし		基準地 基価格 / m )	標 内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	Г	1			補	画地		因	行政	
格し をた		円	] / m²	100	[ ]	1	100	<u>-</u>			正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の  (	対象基 の比準 (円 /	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -11.0 +19.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価 大 500 円	_	[101.1]	100 [100.0]	100	[100.0	1	33	3,800	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 <i>8</i> 象標 <i>0</i>	1 削牛標準価格			)0 円 / ㎡	価 変化 格 動							こ良い物件では供給圧	の需要が			
基準格準価部	東 である場合の検討		代表標準地	等と同一地 -	(点) 形状 成況	地域						₹発による ▼動産需給				
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.6	6 % 半年	円/㎡	女 因 % の	要 团	個別	的要因	因に変	動はない	۱, ۱					

NO	取引事 例番号	; F	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	地 状	接面道路 状況		三要交通施 の状況	法令上の規制等 制等
а	久留米 1	C 久[	留米市				建付地	(		長方	形	北4 m市道			(都)1低専(50,80)
b	- 1 久留米 1	16 C なE	留米市				更地	-		ほぼ	慗	北10 m県道			(都)1住居
		57	当ハバト				X-0	(	)	) 形	<b>正</b>	1010			(60,200)
	久留米 1	-	留米市				建付地	(	,	長方法	形	北東6 m私	道		(都)1低専
t	- 6	63 C 久間	留米市				建付地	(		ほぼ ) 形	整	南4 m市道			(都) 1住居 (60,160)
9	- 6	67 C 久配	留米市				建付地			ほぼ ) 方形	Œ	南4 m市道	]		(都)1低専
	- 7	76					<b>≯</b> ७		j	13110		二方路			(00,00,
0	取引征		事情補正	時点修 正	建付減価の補正		推 (	│ 定価格 円 / ㎡)	地域因の比	域要 比較		建定標準価 〔円/㎡)	個別的比較	 的要因の	査定価格 (円/㎡)
3	(	)	100	[100.7]	100	100			100			24.20/	街路	0.0	24.40
<b>)</b>	(	3,472	[100.0]   <u>100</u>	100 [100.4]	[100.0] 	[100.0] 100		33,706	[ 98 100	_		34,394	- 交通・ 接近	0.0	34,400
	36	5,888	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		37,036	[112	2.4]		32,950	環境	0.0	33,00
С	( 37	,733 )	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	[100.0]		37,846	<u>100</u> [105			35,737		0.0	35,70
d	( 40	),508	100	[100.3] 100	100	100 [100.0]		40, 630	100 [120			22 858	<ul><li>一 行政</li><li>3 その他</li></ul>	0.0	33 90
e	(	)	[100.0]   100   100	[100.2]	[100.0] 100	100		40,630	100	0		33,858		[100.0]	33,90
10			4	100     100   消正の内部		[102.0]		35,657				32,415 の比較の内		100	32,40
10	の内容の			作品にひょうか	,				-	L+tb	女四、	<b>プレレキス・シェ</b> ュ	队		
a		% / 月		0.0	交通・持	<del>多</del> 近 0.0	環境		0.0	街路		0.0   交	通・接近	-2.0 環境	境 0.
		+0.05	;	0.0	-	0.0	その	他	0.0 f	 行政		0.0	 -の他	0.0	
b		%/月		0.0	交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+5.0 🕏	₹通・接近	0.0 環境	境 +7.
		+0.05	画地	0.0	-	0.0	その	他	0.0 f	 行政		0.0	 -の他	0.0	
c		% / 月		0.0	交通・指	<del>要近</del> 0.0	環境	,	0.0	街路		+3.0 🕏	 §通・接近	-3.0 環境	境 +6.
	+	+0.05	;	0.0	-	0.0	- \ <del>て</del> の	他	0.0 f	 行政		0.0	 -の他	0.0	
d		% / 月		0.0	交通・指	<del></del>	環境		0.0	街路		0.0   交	₹通・接近	0.0 環境	境 +20.
		+0.05	画地	0.0	-	0.0	その	他	0.0 f	 行政		0.0	 -の他	0.0	
e		%/月		0.0	交通・持	<del></del>	環境	,	0.0	街路		0.0   交	₹通・接近	0.0 環境	境 +10
	( 1	+0.05	;		-		¦その			 行政		 0.0 ¦そ			

														久留米	(県)	-	23	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳															
(2)	-1 原信	<b>正法が</b>	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地のた										
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	で可能が	な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及び	が地番									
7	素地の取得 (円 /		事情補	ìŒ	時点修正	E	の価権	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点傾	》正		修正後	事費の補 の価格 円/㎡)
	100					]						<u>10</u>	<u>)</u>	<u>[</u>				
1	寸帯費用		標準化	補口	E 時点修I	E		費用の補修 の価格	有除	i効宅地化率 した価格	どで	地域 較	要因のは	北 個別的 比較	勺要因	<b>ග</b> :	再調達	原価
	(円/	m²)					шіх.	(円/㎡)	13	(円/n	n )	12		DOTA.			(	円/m²)
	<u>100</u> [ ] 100									(	%)	[	00		00			
į	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²		•		
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造 成	標準化補正		月率変動率 付標準化補正				補正				月率	<b>変動率</b>		
	% /月 費費									% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街品	路		交通	・接近		環境			行政			その作	也	
(3)	収益価格算	章定内	· 訳															
(3)	-1 収益還	元法(	直接法)の	適月	用又は収益還	元法が	適用で	きない場合	の理	<u> </u>								
	総収益		4/2	費月	Ħ	純切	双益	3	建物に	帰属する		土地に	帰属する	未収	入期間	修正	迃	最元利回り

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	一般住宅を中心とし	,、収益性より居住の(	快適性が重視される地均	或であり、賃貸市場が	形成されていない。	

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)				

(2)実地調査日

# 鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 24 宅地-1

倍率種別

価

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産	<b>全鑑定株式</b>	会社	
久留米(県) - 24		福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	上 淺川	博範	ED
AR CO TO			0.540.0	20	V. + 12 0 / T. + 12			00 400 FI / 2
鑑定評価額			3,540,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格			20,100 円/㎡
1 基本的事項								
(1)価格時点	令和 元 年	年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和	元年 7月 12	2日 (6)路	[平成31年1月]	円/㎡
							路線価又は倍率	1.1 倍

正常価格

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和元年 6月 28日 (5)価格の種類

	監正評価額の決及										_			
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久旨	留米市北	野町中川	字下川原	2306	番21				地 ( ㎡		176 )	法令上の規制等
準地	形状	敷地の況	利用の現	見 周道 沢	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(都) 1住居 (60,200)
	1:1.5	住宅 W 2		一般信宅地域	主宅が多い限 域	関静な住	南4 m 市道			 水道	金島	450 m		(その他) (60,160)
(2)	 範囲	東 170	m、西	100 m、	古 00	m、北	20 m	抽油	的使用	z <del>=</del>	  住宅	Ь		(60, 160)
近	 標準的画地の形料					…、心 亍 約	15 m					╚ 『程度、	112小十 1	
隣 -	地域的特性	特記 特				」		、 <i>外</i> 元/				if主及、 方450 m		************************************
地 域	~6	事項:	#D 9 . VC	<b>事</b> 炽(6/6	.01	路!			施設		,	/J430 III	規制	(60,160)
	地域要因の将 来予測				町に存する ら、当面の						動産し	こ対する需	要を増え	減させるような格別
(-/-	長有効使用の判定	戸建住宅	言地						` ′	対象基 の個別 因		ない		
	監定評価の手法 注記	取引事例	比較法	比準価		2	0,100	円/㎡	_ '	<u> </u>				
0,	)適用	収益還元	法	収益価			/	円/㎡	_					
		原価法		積算価			/	円/㎡	_					
		開発法			による価格		/	円/㎡						
(6)巾	5場の特性	のある個 土地等に	人による 対する語	を住宅地 需要自体が	需要が中心	である。 [.] もあって、	そのたる ・地価に	り、圏外	からの	D転入者	は少さ	ない。近隣	地域及び	圏内の居住者で、地縁 がその周辺地域では、 は、画地規模によりさ
` / 核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	目的の取  、市場参	以引事例を ○ ○ ○加者の額	E中心にし 見点からし	又集・選択の	のうえ、i の適用をl	適切なネ	甫修正に	よりぇ	えめた。	一方、	近隣地域	内に賃貸	地域に存する自己居住 資物件はほとんどなく そのうえ、比準価格に
(8) 公規 示準 ²	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準	<b>並</b> 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1	]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格しをた		円/	′ m²	100	[ ]		100					行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 個出 要比 比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 第 訳 (4	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	1	1	100	100	[	]			補口			因 行政 その他
地討		円/	' m ^²	100	[ ]	[ ]	100	)			"	その他		C 0716
, , a \	- 1 対象基準地 - 継続 新規	の検討			価 変	一般的要。因								 が強い。市街地に近い く二極化が進行。
(10) 対年	が年標準価格		20,300	) 円/㎡	15									
対年 象標 基準	の ・ 2 基準地が共 検 である場合の検討				形 状	1 1		1格形成 2物件に				要因は特に	ないもの	の、旧北野町郊外部
対年 象標	の 前年標準価格 ・2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地				要因	_∃ ∫ σ		対する	需要は	弱い。	要因は特に	こないもの	

VO	取引事例番号	<u>-</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	Ø	画地 形状	接面道 状況	道路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 1	C 久	留米市				建付 地	(		· 長)	方形	東7 m市	 道				(都)1住居 (60,200)
b	- 久留米 3	47	留米市 留米市				更地			(=	 :ぼ正	東6 m道	路				(都)1住居
	K	24	H/VII)				χ-υ	(			形	), (o iii)	. жн				(60,200)
С	久留米 1		留米市				更地	(		( 不	整形	東6 m県 北6 m	 :道				(都) (80,200)
		07										角地					
d	久留米 1		留米市				建付 地	(		) 方	:ぼ正 :形	南4 m市	道				(都)1住居 (60,160)
e	- 8	12	四十十				建付			l=	:ぼ長	北7 m国	(岩				(都)準住居
_		02	田小川				地	(		)方	形	467 III <u> </u>					(60,200)
NO	取引		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 / ㎡)	地因の	域要 比較	格	└ 惟定標準ſ (円/㎡	面)	個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0] 100	100	100		40.004	10		1	40.0		<b></b>	(	0.0	40,000
b	(	3,804	[100.0] _100	[ 98.9]	[100.0] _100	[100.0] _100		18,804	10	5.9] 0	J	19,6	—	交通・ 接近	(	0.0	19,600
	25	5,657	[100.0]	100	[ / ]	[ 95.0]		26,710	+	8.8	l	20,7	38	環境	(	0.0	20,700
С	(   19	) 9,518	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		19,518	<u>10</u> [ 9	<u>00                                   </u>	]	20,1	42	画地	(	0.0	20,100
d	(	)	100	[100.0]	100	100			_10					行政		0.0	
e	(	7,995	[100.0]	100	100.0]	[100.0]		17,995	10	0.0		19,9	94 -	その他	[100.	0.0 <b>n</b> 1	20,000
	20	0,317	[100.0]					20,317			l	20,3	37		100		20,300
00	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	Я					工地	域要因	の比較の	内訳				
а	正常		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	-3.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	こっこ	 也	0.0		
b	正常	% / 月	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	+25.0
		-0.11	画地	-5.0	行政	0.0	こっての	· 他	0.0	行政		0.0	 ¦ そのf	 也	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路	†	+3.0	交通	・接近	-3.0	環境	-3.0
		0.00	画地	0.0	行政		こっての		0.0	行政	 :	0.0	し ¦そのf	 也	0.0	L	
d	正常	%/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		-    環境 			街路	·			・接近		環境	-10.0
		0.00	画地		 行政		- - - その			行政	 :		 ¦ <del>そ</del> のf		0.0	L	
e	正常	% / 月	1 街路	0.0	<u> </u>  交通・接		! │ │環境			街路	<del></del>			・接近		環境	0.0
		0.00	画地		 ¦行政		_     <del>そ</del> の		0.0	 行政	 :		¦ ¦そのf		0.0	L	
_	│ 上準価格済	+			T.		1						!	 ■価格:			

											八田小(.	<i>&gt;</i>  ~ <i>)</i>		ن قادی
(2)	積算価格算足	定内訳												
(2)	-1 原価法	去が適用で	きない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)	-2 造成写	宅地内等に	存し原	価法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	<b>造成事例番号</b>			-		所在及び	グ地番							
1	素地の取得価 (円/㎡		青補正	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点修	Œ	造原	战工事費の補 E後の価格 (円/㎡)
			100	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	_]		
1	寸帯費用	標準	隼化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	≝で	地域要因のは		要因の	再訓	周達原価
	(円/㎡	1)			止後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	'n)	較	比較			(円/m²)
			100	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
į	熟成度修正	]	]	/ 100			積算個	插格			円 / m²			
内記	沢					·								
素地	事情の 月 内容	]率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			F	]率変動率
		% /	月事費					%/月	費用					% / 月
地址	或要因の比較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	・接近		環境		行政		7	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	一般住宅を中心とし	、収益性より居住の物	央適性が重視される地域	或であり、賃貸市場が	形成されていない。	

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

# 鑑定評価書 (令和元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定株式会社	
久留米(県) - 25	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士  淺川 博範	EП

鑑定評価額3,860,000 円1 ㎡当たりの価格23,000 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 12日	(6)	[平成31年1月]	円 / ㎡
(2)常业资本口	A11 - 7 0 - 00 - 0	/ F ) /#+b o 1f*5	工党/正+4	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 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
地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺( 況	の土地の	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) 1低専 (50,80)
	1:1	住宅 W 2		宅のほかに いる住宅地		南4.5 m 市道		水道	大城350	m		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、西	120 m、	南 60	m、北	90 m - 標	票準的使	用戸建	住宅地		1	
近	標準的画地の形料	大等 間口:	约 14 r	n、 奥行	<b>方</b> 約	12 m、	規模		170 ㎡程	度、	形状 長	長方形
隣     地   域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はない	١	街 4.	5 m市道	交通	1 大城馬	界 南方3	50 m		(都) 1低専 (50,80)
		事項			路		施設	<b>ጀ</b>			規制	 
	地域要因の将 来予測	近隣地域は久留 格別の変動要因								音に対する	需要を	を増減させるような
(3)聶	<b>員有効使用の判定</b>	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	^{‡地} ない	١		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		2	3,000 円/	′ m²	Д				
0.	)適用	収益還元法	収益価格			/ 円/	′ m²					
		原価法	積算価格			/ 円/	′ m²					
		開発法	開発法に			/ 円/						
(6)市	5場の特性	、地縁のある個ノ	、による住 ^を とによる宅 ^は	宅地需要; 地分譲が	が中心でる 散見される	ある。そのた るものの、⊩	きめ、圏 日来から	外からの の住宅地	転入者に 対に対す	は少ない。 「る需要は	「大城 相対的	内の居住者が中心で   に駅に近接する範囲  に弱く、地価につい   る。
` / 核	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	る北野町内に存っ	「る自己居付 ほとんどな	住目的の」 く、市場:	取引事例を 参加者の	を中心に収算 観点から収益	集・選択 益還元法	のうえ、 の適用を	適切な補	#修正によ	り求め	圏内の類似地域であた。一方、近隣地域 た。一方、近隣地域 需給圏内の需給動向
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の規		標内 準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格	1	1	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / ㎡	100 [	1	[ ]	-			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / ㎡	100 [	1	[ ]	100			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	23,30	) 円 / ㎡	価 変、格 動	一般的 要 因							・ 「強い。 市街地に近い 二極化が進行。
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	F ⊂问一地点 -	形 状成 況	世 埋 要 因			動を及ぼす る需要は		因は特にな	いもの	のの、旧北野町郊外部
地格 の等 前か	公示価格	-1.3 % 半年	- 円 / ㎡ 間 %	要因の	(個別的)要 因		要因に変	変動はない	.1			
					•							

NO	取引事例番号	를   J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	ō	画地 形状	接面道 状況		主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
a	久留米 3 K	1 久	留米市				更地	(		(ほ) 方:7	ぎ正 形	東6 m道記	路			(都)1住居 60,200)
1-		24	571.V/ <del></del>				7-12-/			1-1	<b>→</b> —	±40	+·×			/ <del>1</del> /17 \ 1 /17 = =
b	久留米3 K - 8	11	留米市				地	(		) 方;	ぎ正 形	東4.3 mī	7進			(都)1低専 50,80)
С	久留米 1		留米市				更地	(		長;	 方形	西8 m県i 北7 m	道		- (	(都) 80,200) 持定用途制限地区
d	- 久留米 1	30 C 久i	留米市				更地	(		(ま) 形	 <b>ぎ整</b>	角地 北5 m市i	道			(都)1低専 50,80)
e	- 久留米3 K	70 1 久日	留米市				更地	(		長 ⁷	方形	北西3.7	m市道			(都)1住居 60,160)
NO	- 12 取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推	定価格 円 / ㎡ )	地切の	域要 比較		生定標準値 (円/㎡)		 別的要因の ^較	)	査定価格 (円/㎡)
	(13	, ,,,						137 111 /			10	(137 111)				(137 111)
a	25	) 5,657	100 [100.0]	[ <u>98.9</u> ] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 95.0]		26,710		1.3]		23,99	街路 98 交通	•	.0	24,000
b	( 29	) 9,269	100 [100.0]	[ 99.7] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		29,181		0 5.3]		25,30	接近 19 環境		.0	25,300
С	(	)	100	[102.0]	100	_100		<u> </u>	_100	0		·	画地		.0	
d	(	',003 )	[100.0] 	100 [100.0]	100	_100		26,741	_100	7.2] 0		22,81	行政	0	.0	22,800
e	(	),187	100.0]	100	100	[100.0]		20,187	100	3.9] 0		20,41	2 その	他 0 <b>[100.(</b>	.0	20,400
			[100.0]	100	[ / ]	[ 99.0]		22,282	[ 98	3.0]	<u> </u>	22,73		100		22,700
V0	ア事情の内容			補正の内部	τ					工地均	或安达	の比較の	<b>为</b> 訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接続	近 -6.0	環境	+15.0
		-0.11	画地	-5.0	 ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月		0.0	交通・持	<del></del>	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -7.0	環境	+24.0
		-0.03	画地	0.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接続	近 -2.0	環境	+15.0
		+0.15	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		0.0	交通・指	<del>6</del> 近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 -3.0	環境	0.0
		0.00	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		0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 -9.0	環境	+11.0
		0.00	画地	1.0	¦行政	0.0	その	<b>他</b>	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		

														久留米	(県)	-	25	宅地-3
(2)	積算価格!	算定内	訳															
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理師	<b>±</b>	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造/	成宅地	内等に存	まし原	価法の適用7	が可能	な場合	の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及	ひ地番									
1	素地の取得 (円 /		事情	補正	時点修	E	の価権	が補修正後 格 (円/㎡)		造成工事費 (円/I	m²)	標準	化補正	時点例	多正		修正領	[事費の補 後の価格 (円/㎡)
			<u>10</u>	) <u>0</u>	100	]						1(	00]	<u>L</u>				
1	寸帯費用		標準作	化補正	E 時点修〕	E		費用の補修 の価格	多有	頭対宅地化 よした価格	枢で	地域 較	要因の比	超別的 比較	内要因	の	再調達	達原価
	(円/	m²)					正1友(	が風情 (円/㎡)	)   172	(円/1	'n)	¥X		LU#X			(	(円/㎡)
			<u>10</u>	]	100	J				(	%)	[	00 ]	L10	00			
Ĭ	热成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格			F	円 / ㎡		•		
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月至	率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各		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)	 の適月		元法が	· 適用で	ごきない場	合の理	<u> </u>								
	)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法だ 総収益 総費用 純I				又益		建物に	帰属する		土地に	帚属する	る 未収入期間修正			ì	還元利回り		

(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				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収:		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	1×02 W C 1×1	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	一般住宅を中心とし	、収益性より居住の個	央適性が重視される地域	或であり、賃貸市場が	形成されてい	ない。	

(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	を適用する場合(	の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投	上下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m² )
開発法による価格		円	(		円/㎡)			

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定株式会社	
久留米(県) - 26	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 淺川 博範	ED

鑑定評価額6,940,000 円1 ㎡当たりの価格25,600 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 12日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	ATI = T 0 I 00 I	( F ) /T-12 O 15**	T-W/T-15	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留:	米市北野	<b>町高良</b>	字七ケ瀬 1	808	番19			地 (m³		271	ì	5令上の5	見制等
準 · 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	②の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施設 近の状況	殳との	(者 (70	ß) ,200)	
	1:1.2	住宅 W 1			一般住宅が 画整然とした		南4.7 m 市道		水道、 ガス、 下水	古賀落	茶屋2 km		( ₹	<del>[</del> の他)	
(2)	範囲	東 130 m	1、西	100 m、	南 701	n、北	20 m	標準的使	用戸建	住宅地	<u>t</u>				
近	標準的画地の形料	大等 「	間口 約	15	m、 奥行	<b>前</b> 約	18 m、	規模	l	270 m	程度、	形状			
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	耳はな	LI	街 4.	7 m市道	交通施言	km	茶屋駅(	の南東方2	法令規制	(70	部) ),200)	
	地域要因の将 来予測	当該地域Ⅰ			した住宅が て利便性が	 が多いが、				年 3 月	目に神代橋の			が完了す	るなど
, ,	長有効使用の判定	戸建住宅は							·)対象基準 の個別的 因	集地 た 的要	<b>311</b>				
` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例と		比準価権		2	,	/ m²							
U.	<b>)</b> 週刊	収益還元法		収益価権				/ m²							
		原価法開発法		積算価権	^各 こよる価格			/ m² / m²							
(6) 市	万場の特性	同一需給圏の中心とな	uk、旧だいている こなり、E	北野町及る。旧は 既存住宅	なびこれに と野町におい ら地域に対す	隣接するが いては、 する需要に	久留米市東 ミニ開発型 は減少傾向	───── 部の住宅 分譲地か が続いて	「一部見ら いる。た	れる <i>!</i> :だし、	5の地域に地 が、これが第 北野町中心 類で700万	三一次取 小部や当	7得層 4地域	雪によるst 或のように	所規需要
` /核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は であるため 定評価額を	採用出	来なかっ	った。よっ゚	的かつ実i て、本件 [・]	証的な価格 では信頼性	である。 の高い比	一方、収 2準価格を	₹益還え     採用し	元法は賃貸市 ン、指定基準	ī場が飛 ≣地とσ	が成さ )均復	されていた 断に留意し	ない地域 して、鑑
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた		円 / r	<u>[</u>	00	100	100	100	-		祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		이 の比	4 / m \	内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +7.0 +30.0
基の 準検 地討		地の価格 ,500 円/r	.  -	01.1]	100 [100.0]	100 [143.3]	[100.0]		25,800	祖正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 送続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	通地点(代表	25,500 標準地等。		価 変 格 動	一般的 要 团	■ 」 エリ゛	アが堅調	であり、タ	郊外部	に良い物件のでは供給圧力	りが強く	二档	極化が進行	Ī.
基準準価地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	形状成況要	1 1	□ が完	了し、利		建物の老朽化感は否めないが、神代橋の架け替え 向上している。 い。					NIA
の等 前か		+0.4 %	1		因 % の	要图	1	3.2.20		•					
			1			I									

00	取引事例番号	; ;	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状况	色路の かんりょう	註:	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 3 K		留米市				建付地	(		(ほほ) 方邪		東4.3 m	 市道				(都)1低専 (50,80)
b	- 81 久留米 1	_	留米市				更地	(		ほほ ) 方邪		北西5 m	市道				「調区」 (70,200)
c	- 21 久留米3 K	_	留米市				建付地	(		ほほ ₎ 形	 <b></b> 野整	東3.6 m	市道				「調区」 (70,200)
	- 122	25															
d	久留米 1		留米市				建付地	(		) おまり カナ	f長 彡	西4 m市 南4 m 角地	道				(都) (80,200)
e	- 81 久留米 1	_	 留米市				更地	(		ほほ ) 方邪	ぎ長 彡	北4 m市	 道				(都)1住居 (60,160)
	- 81	13															
NO	取引信(円)	西格	事情補正	時点修 正	建付派 価の補口			上 定価格 円 / ㎡)	地域因の	域要 北較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	要因0	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 99.7] 100	100	100		00.404	100			00.4		街路	(	0.0	20, 500
b	(	, 269 )	[100.0] 	[100.7]	100.0	100.0		29,181	100			29,4	_	交通・ 接近	(	0.0	29,500
_	30	,244	[100.0]	100		[100.0]		30,456	[100			30,4	-	環境		0.0	30,500
С	12	, 469	100 [100.0]	[ 98.2] 100	100 [100.0]	[ 69.3]		17,669	100 [ 88			20,0	33	画地		0.0	20,000
d	( 27	,601	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		27,060	100 [ 98			27,6		行政 その他		0.0	27,600
e	(	)	_100	[100.0]	100	100		2.,000	_100	)		<u> </u>			[100.	-	
NO				100  補正の内記		] [100.0]		19,527				20,5  の比較の	_		100		20,600
	の内容	变動率	7 130 1 12	· 1113-22-1-5-1-5-1-2	•						~~_	,	, ,,,				
а			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-1.0
		-0.03	 画地	0.0	¦行政	0.0	<del>  そ</del> の	他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0		
b			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
		+0.09	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0		
С			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		-0.18	画地	-30.7	行政	0.0	ーその	他	0.0	 行政		-10.0	その	他	0.0		
d	正常(	%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-2.0
		0.00	画地	+2.0	行政	0.0	ーその	他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0		
e	正常(		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
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	\ <del>-</del>	-	0.0	 行政		0.0	その	---- 他	0.0		

											八田小(八	-)	20	0-60
(2)	)積算価格算定	定内訳												
(2)	)-1 原価法	去が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)	)-2 造成写	官地内等に存	し原信	画法の適用が可能	能な場合	の価格								
ì	<b>造成事例番号</b>			-		所在及び	ブ地番							
1	素地の取得価 (円/㎡		甫正	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修]	E :	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>0</u> ]	100						<u>100</u> [ ]	<u>I</u>	1		
1	付帯費用	標準化	七補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の比		要因の	再調達	原価
	(円/㎡	• )			上後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n³)	較	比較		(	円/m³)
		10	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1		
7	熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>		i	円 / m²			
内記	沢					·								
素地	事情の 月 内容	]率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較		街路	1	交通	・接近		環境		行政		その	也	

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円		(r-g)
法						( )		( )
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	一般住宅を中心とし	,、収益性より居住の(	央適性が重視される地域	或であり、賃貸市場が <u>。</u>	形成されていない。		

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

### 鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

**令和** 元 年 8 月 2 日提出 **久留米**(県) - 27 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動	産研究所	九州支社
久留米(県) — 27	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑	健二	印
鑑定評価額		3, 790, 00	00 円 1 m²	当たりの価格		18, 400 円/m²

#### 1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 円/m² (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 16日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

#### 2 健定証価類の決定の理由の更旨

2 !	鑑定評価額の決定	[の埋田の]	そ 目													
(1) 基	①所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留場	<b>长市城島</b> 町	「楢津字宮	ので の で の で の で の で の で の で の で の で の で	325番2	2					②地積 (㎡)	(	206	⑨法令上の規制等	等
地地	③形状	④敷地の利 況		多周辺の <u>:</u> 兄	上地の利	利用の状	⑥接	面道路	の状況	処	供給 理施 状況		な交通施設 の状況	えとの	(都) 1住居 (60, 200)	
	1. 2 : 1	住宅 W 2	t	中規模一船 地等も見ら	g住宅の られる住		北西5	5.3 m		水泊	道	犬塚4. !	5 km		(その他)	
(2)	①範囲	東 <b>45</b> m	、西 4	5 m、南	90 1	n、北	90 m	1 ②標	準的侵	5月 ]	戸建位	主宅地				
近		大等 間	月口 約	16 m,	奥行	 f 約	<b>13</b> r	n,	規模		2	10 m²程	建度、	形状 🖠	 長方形	
隣 -   地		特記・特記・	すべき事項	ーーーー はない		街 5.	3 m ī	 方道	交	ー 通 - <b>ナ</b>	大塚駅	西方4.		1	(都) 1住居	
域															(60, 200)	
		事項				路			施	設				規制	i L	
	⑤地域要因の将 来予測	久留米市南 しが見えて						で 要因に	こ大き	な変ん	化は!	見られた	ない。土地	也需要し	はようやく回復 <i>₫</i>	の兆
(3) 揖	と 有効使用の判定	戸建住宅地	3						(4		象基準		い			
										の個因	固別的	]要				
	監定評価の手法 )適用	取引事例比		準価格		18	3, 400	1 4/								
	/旭/11	収益還元法		益価格			/	円/								
		原価法		算価格			/	円/								
		開発法		発法によ			× 134 1 ±	円/			n 1 <del>4-</del> 1 8:	er in L	7 /2 <del>-1</del> 1.1 1-1	N. L. Med ble		
(6) [	万場の特性	該地域に地	縁がある: ・人口減	久留米市 ゆ 少等によ	中心部がり、土地	などに通勤 也需要は弱	かする 弱含み	サラリ の状態	ーマン が続し	ノ等を いてい	主と	し、同- 、全国的	-需給圏外 的な景気回	からの	fした。需要者は、 D転入者は比較的と : もに地価も底を打	少な
柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	事例比較法	のみを適. して適切	用して価値 に試算した	各を求る たもので	かたが、L である。f	比準価 前年度	格の試 基準地	.算に当 .価格に	当たっ	ては	、市場(	の特性や城	島町₫	らる。このため、E D中における相対的 市場性を反映した	的地
(8)	①□代表標準地	□標準地	②時		標準化	④地域要			<b>⑥</b> 対象			7)標	街路		地 街路	
公規			修	止 科	非正	因のb    較		要因の 比較		見準価 円/m	2)	为 準	交通		域交通	
示準価と	格											沢化補	環境 画地		要 環境 因 行政	
M し	公示価格		<u> [</u>	] 10	00	100	_   [	]				正	行政		その他	
をた		円/m	100	) [	]	[ ]	10	00					その他			
(9)	①指定基準地番	号	②時		票準化	④地域要		固別的				⑦ 標	街路		地 街路	
指か			修	正 ネ	前正	因の比   較		要因の 比較		七準価 日/ m	² ) '	力 準	交通		域 交通	
定らせの							<u> </u>			•//	-/	沢化	環境		要環境	
基の	前年指定基準	地の価格	<u>[</u>	] 10	00	100	[	]				補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円/mi	100		]	[ ]	10	00					その他		C 17   E	
(10) 対年	① - 1 対象基準地 ■継続 □新規	の検討		I	③ 価 変	一般的要历	- 1								↓ 営地の地価は、旧∃ ၤる。	三潴
象標	別牛標準価格		8,400 円	/ m	格動	· 女 L	1 '				•			•	-	
基準	- I(I)- Z 基準理が共		『準地等と	11一地点月	形状	地域									対引も見受けられる	るよ
準価	+Ⅲ ※佐 いた xxx。□	標準地			成 況	一要 因	17	ノルば	ツ、地	川山は	吸付負	引みり、乙	なっている	) ₀		
地格の等	八二年校		円	/ 2	要 因	/ 個別的	J	個別的	要因に	変動に	はない	١,				
前か		0.0 %	半年間		の	要 医	1 /									

VO	①取引事 例番号		所在及び地 □ 等	也番並びに	「住居表示	③取引時 点	④類 型	⑤地積	$(m^2)$	⑥画	i地 状	⑦接面道 状況	道路の (	8主要 設の	要交通 )状況	施(	到法令上の規 制等
ì	久留米1	C 久f	留米市				更地	(	)	不整		南西6.8 北東4.8 角地				( 幸	(都) 80, 200) 全線沿道地区
b	- 12 久留米 1	_	留米市				建付地	(	)	ほぼ 形	 治	南西8 m	市道			(	(都) 70, 200) 日園居住地区
c	- 12 久留米 1		留米市				更地	(	)	ほぼ 形	整	東5.2 m	市道				(都) 70, 200)
d	- 5 久留米3	04 1 久f					更地			ほぼ	整	北3 m市	道				(都)
	K	10					~ 5	(	)	TT 4						(	70, 200)
Э								(	)								
0	- ⑩取引作 (円)	面格 / m²)	<ul><li>①事情補</li><li>正</li></ul>	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	④標準化 補正		 定価格 円/㎡)	16地址			推定標準値 (円/㎡)		別的工較	要因0	)	⑩査定価格 (円/㎡)
ì	1 '	, 928	100 [100. 0]	[100.0] 100	100	100 [ 91.8]		16, 261	<u>100</u> [ 87			18, 6		<u>i</u> •		0. 0	18, 70
)	1	, 595	100 [100. 0]	[ 99.6] 100	100 [100. 0]	100 [100. 0]		13, 541	<u>100</u> [ <b>75</b>			18, 0	接近 55 環境			0. 0	18, 10
2	1 '	) , 143	100 [100. 0]	[100. 2] 100	100	100 [100. 0]		18, 179	100 [ 99			18, 2				0. 0	18, 20
ł	l .	. 674	100 [100. 0]	[100.3] 100	100	100 [ 68. 4]		21, 518	100 [116			18. 5	一 行政 02 その			). 0 ). 0	18, 50
e		)	100	[ ]	100	100			100			,.			[ <b>100</b> .	-	
0		 イ月率 変動率		  補正の内記					3	工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路		+3. 0	交通・接	近	-4. 0	環境	-12.
		0. 00	画地	-8. 2	行政	0.0	こその	他	0.0	 行政		0.0	その他		0. 0		
)		%/月		0. 0	交通・接	近 0.0	- 環境 - 環境		0.0	<b></b>		+3.0	交通・接	近	-9. 0	環境	-20.
		-0. 06	画地	0. 0	- 行政	0.0	こその	他	0.0	行政		0.0	その他		0. 0		
2		%/月		0. 0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		0.0	交通・接	近	+5. 0	環境	-5.
		+0. 03	画地	0. 0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
ł	1 1	%/月		-10. 0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-3. 0	交通・接	近	+9. 0	環境	+10.
		+0. 03	画地	-24. 0	行政	0. 0	その	他	0.0	 行政		0. 0	その他		0.0		
е		%/月	街路		交通・接	近	環境		í	封路		 	交通・接	近		環境	
			画地		└ ¦行政		その	- – – – – – 他	1	 行政			その他				

(2)-1 ■ 原価法	らが適用	できない場	<b>湯合その理</b> 日	Ħ	既成市	市街地で	あり、	再調達原何	画の	把握ができないが	<b>ため</b> 。		
(2)-2 □ 造成宅	2地内等	に存し原信	断法の適用な	ぶ可能	な場合の	価格							
①造成事例番号				_		②所在及	び地番						
③素地の取得価 (円/㎡		事情補正	⑤時点修〕	E	⑥素地の の価格 (		後 ⑦遊	 造成工事費 (円/r	n²)	⑧標準化補正	⑨時点修正		造成工事費のネ 疹正後の価格 (円/㎡)
(口/ III)	,	100	[	]						100	[ ]		
		[ ]	100							[ ]	100		
⑪付帯費用		標準化補正	③時点修〕	E	⑩付帯費 正後の	価格	多 (15)有 阴	可効宅地化率 よした価格		⑯地域要因の比 較	⑰個別的要因( 比較	の 18月	<b>亨調達原価</b>
(円/m²) 	)				(	(円/m²)		(円/r					(円/m²)
		100	100	]				(	%)	100	100		
19熟成度修正		[ ]	/ 100				20積算	価格		<u> </u> 	 ]∕m²		
为訳													
素 事情の 月地 内容	率変動	率造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	%,	工 事 費						%/月	費用				%/}
		2±:11/2			*/×	かいこ		카프 L건도		2==th		7 0 1	 
地域要因の比較		街路			交通・	按近		環境		行政		その他	<u>n</u> '
(3)-1 収益還元: □ ①総収益 直 接 法	(円)	法)の適用 ②総費用	又は収益還 (円)	元法: 3純	収益			:帰属する		)土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間 後の純収益 (	修正 (円)	⑦還元利回 (r-g)
⑧収益価格				円	(		円,	/ m²)					1
⑨収益価格だできなかっ 合その理E	った場												
■ 収益還元法だできない場合理由	が適用	自己使用	の戸建住宅	に特化	比した住宅	営地域で、	賃貸市	場が未成熟	いであ	53.			
以下、収益還	是元法適	用の場合は	よ、宅地ーム	4 (3	3)-2~								
(4) 開発法による	5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						
①収入の現価の		②支出の	現価の総利		3投下資			売単価(住		⑤分譲可能床面積			⑦延床面積
	(円)		(	円)		(%)	)	(円/:	mť)	(m	f) (円/	/m²)	(m
									0)				
⑧開発法による	恤格			-	円 (			円/n	nī)				

(2)積算価格算定内訳

# **鑑定評価書( 令和 元 年地価調査)** 令和 元 年 8 月 2 日提出

久留米(県) - 28 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日	本不動産研究	所 九州支社	
久留米(県) - 28	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	山﨑 健二		印
鑑定評価額		6,410,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格			14,800 円/㎡

#### 1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和元年 7月 16日 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 路線価又は倍率 1.1 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要	目									
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米	(市城島町)	工上字千代島前	前411看	番1ほか3筆	Ē		地積 ( ㎡ )	(	433	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現別況	周辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	設との	(都) (70,200)
1.	2:1	住宅 W 2		般住宅と農家信 する住宅地域	主宅が混	南4.5 m 市道、 東側道		水道	大溝2.7	km		(その他)
` '	範囲	東 110 m、	西 15	m、南 130	m、北	70 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地			
近四	標準的画地の形物	大等 間	口約	22 m、 奥行	<b>元</b> 約	19 m、	規模		120 ㎡程	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 事項	すべき事項に	<b>まない。</b>	街 4.	5 m市道	交通施設	1	北西方2	2.7 km	法令規制	(都) (70,200)
	地域要因の将 来予測	久留米市南		交周辺の住宅 ^は えており、地(	地域であり	- , — — —	或の地域		大きな変	変化は見ら		¦ ハ。土地需要はよう
(3)最有	対使用の判定	戸建住宅地	!					対象基準 の個別的 因	地 角地 的要	也		0.0
` '	三評価の手法	取引事例比		<b>■価格</b>	14	4,800 円/	m	M				
の適	1月	収益還元法		<b>益価格</b>		/ 円/						
		原価法		<b>重価格</b>		/ 円/						
		開発法		法による価格		/ 円/						
(6)市場	号の特性	地縁がある: 口減少等に	久留米市中 より、土地	心部などに通	勤するサラ の状態が約	ラリーマン等 続いていたか	を主と 、全国的	し、同一 りな景気	需給圏ダ 回復と	トからの軸 こもに地位	云入者に	悪者は、当該地域に は少ない。高齢化・人 E打っている。なお、
· ´検証	師格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	ある。した	がって、快	適性等を重視	した需要を	者の購買力を	基礎に	西格が形	成されて	こいる。以	人上によ	月用目的の取引が主で にり本件では、市場性 上記のとおりと決定
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正		地域要 因の比 較		の規	/ m \	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		1	] 100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / ㎡ —————		[ ]	[ ]					その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番   	号 -	時点 修正		地域要 因の比 較		の比	/ m \	標   標   内   準   訳   化	街路 交通 環境		地 街路   域 交通   要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	] 100	100	[ ]			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	1	4,800 円 / 1	I XX BIT	一般的 要 因				 ぼ横ばい			□ 営地の地価は、旧三潴 いる。
基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号	通地点(代表標標準地	準地等と同-  -  -	-地点) 形 状 成 況 - 要						が、やや? なってい?		双引も見受けられるよ
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	円/回	m ^d 因 の	(個別的)要 因		要因に変	動はない	l _o			

NO	取引事 例番号	j	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形	地 接顶状 状流	可道路 <i>0</i> 兄	シ 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米 1 (		留米市				更地	(	,	不整:	形 南西6 北東4 角地	5.8 m県 8 m	道		(	(都) 80,200) ¢線沿道地区
b	久留米1	C 久f	留米市				更地	(	,	不整; )	形 北6 m	市道			(	(都) 70,200) 日園居住地区
c	- 121 久留米 1	C 久f	留米市				更地	(	,	ほぼ! 形	整 南5 m 西3 m					(都) 80,200)
d	- 51 久留米 1 - 50	C 久i	留米市				建付 地	(	,	ほぼ [.] 方形		.5 m市	道			(都) 70,200)
e	- 30							(	,	)						
<b>VO</b>	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	推定標:		個別的 比較	 的要因 <i>0</i>	D	查定価格 (円/㎡)
а	( 14,	928	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 91.8]		16,261	100 [107		15	,084	街路 交通・	(	0.0	15,100
b	(	)	100	[ 98.8]	_100	100			_100				接近	(	0.0	
c	(	,208	[100.0] 	100 [100.1]	100	[ 80.0] 		13,842	100		14	, 359	環境 画地		0.0 0.0	14,400
	11,	416	100.0]	100 [100.3]	100	[ 81.6]		14,004	100		14	,588	行政		0.0	14,600
	- ,	807	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		13,848	[ 96	3.0]	14	, 425	その他		0.0	14,400
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	[ ]	[ ]			100	]				[ <b>100</b> .	0]	
10	ア事情の内容の	1月率 2動率	ウ標準化	補正の内記						工地域	要因の比較	の内訳	l			
 a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+4.	7 文通	・接近	-4.0	環境	+8.(
		0.00	画地	 -8.2	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.	- L ) ¦ <del>ζ</del> σ.	 )他	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路	+2.	<del> </del> )	・接近	-10.0	環境	+5.0
	-	0.17	画地	-20.0	行政	0.0	<del>そ</del> の	· 他	0.0	 行政	0.	- L ) ¦ <del>ζ</del> σ.	 )他	0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	0.	交通	・接近	-4.0	環境	0.0
	-	0.03	画地	-18.4	  行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	0.	- L ) ¦ <del>ζ</del> σ.	 )他	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路	0.	交通	・接近	+1.0	環境	-5.0
		0.03	画地	0.0	    行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.	- L ) ¦ <del>ζ</del> σ.	 )他	0.0	L	
e	9,	6/月	街路		交通・接	近	環境		í	街路		交通	通・接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		└ ├その	·		 行政		-∟ ¦₹σ.	 )他		L	

											八田八(八	.,	20	-0-6 0
(2)	)積算価格算定	<b>E内訳</b>												
(2)	)-1 原価法	はが適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)	)-2 造成宅	地内等に存	し原信	<b>価法の適用が可</b> 能	能な場合	の価格								
ì	<b>造成事例番号</b>			-		所在及び	ブ地番							
3	素地の取得価 (円/㎡		詎	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点修正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			]	100						<u>100</u> [ ]	100	l		
1	付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	≝で	地域要因の比		因の	耳調達.	原価
	(円/㎡	)			止後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	'n)	較	比較		(	円/m³)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1		
7	熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格		F	-			
内記	沢					·								
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較		街路	·	交通	・接近		環境		行政	,	その他	<u>t</u>	

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	 円/m²)			70
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅もある戸建	住宅が標準的使用の	主宅地域で、賃貸市場が	が未成熟である。		

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

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) - 29 宅地-1

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

 鑑定評価額
 5,830,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 14,600 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 16日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	<b>△</b> 和 = 左   ○日   ○ □	/ Γ ) /亜 均 の 〔手 米五	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	の理田の姜	: 目									
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米	市城島町下	青木字南小品	路1074	4番1ほか	2筆		地積 (㎡)	(	399	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用況	用の現 周況	辺の土地の	利用の状	接面道题	路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) (70,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2		住宅、一般はする住宅地域		北5.5 m 市道		水道	大溝5.5	5 km		(その他)
(2)	範囲	東 130 m、	西 200 m	、南 120	m、北	200 m	標準的使	用戸建	上 住宅地			
近 隣	標準的画地の形料	大等 間	口 約 2	0 m、 奥行	亍 約	18 m、	規模	;	360 ㎡程	度、	形状に	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記 特記す	べき事項は	ない。	街 北5 市道 路		交通施設	1	尺 北西	方5.5 km		(都) (70,200)
	地域要因の将 来予測				域外か		入もほと	こんどな			も現	大維持と予測される
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地						-  対象基 ² の個別的	準地 なし			
` ′	協定評価の手法	取引事例比輔	交法 比準値	插格	1	4,600 円	/ m²	因				
σ	適用	収益還元法	収益値	格		/ 円	/ m²					
		原価法	積算值	格		/ 円	/ m²					
		開発法	1	たによる価格			/ m²					
(6)市	ī場の特性	1,000	~ 1 , 5 0 0 妾する三潴町	万円程度でと比較して	ある。典類	型的な需要	者は主に	地緣的選	好性をも	うり城島町	内の一	i格帯は中古住宅付で -次取得者層である。 - 中古物件には水準以
ÌÓ	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	事例比較法の	Dみを適用し Jて適切に試	て価格を求 算したもの	めたが、l である。i	北準価格の 前年度基準	試算に当 地価格に	たっては	、市場の	り特性や城	島町の	る。このため、取引 中における相対的地 市場性を反映した比
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		) の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100		[ ]	100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		) の比	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ]	[ ]	100	[ ]	-		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(	則牛標準1冊格	14	1,700 円/㎡ 集地等と同一	· _{···占}		郡のヨ	三潴町・均	成島町で=	も下げ止	まり傾向か	見られ	
基準標準価額 準価額 地格	検  である場合の検討	標準地	+é+J C [ ¹¹ ] ⁻	形状成況要	-					住宅地域で 微減傾向で		3米市中心部から遠く
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-0.7 %	円 / m	要 因 の	(個別的)要 因	l l	的要因に変	変動はない	, I _o			
	i I			1	1							

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形状	接面道 状況	道路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	久留米 1 C		留米市				更地	(	)	ほぼ長方形	西5.5 m 北4.6 m 角地			(都)1住居(70,200)
b	- 1216 久留米 1 C	久图	留米市				建付地	(	)	ほぼ台 形	南西8 m	市道		(都) (70,200) 田園居住地区
С	- 1218 久留米1 C		留米市				更地	(	)	ほぼ整 形	北5 m市	道		(都)1住居(60,200)
d	- 514 久留米 1 C		留米市				建付地	(	)	ほぼ長	北西4.5	m市道		(都) (70,200)
e	- 501							(	)					
NO	取引価(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 / ㎡)	地域因の比		推定標準(格(円/㎡)	  面   11  )   b	国別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	10,6	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [ 80.8]		13,121		.6]	14,6	^	· ·	14,600
b c	13,5	) 595 )	100 [100.0]	[ 99.6] 100 [100.2]	100 [100.0]	100 [100.0]		13,541	100 [ 91	.8]	14,7	接边 51 環境 画 ^步	竟 0.0	
d	13,7	)	[100.0]	100 [100.3]	[ / ] _100	[ 80.0] 		17,171	[121 	.8]	14,0			14,100
e	13,8	307	[100.0] 100 [ ]	100	[100.0] 	[100.0] 		13,848	[ 92 		14,9	39 <del>~</del> 0	D他 0.0 [ <b>100.0</b> ] 100	
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内記		1 3			=		因の比較の	 内訳		
a			街路  画地		  交通・接               		- 環境 - 				i		<del>度近</del> +8.0 ¹	^{震境} -17.(
b			街路		¦行政 ¦ ∵ 交通・接		¦その    環境		0.0	5政  封路		その他 交通・持	8近 -1.0	環境 -10.€
		0.06	画地		           <del> </del>		その		0.0	 テ政		その他		
С		/月	街路  画地		交通・接     行政		環境  その			封路  亍政	i	交通・指  その他	^{接近} +16.0	^{莨境} +5.0 
d		/月 ).03	街路 	0.0	<u> </u>  交通・接 	近 0.0	- └環境 - -		0.0	 封路 ,	0.0	交通・持	接近 +9.0	^{震境} -15.0
e			画地 街路		¦行政 ¦     交通・接		¦その    環境		0.0	5政  封路	0.0	その他 交通・持		<b>景境</b>
			     画地		_  ¦行政		¦その			 亍政		 その他		

														久留米	(県)	- :	29	宅地-3
(2)	(積算価格質	草定内	訳															
(2)	)-1 原(	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた										
(2)	)-2 造原	战宅地	内等に存	し原	価法の適用か	可能な	\$場合(	の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及び	が地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準	化補正	時点個	多正	i (i	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	<u>[</u>	1						<u>1</u> [	00 ]	<u>I</u>				
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	i効宅地化率 さした価格 (円/n		地域 較	要因の比	也 個別的 比較	勺要因	の <b></b>	写調達 (	原価 円 / ㎡ )
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>1</u>	00 ]	10	]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算值	価格			F	円 / ㎡				
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月率	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	.較		街路	各		交通	・接近		環境	•		行政			その他	b	
(3)	収益価格算	草定内	訳															
(3)	)-1 収益還	元法(	直接法)の	適月	月又は収益還	元法が	適用で	きない場合	の理	<u>±</u>								
	総収益		44 m	費月	B	純収	益	3	建物に	帰属する		土地に	帰属する	未収	入期間	修正	還	元利回り

(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	記元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅もある戸建	住宅が標準的使用の個	主宅地域で、賃貸市場が	が未成熟である。		

(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	を適用する場合(	の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投	上下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m² )
開発法による価格		円	(		円/㎡)			

# 鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) - 30 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本	<b>卜不動産研究所</b>	九州支社	
久留米(県) - 30	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	山﨑 健二		EP
鑑定評価額		3,090,00	00 円 1 m² à	当たりの価格			10,800 円/㎡
4 甘土的市场							

# 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 16日 (6)路線線価又は倍率 (2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 旧本種別

- 8		_ <del></del>	V X F										_			
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 久	留米市:	城島町	浮島字	3外開 8 1	8番2	まか19	Ē			地和 ( ㎡ )			286	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(	敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状況						道路の	主要な交通施設との 接近の状況			ひとの	(都) (70,200)		
1	.2:1	住宅 W 2				三、一般住 6. 一般住 6. 住宅地垣		東5 m 市道			 水道	大溝7	.6 km			(その他)
2)	 範囲	東 10	0 m、 ₹	雪 100	m、 F	有 170 r	n、北	100 m	標準	 ■的使F	月戸建	 住宅地	1			
近 隣 —	標準的画地の形料	犬等	間口	約	15 m	1、 奥行	<b>前</b> 約	20 m	、規	.模		300 m²	程度、		形状(	まぼ長方形
^姆 地 域	地域的特性	特記	寺記すべ	き事項	はない	0	街 東5 市道 路 -			交通施設		沢 北西方7.6 km				(都) ¦(70,200)
	地域要因の将 来予測						 発地で過i D流入は									└ られず、用途的にも る。
3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							` ′	対象基準 の個別的		111			
	定評価の手法	取引事件	列比較法	去 比準	隼価格		1	因								
<b>の</b>	適用	収益還	元法	収益	益価格											
		原価法		積算	算価格			/	円/m	Î						
		開発法				よる価格		/	円/m							
6)市	場の特性	8007	万円程度	きである	5。典₫	世的な需要	要者は主り	こ地縁的	勺選好性	ŧをも?	コー次取	《得者層	雪であ	る。不	動産売	頭格帯は中古住宅付 売買は特段の事情が がつきが強い。
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	事例比   位等を	跤法のみ 考慮して	りを適用 て適切に	目して値 こ試算し	m格を求る したもの ^つ	かたが、 l	北準価村 前年度基	各の試算 基準地値	算に当 <i>り</i> 5格に5	こっては	は、市場	易の特	性や城	は島町σ	5る。このため、取 0中における相対的は 市場性を反映したb
(8) 公規(i 示準相	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正		標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規約		標内 準訳 化	交	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境
面と 洛し をた	公示価格	円	/ m²	[ 100	1 [	100	100	[ 100	]			補正		政		因 行政 その他
9) 省か 定ら	指定基準地番	号	-	時点修正	in the second se	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差	/ m \	標内準 訳 化	街交	路		地 街路 域 交通 要 環境
基の 集検 也討	前年指定基準		₹ / m²	100	] [	100	100	<u>[</u>	1			補正		政		因 行政 その他
10) 寸年 <i>日</i> 象標 <i>の</i>	前牛標準価格	200 円 /		価 変格動	要因	一般的 久留米市の人口は、ほぼ横ばい傾向であり、住宅 要 因 郡の三潴町・城島町でも下げ止まり傾向が見られ						ເວ.				
基準核 声価言 也格	・ 2 基準地が共 東 である場合の検討		、衣惊华 ^对	世守 6 回	- 地点	形状況要	世 要 因				住宅が			米市の	D飛地で	であり、過疎化の進行
凹恰 D等	公示価格			円/	/ m²	因	/ 個別的	5、個	別的要	医压迹	動はない	٠١.				

10	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画 の刑	画地 彡状	接面证状况	道路♂	シ 主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 1		留米市				建付地	(		) 形	<b>重整</b>	南2.5 ㎡	 県道			(	(都) 70,200) 田園居住地区
	- 12 久留米 1	14	留米市				更地			長方	-πε	北7 m市	·法				(都)1住居
,		19	田小川				文地	(		)	פוננ	401 IIII	但				60,200)
=	久留米 1		留米市				更地	(		また 方邪	<b>3</b>	南5.5 m 東5 m 西5 m 北5.2 m 北5.2 m				(	(都) 80,200) 田園居住地区
k	久留米 1		留米市				建付 地	(		ま り 形		西3 m道	路			(	(都) 70,200)
_	- 5	05															
9	_							(		)							
0	取引	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		建定標準( 「円/㎡		個別的 比較	勺要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	( -	) 7,662	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 86.4]		8,868	10	0 4.9]		10,4	45	街路	(	0.0	10,40
)	(	)	100	[100.0]	100	100		0,000	_10			10,1	10	交通・ 接近	(	0.0	10,40
		3,510	[100.0]	100	[ / ]	[ 72.9]		11,674	+	4.9]		11,1	29	環境	(	0.0	11,10
:	(	) 3,841	100 [ 70.0]	[ 99.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 92.7]		13,597	10	0 2.4]		11,1	09	画地		0.0	11,10
ł	(	)	100	[100.2]	100	100			10					行政		0.0	
<u>-</u>	(	1,223	[100.0]	100	100.0]	[ 95.0 ] 100		11,837	10	8.0]		10,9	60	その他	[100.	0.0	11,00
		,		100	[ ]				]	]					100		
0	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	域要因(	の比較の	内訳	!			
1	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通	・接近	+4.0	環境	-15.
		0.00	画地	-13.6	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	 ¦ <del>ζ</del> σ.	 )他	0.0	L	
)	正常	%/月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	· · 交通	・接近	+6.0	環境	-2.
		0.00	画地	 -27.1	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	行政		0.0	∟ ¦ <del>Z</del> σ.	 )他	0.0	L	
:	その他	%/月	<b>街路</b>		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			街路		0.0	· · 交通	・接近		環境	+20.
		-0.06	;    画地		 ¦行政		とこっ			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
<u> </u>	正常	% / 月	1 街路		_ _ 交通・接		環境		0.0	街路				・接近	+6.0	環境	+5.
		+0.03			 ¦行政		   <del>そ</del> の			行政		0.0			0.0	L	TJ.
<u>.</u>		% / 月	1 街路		文通・接		環境		0.0	街路			l .	・ ・接近	0.0	環境	
-		, , ,	,				~~~     その			·  行政			` ~ ' ~ σ.			L	
			III/0		1.1 hY		207	ت		I J LLX			, C 0.	, 10°			

											八田小(八	~)	00	0.60	
(2)	)積算価格算定	定内訳													
(2)	)-1 原価法	まが適用でき	ないは	場合その理由	既成	既成市街地のため。									
(2)	)-2 造成年	記地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番号</b>			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)			扩	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	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)		
			]	100						<u>100</u> [ ]	100	]			
1	付帯費用	標準化	<b>匕補正</b>	時点修正		費用の補修		効宅地化率	<u>∝で</u>	地域要因の比		要因の	再調達	原価	
	(円/m²	()			上俊(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	'n)	較	比較		(	円/m³)	
		<u>10</u>	0]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	]			
7	熟成度修正	[	]	/ 100		積算価格						円 / ㎡			
内	沢														
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率	
		% / 月	事費					%/月	費用					% / 月	
地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境 行政			その他					

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(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													
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( )							
	収益価格			<b>—</b> . ? .			%							
	4太正  四行		円 (	円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													

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

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 31 宅地-1

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

鑑定評価額7,840,000 円1 ㎡当たりの価格25,300 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 16日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 \ 中地岡木口	A11 = 4 0 0 00 0	/ F ) / T + 2 O 1 T + 3	工类体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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

	鑑定評価額の決定		<b>7</b>													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がにク	、留米市三	潴町高三	潴字庄分 2	2 4 9 番 2	2				地積 ( ㎡ )	-	310	洼	令上の規	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	[路の状	如	供給 心理施 设状況	接近	- な交通施 の状況	設との		3) 2低 ,80)	·専
	1:1.5	住宅 W 2			関一般住宅の が見られる信		北西5.4 市道	m		道、 · · · · · ·	三潴2.	2 km		( 3	での他)	
(2)		東 12	:0 m、西	100 m、	南 120	m、北	180 m	標準的	 り使用	戸建	└ 住宅地					
近	標準的画地の形料	 犬等	間口				21 m、	規模			 300 m³₹		形状(	まぼ・	 長方形	
隣     地   域	地域的特性	特記	持になし			街 5.	4 m市道		交通	三潴馬	尺 北西	i方2.2 km	法令		ß) 2 侃 ,80)	博
现		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測				【成住宅地址 【上昇傾向】						や既成	住宅地の	取引も	みら	れる等、	住宅需
(3)最	骨効使用の判定	戸建住	宅地						(4)対 の 医	個別的	集地 な 内要	l I				
` ′	監定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格	2	5,300 ₽	] / m²		1						
σ,	適用	収益還	元法	収益価				] / m²								
		原価法		積算価	格			] / m²								
		開発法			による価格			] / m²	<u> </u>							
(6)市	5場の特性	米市内の取引も	へ通勤す	る勤労世報 住宅需要I	合圏は、旧語 帯や地縁性 は堅調であ	を志向する	る個人等だ	が中心と	ヒ考え	られる	。旧三	潴町では、	ミニケ	比薪允	しや既成(	主宅地の
ì 核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	評価に   っては、	際しては、 、多数の	、収益還え 新規の取る	西部の郊外 元法の適用 引事例を収 上、鑑定評	は断念し、 集・選択し	取引事例 し、説得ナ	別比較活 7の高い	まによ _り 1価格:	る比準	₫価格の	試算を行っ	った。と	上準個	5格の試算	草に当た
(8) 公規 示準:	代表標準地 標準地番号	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		の   o	付象基 D規準 ( 円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と					400	400		,			補	画地		因	行政	
格し をた	公示価格	円	/ m²	100	[ ]	[ ]	$\frac{1}{100}$	_			正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の (	付象基 の比準 ( 円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 +16.0
基の 準検 地討		地の価格 .000 円		[100.3]	100 [100.0]	100 [123.0]	[100.0	1	25	,300	補正	画地 行政 その他	0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格			)() 円 / ㎡	価 変	一般的		 3米市に 5る。	おいて	には、タ	景気回復	要等を背景	0.0 として、	不重	かかな かられ	世安定的 大安定的
象標。 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地				A 動 形 状 成 況	(地 垣 要 因						らのの、ミ 多している。		也を中	心に住宅	宗要は
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+0 1	- % 半年	- 円/㎡ :問	要 因 % の	(個別的)要 因	的	<b>」的要</b> 因	に変動	かはない	, I _o					

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道 状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米 3 1 K	久日	留米市				建付地	(		ほほ 形	 <b>š</b> 整	南西5 mi	道路			(都) (70,200)
	- 512						<b>-</b> 111.				<b>-</b> ->±	حد مال	<b>*</b>			/ <del> </del>
b	久留米 3 · K - 510		留米市				更地	(		ほほ    形	は整	北3 m市				(都) (70,200)
С	久留米 1 (		留米市				建付地	(		ほほ 形	 <b>.</b> 整	西4 m市	<u> </u>			1住居 (60,160)
_	- 508															
d	久留米 1 ( - 120 ⁻		留米市				更地	(		不 <b>密</b> 	<b>隆形</b>	南西5 mī	节道   			「調区」 (60,100)
e	久留米 3 · K		留米市				建付地	(		ほほ) 方邪		北東4 m ² 南東4 m 角地	私道			1 中専 (70,160) 都市計画公園内
NO	- 219	格	事情補	時点修	建付洞			定価格		或要		 住定標準値		引的要因 <i>0</i>		
	(円/	m²)	正	正	価の補正	補正	(	円/㎡)	因の	北較	格	(円/㎡)	比	交		(円/㎡)
а	(	)	100	[100.3]	100	100		00.000				22.0	街路		0.0	
b	30,	247	100.0]	100 [100.3]	100.0	100.0		30,338	[116	_		26,01	9   交通   接近		0.0	26,000
	14,	674	[100.0]	100		[ 68.4]		21,518	[ 91			23,46		C	0.0	23,500
C	( 28,	) 003	<u>100</u> [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,059	100 [108			25,95	画地	C	0.0	26,000
d	(	)	_100	[ 98.2]	100	_100		· ·	_100	)			一 行政		0.0	· · ·
e	18,	298	100.0]	100	100	100		24,956	100			25,51	7 その(		0.0	25,500
C	27,	438		[100.5] 100		] [ 99.9 ]		27,603				25,30	)1	[ <b>100</b> .	L <u>U</u>	25,300
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内部	7					工地域	或要因	の比較の	内訳			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・接近	± +6.0	環境	·····································
	+	0.03	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路		<del> </del>  交通・打		環境			街路			交通・接近		環境	=====================================
	+	0.03	    画地		 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	L	
c	正常 %	/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	
-		0.03			<del>                                   </del>		     <del>そ</del> の			三二  行政		i	へ <u>~</u> 」。  その他		L	₹ +4.( 
٦	正告 0/	. / 🖻			!		1		0.0							
u		)/ 月 0.15	街路 		_   交通・j 		環境			街路 		<u>.</u>	交通・接近 		· 烬児 L	-6.0 
			凹地		¦行政 <del>└</del>		その		0.0	行政		1	その他		·	
e			街路		交通・技		·環境 -		0.0	街路 		L	交通・接近	+2.0	□環境 □ □	· 
	+	0.05	画地		¦行政		その	4h	0.0	行政		1	その他	0.0		

													久留米	(県)	- 3	31	宅地-3
(2)	(積算価格質	草定内	訳														
(2)	)-1 原(	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	成市街地で	あり、	再調達原個	<b>画の</b>	把握が図	困難なた	め。				
(2)	)-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
素地の取得価格     事情補正     時点修正     素地の補修正後の価格の価格     造成工事費     標準化補正     時点修正       (円/㎡)     (円/㎡)     (円/㎡)														修正		逐正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
1	付帯費用     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/㎡)																
			100 [	]	100				(	%)	[	00 ]					
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			P	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各	交通	環境			行政			その他	1			
(3)	) 収益価格第	章定内	訳														
(3)	)-1 収益還	元法(	直接法)の	適月	月又は収益還元法	よが適用で	できない場合	合の理に	 卦								

(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															
_	総収益	総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還デ ・														
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)									
法						( )	( )									
	収益価格		円 (	円/㎡)												
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由															
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	心の地域であり、賃貸	貸市場が未成熟であるた	こめ、収益還元法は非	適用とした。										

(4)開発	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	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積				
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)				
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)								

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 32 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所	î
久留米(県) - 32	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩﨑	5 主亮 印
鑑定評価額		4,580,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	24,600 円/㎡

## 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 元 年 7月 1E	│ │	令和 元 年 7月 16日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	ATI = # 0 F 00 F	1 / 5 \ /T-la @ 15*E	T 24 / T 15	· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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

2 1	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びにク	.留米市3	三潴町	西牟田	3字古賀。	4 5 1 8	番12					버 ( n	也積 ㎡)	(	186	Ì	ち令上のお	規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現況		の土地の	利用の状	接ī	面道路	の状	5	供給 処理施 設状況			。 は交通施 の状況	設との		ß) 2 侃 ,80)	專
	1:1.2	住宅 W 2			規模の	D一般住年 或	官が多い	北西4	m		7	K道	西牟	单田1	.8 km		( 7	その他)	
(2)	範囲	東 7	0 m、西	50	m、i	南 70	m、北	40 m	標	準的	·····································	戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形物	大等	間口	約	13 n	n、 奥 ^行	亍 約	15 n	n,	規模	į		200	m²程	度、	形状	まぼ	長方形	
隣	地域的特性	特記 特	寺になし				街 4 n	n市道		3	交通	西牟田	田駅	西方	51.8 km	法令		郵) 2 個 0,80)	<b>〔</b> 專
190		事項					路			ħ	施設	( [				規制			
	地域要因の将 来予測						地域であ 価は上昇									のの、[	既成	住宅地の	取引も
(3)最	<b>貴有効使用の判定</b>	戸建住	宅地								Ò	対象基準 D個別的		ない	١				
` '	盤定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	┗価格		2	4,600	円/	m²	团	<u> </u>							
σ,	)適用	収益還	元法	収益	益価格			/	円/	m²									
		原価法		積算	[価格			/	円/	m²									
		開発法	,			よる価格	:	/	円/										
(6)市	5場の特性	性を志り	句する個	人や久 れる等	留米i 住宅	市内へ通 需要は比	三潴町を 勤する勤 較的堅調	労世帯	等が中	心と	:考え	られる	s. IE	三游	断では、	ミニケ	<b>注薪</b>	也のほか問	<b>医成住宅</b>
ì´梢	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	件評価    たって	に際して は、多数	は、収の新規	益還	元法の適 引事例を	に位置す 用は断念 収集・選 評価額を	し、取 択し、	引事例 説得力	引比較 ] の高	交法に 高い価	よる比	2準個	Ι格σ	)試算を彳	うった。	比準	≢価格の詞	式算に当
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点修正		標準化補正	地域 因の 較	北 男	別的 関因の 比較	σ			内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格			[	]	100	100	[	]					補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[	]	[	] 10	0						の他			C 47   E	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 久留米(県)	号	- 4	時点修正		標準化補正	地域 因のI 較	北 男	国別的 関因の 比較	σ.	対象基 D比準 ( 円 /	価格	内	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +4.0 +20.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_	[100.		100 100.01	100	-	0.0]		24	,700		補 正	画地 行政 - - - の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	の検討	24,5	00 円 /	m ^r	価 変	一般的要。	· 勺 勺 寸 寸	 久留米 である 最寄駅	。 まで	<b>የ</b> ተታ፣	距離を	有する	回復等 るも(	等を背景	として、		助産需要に 5見られ位	
・ 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格		% 半年	円 / E間	- m² %	要因	個別的要		固別的	要因	に変動	動はない	, I _o						

NO	取引事 例番号	1	新在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	of の	画地 形状	接面道路状况	路の 主 設の	要交通が の状況	他	法令上の規 制等
a	久留米 1		留米市				建付地	(		ほl )方テ	 ぎ長 形	北西2.7 г	和超道			「調区」 (70,200)
	- 110	_								ļ		+	>** EF		_	- +B
b	久留米 1 - 101		当米巾				更地	(		π/	ぎ台	南西2.5 m	10 通路			「調区」 (70,200)
С	久留米 3 K	1 久	留米市				建付地	(		Π/.	 <b>ぎ整</b>	南西5 m道	路		(	(都) (70,200)
d	- 51 久留米 3 K	1 久	留米市				更地	(		Π/.	<u></u> ぎ整	北3 m市道	<u> </u>			(都) (70,200)
e	- 51 久留米 1	C 久l	留米市				建付地	(		(ま) 形	 ぎ整	西4 m市道	<u> </u>			1 住居 (60,160)
NO	- 50 取引仰 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	                 		 性定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	321	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.1 ]		20,317	<u>100</u>			25,114	街路	0	0.0	25,100
b	(	)	_100	[ 99.3]	100	_100			_100	)			接近	0	0.0	·
c	(	,887	100.0]	100 [100.3]	100	100		27,692	100	)		25,243	画地		0.0	25,20
d	(	,247	100.0]	100 [100.3]	[100.0] 100	[100.0]		30,338	100			25,537	/ 行政	0	0.0	25,50
	14,	674	[100.0]	100	[ / ]	_		21,518	[ 93	3.8]		22,940	) その他		0.0	22,90
e	28.	( 003	<u>100</u> [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,059	100			25,462	2	[ <b>100.</b> 0	<u>)</u> ]	25,50
10		 ſ月率	ウ標準化	 補正の内記				<u></u>				の比較の内				
a			街路	-2.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	を通・接近	-2.0	環境	-14.
		0.00		-3.0	  行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	を通・接近	+2.0	環境	+12.
	-	0.15	画地	0.0	├───	0.0	   <del>そ</del> の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	を通・接近	+5.0	環境	+12.
	-	0.03	画地	0.0	├───	0.0	ーその	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常 9	6/月	街路	-10.0	  交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境 		0.0	街路		-2.0	を通・接近	+4.0	環境	-8.
	-	-0.03	画地	-24.0	└ ¦行政	0.0	ーーー	· 他	0.0	 行政		0.0		0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境 		0.0	街路		0.0	を通・接近	+4.0	環境	+6.0
	+	-0.03	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	-	0.0	 行政		. ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	 その他	0.0	L	. – – – – – –

													入田小	(木)	- ,	)	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原何	≣のi	把握が困	難なたる	め。				
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原何	西法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番号	를			-		所在及	び地番									
17	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	<b>化補正</b>	時点個	<b>多正</b>		正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>L</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	区で	地域要 較	関の比	個別的 比較	勺要因σ	再	調達	原価
	(円/㎡)					正1安(	の間間 (円/㎡)	Par	: U/C1脚桁 (円/n	n³)	#X		LL#X			(	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算(	<b>西格</b>			P.	] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月翌	<b>室</b> 動率	付帯	標準化補	龍正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比較	交		街路	i	交通	・接近	•	環境			行政		-	その他	ļ	

(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				
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修〕 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	( F.	3 )	(r-g)
法						( )		( )
								%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	心の地域であり、賃貸	貸市場が未成熟であるた	とめ、収益還元法は非	適用とした。		

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

# 

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所	
久留米(県) - 33	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士  岩﨑 圭亮	印

鑑定評価額 7,750,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,000 円/m²

#### 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 16日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 中北河木口	<b>△Ⅲ</b> - 左 ○□ ○○□	/ 5 / 年 4 の 1手 半五	工尚/压拉	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米市太	(郎原町字西190)	3番3				地積 (㎡) (	369	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の土地の設況	利用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設を受ける。	設との	「調区」 (70,200)
	1:1	住宅 W 2	農家住宅の中に開混在する住宅地域		東4.9 m 市道		水道、下水	善導寺3.4 km		(その他)
(2)	範囲	東 150 m、西	60 m、南 130	m、北	70 m 標:	準的使用	用 戸建	 住宅地		<u> </u>
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 19.5 m、 奥行	亍 約	19 m、 規模		;	370 ㎡程度、	形状(	まぼ正方形
地域	地域的特性	特記 特になし		街 4.	9 m市道	交通施設	km	<b>导駅 北西方3.4</b>	法令規制	「調区」 (70,200)
	地域要因の将 来予測	当該地域は、農	家住宅を中心とした 準は景気回復を反	た市街化記		 )住宅地	 b域であ			を維持するものと予
	最有効使用の判定	戸建住宅地				` `	対象基準 の個別的 因			
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法		2.	1,000 円/1	_	_			
	<b>沙旭州</b>	収益還元法	収益価格		/ 円/1	_				
		原価法	看算価格 		/ 円/1					
	- I - I - I	開発法	開発法による価格	•	/ 円/1		<u> </u>	>	<u>⊢ → 17 61 1-</u>	
(6) г	市場の特性	である。主な需	要者は、地縁性を志	向する個ノ 、依然とし	人等が中心で して不動産需	あり、 [:] 要は弱!	地域外か ハものの	Nらの新規需要はM D、景気回復等を削	艮定さ∤	ご形成された住宅地域 れるものと思料される 也価水準は安定的に推
ì í	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	。従って、本件 格の試算に当た	評価に際しては、収	益還元法の の取引事	D適用は断念 列を収集・選	し、取 択し、i	引事例比 説得力の	(較法による比準値)高い価格が得られ	断格の訪	資市場は未発達である 成算を行った。比準価 人上より、市場性を反
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因のb 較	☆ 要因の の規2			標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100 100	100	100			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	──同年指定基準 !	地の価格 円/㎡	100 100	100	100			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準価	ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	21,00 通地点(代表標準地	形 状  成 況	地域	3	周整区均	域内の農乳		地域要	不動産需要は安定的
地格の等前が	公示価格	0.0 % 半年	- 円/㎡ 問 % の							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 3 ⁷ K	」 久旨	 留米市				更地	(		(ほほう) 方形	 ぼ正 ド	東6 m道	路				(都)1住居 (60,200)
_	- 22		<b>←</b>										\ <u>\</u>				( tr > 4 / tr =
b	久留米 1 (		留米市				更地	(		IEI	ぎ整	北5 m市	直				(都)1低専 (50,80)
С	久留米 1 (	_	<b>留米市</b>				建付地	(		(ほぼう) 方形	 ぎ正 ド	南4 m市	道				(都)1住居 (60,160)
	- 81																
d	久留米 1 ( - 120		留米市				更地	(		不惠	整形	南西5 m	市道				「調区」 (60,100)
e	久留米 1 (	2 久	留米市				建付地	(		(ま) 方形	 ぼ長 ド	北西2.7	m私道				「調区」 (70,200)
NO	- 110		事情補	時点修	建付洞	城 標準化	t/#	 定価格	+#1+	域要	1	*************************************	<b>ж</b>	伸列的	的要因 <i>0</i>	$\rightarrow$	査定価格
NO	(円/		正	正	価の補口			円/㎡)	因の			(円/㎡		比較	1750		(円/㎡)
а	(	)	100	[ 98.9]	100	100		00.740				00.0	街		C	0.0	00.000
b	25,	657	100.0]	100 [100.0]	100	100		26,710	100	9.8] O		22,2	95 接	通・ 近	C	0.0	22,300
	20,	187	[100.0]	100	•	[100.0]		20,187	[ 93			21,5	67 環	境	C	0.0	21,600
C	17,	) 995	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		17,995		<u>0                                    </u>		19,4		地	C	0.0	19,500
d	(	)	_100	[ 98.2]	_100	_100		<u> </u>	_100				—— 行 ——————————————————————————————————			0.0	
e	18,	298	100.0]	100 [100.0]	100	100		24,956	100	7.4]		21,2	57 <del>そ</del>	の他	[100.	0.0	21,300
C	19,	321				] [ 95.1 ]		20,317				22,0	36		100.		22,000
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内部	₹					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・	<del></del> 接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+3.0	環境	t +14.(
	-	0.11	画地	 -5.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	L ¦その他		0.0	<u> </u>	
b	正常 %	5/月	街路		<u> </u>  交通・i		環境			街路			交通・			環境	
		0.00	画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政			L と その他		0.0	L	
c	正常 %	/月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・			環境	
			画地		 ¦行政		その			 行政			   その他		0.0	L	
d			街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・			環境	+14.0
		0.15			    行政		その			 行政			     その他		+2.0  0.0	L	+14.0
e	正常 %	/月	街路		交通・		環境			街路			交通・			- 環境	į , , ,
-		0.00					スペ     その		-	 行政			スピ     その他			-1X-71   	-4.( 
			EE ' E	-3.0	   11#X	0.0	00	كا ا	0.0	1 1 11 1		0.0			0.0		

													久留米	:(県)	-	33	宅地-3
(2)	)積算価格算	章定内	訳														
(2)	) - 1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地であ	ו)、.	再調達原何	<b>聞の</b>	把握が固	国難なた	め。				
(2)	)-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		修正後	事費の補 め価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	<u>)</u>	<u>L</u>	] 00			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 :した価格	どで	地域 較	要因の比	, 個別的 比較	的要因(	<b>か</b>	再調達	原価
	(円/	m²)				шк	(円/㎡)	Par	(円/n	n³)	+*		10+2			(	円/m³)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	[	]		00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		•	F	g / m²				
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月習	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	<b>変動</b> 率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u></u>	交通	・接近		環境			行政			その	他	
				1		ı						•		<u>l</u>			
(3)	) 収益価格算	草定内	訳														

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域内の	)農家住宅が中心の地域	或であり、賃貸市場が <i>я</i>	未成熟であるため、収	益還元法は非適用とし	<i>い</i> た。

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)				

(2)実地調査日

# 鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) - 34 宅地-1

1.3 倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

基準地番号	<u> </u>	提出	先	所属分科会名	業者	者名	株式	会社プ	ライム	ℷ評価	研究所		
久留米(県) - 34		福岡県	1	畐岡第 6	氏	名	不動	産鑑定	±	中嶋	裕二		ED
鑑定評価額				17,500,00	00 円	1 m²≝	たりの	の価格				29,50	0 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 1	10日	(6)	[平成31年1月]		円 / m²
_ ` _ ′				` '						路	ᇛᄵᅼᄺᄗᄔᄻᆓ		40/1

正常価格

## (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和元年 6月 24日 (5)価格の種類

2 鑑:	定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基 準	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米市小 小森野 6 -			2番1ほ <i>t</i>	)\1筆			地積 (㎡)	(	593	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の野 況	別別	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	「調区」 (70,200)
1.:	2:1	住宅 W 2		注宅、農家住 が混在する住	E宅地域	北西3.8 m 市道、 北東側道		水道、下水	宮ノ陣1	.7 km		(その他)
(2)	 範囲	東 200 m、西	180 m、	南 150 r	m、北	100 m 標	準的使用	用│戸建	住宅地			
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 30	m、 奥行		20 m、	規模	- (	500 ㎡程	度、	形状も	長方形
地域	地域的特性	特記は特記すべき	事項はな	:61	街 3.	8 m市道	交通	i 宮ノ陣 km	駆 北	西方1.7	法令	「調区」 (70,200)
1-36		事項			路		施設	ŧ			規制	1
	地域要因の将 来予測											測する。地価水準は ものと予測する。
, ,	前効使用の判定	戸建住宅地	1				``	対象基準 の個別的 因		也		0.0
(5)鑑定 の適	ご評価の手法	取引事例比較法	比準価		29	9,500 円/	<u> </u>					
り地	i m	収益還元法	収益価		/ 円/m²							
		原価法 積算価格				/ 円/						
		開発法 開発法による価格 同一需給圏は、久留米市郊外の市街				/ 円/			.1.1.1			
(6) 市場   	号の特性	る。当該地域はア	b街化調整 g米市内□	整区域内に存 中心部から)	字し、原見 丘く地価に	則として建物 は上昇傾向で	Iの建築Ⅰ ĭある。¦	は制限さ	れるため	り、需要・	供給と	S居任者が大半を占め ビも限定的で流動性は 地規模により単価は異
検証	種格の調整・ E及び鑑定評価 の決定の理由	適正に補修正を行	テった実記 パート等に	正的な価格で は見られず、	である。- 賃貸市 ⁵	−方、近隣地 易が未成熟で	域は、i あるた。	市街化調 め収益還	整区域   元法がi	りの自用を 8用できな	前提と	字する取引事例を基に にする持家主体の住宅 た。従って、比準価格
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 標準化修正 補正		地域要 因の比 較		要因のの規準		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		一 標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格	100	100	100	[ ]			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討	である場合の検討 代表標準地	28,60 通地点(代表標準地等	形状成況	一般的一个要也,这	月  る。中	心部に近調整区均	ごい市街の はの住宅は	と調整区 也域で、	域の住宅地	めの需要 特段の多	り緩やかに回復してい 要は上昇傾向である。 変動要因は見られない ある。	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+3.1 % 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の								

(1)	比準価格質	算定内	訳											
NO	取引事 例番号	F .	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形物	技 接面道	直路の 言	主要交通施 设の状況	法令上の規 制等
a	久留米 1 ·		留米市				建付地	(	)	ほぼ台形	西13 m目 北東4 m	—		「調区」(80,200)
b	久留米1	C 久日	留米市				建付地	(	)	長方形	東6 m市	道		(都)1低専 (50,80)
С	久留米3 K		留米市				更地	(	)	ほぼ正方形	東6 m道	路		(都)1住居(60,200)
d	- 22 久留米 1	_	留米市				更地	(	)	ほぼ整 形	<u></u> 北10 m県	<b>計</b>		(都)1住居(60,200)
е	久留米1	_	留米市				更地	(	)	不整形	東9 m県	道		「調区」 (70,200)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因の比	」 	 推定標準ſ 格(円/㎡		 川的要因の 対	査定価格 (円 / ㎡)
a	l <b>`</b>	,753	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ 80.0]	+		25,872		.4]	29,2		0.0	29,300
b	40,	,532	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		40,532	100 [128		31,5	接近 42 環境	0.0	31,500
С	( 25	657	100 [100.0]	[ 98.9] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 95.0]		26,710			26,7	90 画地	0.0	26,800
d	(	)	100	[100.4]	100	100		·	100		·	行政	0.0	
e	(	)	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0]	100	100		37,036	100		30,2		[100.0]	30,300
NO		1月率	[100.0] ウ標準化	補正の内部		[ 59.5]		22,212			28,2 要因の比較の		100	28,300
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0 f	<b></b> 封路	+8.0	交通・接近	Ē +1.0 環	境 -19.0
		+0.26	画地	 -17.6	L ¦行政 '	0.0	\ <del>て</del> の	他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0	
b	正常 9	%/月		0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	<b></b>	+6.0	交通・接近	-5.0 環	境 +16.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	 他 	0.0	 <b> テ</b> 政	+10.0	その他	0.0	
С		%/月	街路	0.0	交通・持	<del>6</del> 近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	+6.0	交通・接近	5.0 環	境 -10.0
		-0.11	画地		¦行政 '		その	————— 他	0.0	 亍政	+10.0	その他	0.0	
d		%/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	└環境 └		0.0	<b></b> 5路	+8.0	交通・接近	· +2.0 環	境 
		+0.05	画地		¦行政 -		その		0.0	 亍政	+10.0	その他	0.0	<b></b>
е	正常 9	%/月			交通・持		, □環境 □		0.0	<b>封路</b> 	i	L	· -2.0 環	境 -25.0 
		0.00	画地	-40.5	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	<b>亍政</b>	0.0	その他	0.0	
オŀ	<b>北準価格</b> 決	定の理	里由									〔比準価格	:	<b>29,500</b> 円 / ㎡)

											八田小(,	>I~ <i>)</i>	04	٥ واحال
(2)	積算価格算定	它内訳												
(2)	-1 原価法	まが適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	<b>:</b> め。							
(2)	-2 造成年	記地内等に存	し原信	<b>価法の適用が可</b> 能	能な場合	の価格								
ì	<b>造成事例番号</b>			-		所在及び	グ地番							
1	素地の取得価 (円/㎡		非正	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	Œ	修正?	工事費の補 後の価格 (円/㎡)
		<u>10</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>I</u>	]		
1	付帯費用	標準化	比補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因のは		要因の	再調	達原価
	(円/㎡	)			上後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n³)	較	比較			(円/㎡)
		<u>10</u>	0]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
Ž	熟成度修正	]	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>			円/m²			
内記	沢					·								
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			月	率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較		街路	·	交通	・接近		環境		行政		₹(	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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			·
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は、市街で、適切な賃貸事例	が化調整区域内の一般値 の収集は極めて困難で	主宅が建ち並ぶ中に農 ^は であることから、収益達	地も見られる住宅地域 還元法は非適用とした。	であり、賃貸市場は	未成熟

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

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) - 35 宅地-1

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

鑑定評価額145,000,000 円1 ㎡当たりの価格157,000 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	9日	(6)	[平成31年1月]	125,000 円/
	A10 - F	0.0.05.0	( 5 ) /T+2 0 (5*E	T 245 / T 1.5			路線	路線価又は倍率	
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価							

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 💃	監定評価額の決定	この埋田の	)安百												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留	米市東和	町3番	3						地積 ( ㎡ )	(	922	法令上の規制	等
地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面道	道路の状	処	供給 1理施 3状況		な交通施設 の状況	足との	商業 (80,400) 準防	
1	: 1.5	共同住宅	4		マンション もある住宅		南7.2 m 市道、 背面道		ガ	道、 ス、 水	西鉄久間	超米350 m		(その他)	
(2)	 範囲	東 210	m、西	100 m、	南 150	m、北	100 m	<b>一</b>	り使用		共同住宅	≘†#h		(30,400)	
近		1	間口約		m、 奥 ^行		39 m、	規模			7.10 正飞 100 ㎡程		# ★ k ≥ ∓		
隣 地	地域的特性	特記特語				 街 ⁻ 7.			-			東方350	_	  商業	
域										m				(80,400)	
		事項				路			施設				規制	l L	
	地域要因の将 来予測													ず、当分の間現 ると予測される	
(3)最	有効使用の判定	高層共同	住宅地							象基準 個別的		方路			+2.0
( , -	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	各	16	0,000 F	引/㎡							
0)	適用	収益還元		収益価権				円 / ㎡							
		原価法		積算価村	•			円 / ㎡							
		開発法			こよる価格		.,	円/㎡ 	= 4A m 1		577 ) (	_ \ +n _ Til	UT W		III.
(6)市	場の特性	域一円の質値向が依然	範囲であ ^る 然続いてる	る。 需要 おり、特	者はマン	ションディ 域は交通	ィベロッ <i>。</i> 利便性に	パーが「 憂ること	中心とな とからず	なる。 市場競	近年にま 争力は高	Sいては、	分譲る	)良好な住・商店 マンション用地の 5上昇基調である	)不足
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	、取引市: 多く含む	場におけ [、] が、主た・	る実態を る市場参	反映した!	実証的価格 ンション	各として 開発業者	規範性 <i>t</i> である。	が高い。 点を考慮	ー方. 憲すれ	、開発活 ば一定の	はによる価 D規範性を	i格は建 有する	ば算した。比準値 建築費等に想定要 ら。よって、本件 ⋸した。	素を
(8) 公規( 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の  0	付象基準 の規準値 (円/r	価格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		ſ	]	100	100	Г	]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/	m² 1	00	[ ]	[ ]	100	_			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の  d	付象基準 の比準値 (円/r	価格し	想 想 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	前年指定基準	地の価格	ſ	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/	m ² 1	00	[ ]	[ ]	100	_			正	行政その他		その他	
(10) 対年 象標(			151,000		価 変 格 動	要因								/ション市況につ 質著である。	いて
基準札 準価記	- 2 基準地が共 (大) である場合の検討 ・ 代表標準地	通地点(代表 標準地 久留米	:標牛地寺(		形状成況						「いる地 ●力は高		<u>-</u> め、タ	}譲マンションの	立地
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間		154,000		因	(個別的)要 因	1	削的要因	に変動	かはない	١				
נו נינו	🏃 🎞 🏲   🏲   🖰	17.0 /	~   I TIQ	,	• •	1									

(1)	比準価格	9算定内												ЩИ	(,		
NO	取引	事 号	所在及び ^地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の刑	画地 珍状	接面道状況	道路の	主	要交通加 分状況	施	法令上の規 制等
а	 久留米 1	C 久	留米市				建付地	(		台用 )	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東13.8	m国道				商業 (80,400)
		)20															
b	久留米 1 - 1	I C   久  09	留米市				地地	(		ほほ     形	話台	北24 m国	国道				隼工 (60,200)
С	久留米 1	IC 久	留米市				建付地	(		ほほ ) 方形	 ぼ長 彡	北西25 北東6.8 南西6.3 三方路	m				商業 (84,340) 地区計画等
d	- 12 久留米 3 K		留米市				貸家 建付 地	(		長方 )	5形	北26 m県	浸道				商業 (80,400)
е	 久留米 1						建付地	(		ほほ ) 形	 <b>ぎ</b> 整	南東17	m国道				商業 (80,400)
NO	取引	49 価格 / ㎡)	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 / m )	地切の	域要 比較		    住定標準    (円/㎡)		個別的 比較	ク要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 210	) 0,828	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		216,310	<u>100</u>	0 6.3]		158,7	街! 01 交;	 路 通・		.0	162,000
b	(	) 2,207	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		123,185	100	0 <u> </u>		138,1	接			.0	141,000
С	(	)	100	[101.8]	100	_100		<u> </u>	_100	0					+2	.0	·
d		0,994 1,542)	100.0]	100 [105.2]	100.0]	[ 67.8]		106,596	100	1.8]		148,4	62 一 行i	政	0	.0	151,000
		., ,	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		159,422	[106	3.1]		150,2	56 その	の他		.0	153,000
е	( 168	) 3,004	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		170,356				165,3	94		[ <b>102.</b> 0	0]	169,000
NO		イ月率	ウ標準化	 補正の内記				·				の比較の					
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近	-2.0	環境	+35.0
		+0.43	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		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近	-5.0	環境	-5.0
		+0.10	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	· 行政		-4.0	その他		0.0		
С	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	接近	-7.0	環境	-25.0
		+0.25	画地	-27.9	行政	-6.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近	+3.0	環境	0.0
		+0.47	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
е	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近	0.0	環境	0.0
		+0.18	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
オb	<b>上準価格</b>	決定の	理由						,				〔比準個	插格:		16	<b>0,000</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
337	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点例	修正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	<u>0</u> ]		]		
f	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 :した価格		地域: 較	要因の	北 個別的 比較	的要因(	カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า์ )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	0 ]	<u>[</u>	]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	西格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月落	<b>室動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	\$		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ

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

(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 閉	<b>開発法を適用する場合</b> (	の理由 主たる市場参	加者はマンション	分譲を行うデベロ	1ッパーのため
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
1,020,290,494	879,041,67	7 12	349,000	3,595.23	199,000	4,190.26
開発法による価格	141,248,8	17円(	153,000 円 / ㎡)			

(4)-2 開発土地	<b>佬計画</b>										
工地											
<b>4</b> !	総面積 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	公共潰地( a	~ c0	の合計)			0.00 m²				
## 	UUU	a 道路			b 公園		の他	敷	地有効	面積( - )	
	922 m²	0.	00 m²		0.00 m²		0.00 m²		92	22.00 m²	
総面積に対	付する割合										
	( 100.0%)	( 0.0	)%)		( 0.0%)	(	0.0%)		(100	0.0%)	
 建物											
	築面積	延床面積		容積	<b>車車</b> 車車 車車 車車 車車	容積率不算	草入床面積	分譲可能原	面積	建物構造·戸数	₹ ( •標準住)
	554.02 m²	4,190.	26 m²		3,678.72 m ²		511.54 m²		95.23 m ²		
	面積に対する割					1		延床面積に対す	る有効率		
	( 60.1%)	( 454.5	5%)		( 399.0%)	(	55.5%)		.80%)	H 3 1	D K
公法上の規	` ′	,			<u> </u>	`		, , , , ,		1	
	地域等	基準建蔽率等		指	 『定容積率	基準容和		間口・奥行		前面道路、幅員	 等
		- 1 ~-m∧ + 7		16			, .5			路:市道	7.21
商業 準防		90	0 %		400 %		400 %				
年12万								奥行 m	特定道	路までの距離:	
(4)-3 収寸											
以入	~#1□	a 販売単価			住宅	3/10	9,000 円 /	m 店舗等			円/m²
		b 販売単価の算	定根拠	<u>л</u>				… │ <u>// // // // // // // // // </u> 事例価格等を比較		 て査定	137 111
		販売総額	- AL 10.1A	_	販売単価			<u>ずの間につきにす</u> 能床面積	X 1 X 1 X 1 X 1	販売総額	 酒
		NA SOMO AX	住宅			· 0円/㎡×	7 5 AF1 5 A	3,595.23 m ² =	:	1,254,73	
			店舗		- ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	円/㎡ ×		m² =		, - , -	0円
								合 計		1,254,73	5,270 円
支出		。 建筑工事要 /	出海、		建築工事単価	(単価)	設計	監理料			
		a 建築工事費(	半1四)	)	199,00	0円/m²×	(1+	3 % ) =		204,970	D 円 / ㎡
		b建築工事費(単何	画)の算	定根拠						· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
		2争统工声类 / ///	・ 安古 ヽ				延	床面積		建築工事費	(総額)
		建築工事費(総	語)		204,970	) 円 / ㎡ ×		4,190.26 m ² =		858,87	7,592 円
		a 開発負担金			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						0円
		b開発負担金の第	章定根:	拠							
		<b></b>			販売総額		販売管	理費比率		販売管理	 隻
		販売管理費			1,254,	735,270 円×		12 % =		150,56	8,232 円
支出合計	+ +				. ,					1,009,44	5,824 円
(4)-4 7∀ 1	下資本収益率				12 %						
. ,	下資本収益率 収益率の算定根	砂坝				入金利率・開	発利潤率・	危険負担金率を	考慮して	 査定	
投下資本場	収益率の算定根					入金利率・開	発利潤率・	危険負担金率を	考慮して	査定	
投下資本(1) (4)-5 開発	収益率の算定根 発スケジュール	,	ta 88 T		開発事業者の借				考慮して		<b>⊕</b>
投下資本( (4)-5 開新 項	収益率の算定根	/ 価格時点からの類		問※台:	開発事業者の借 項目	込金利率・開 価格時点か	らの期間	項目		査定 価格時点から	
设下資本以 (4)-5 開発 項 準備期間	双益率の算定根 発スケジュール 頁目	/ 価格時点からの類 6/	ケ月	開発負担	開発事業者の借 項目 担金		らの期間 0ケ月	項目 販売管理費(1	期目)		6ケ月
4)-5 開 項 準備期間 建築工事(	収益率の算定根 発スケジュール 頁目 1 期目)	/ 価格時点からの類 6 d	ケ月 ケ月	販売収	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目)		らの期間 0ケ月 16ケ月	項目 販売管理費(1 販売管理費(2	期目) 期目)		6ケ月 12ケ月
役下資本以 (4)-5 開発 項 準備期間 建築工事( 建築工事(	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目)	/ 価格時点からの類 6 / 6 / 14 /	ケ月 ケ月 ケ月	販売収. 販売収.	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目)		らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月	項目 販売管理費(1	期目) 期目)		6ケ月 12ケ月
役下資本以 4)-5 開発 準備期間 建築工事( 建築工事( 建築工事(	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1 期目) 2 期目) 3 期目)	/ 価格時点からの類 6 / 6 / 14 /	ケ月 ケ月 ケ月	販売収. 販売収.	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目)		らの期間 0ケ月 16ケ月	項目 販売管理費(1 販売管理費(2	期目) 期目)		6ケ月 12ケ月
役下資本以 4)-5 開発 準備期間 建築工事( 建築工事( 建築工事(	双益率の算定根 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	、 価格時点からの集 6 é 6 é 14 é 22 é	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月	販売収. 販売収.	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目)	価格時点か	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3	期目)期目)期目)	価格時点から	6ケ月 12ケ月 0ケ月
安下資本以 (4)-5 開桑 耳 準備期間 建築工事( 建築工事( 建築工事( (4)-6 収寸	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) ちの複利現価 項目	、 価格時点からの類 6 / 6 / 14 / 22 /	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 ケ月	販売収, 販売収, 販売収,	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目)	価格時点か	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3	期目)期目)期目)	価格時点から	6ヶ月 12ヶ月 0ヶ月 × )
4)-5 開桑 耳 車備期間 建築工事( 建築工事( 建築工事( 4)-6 収寸	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11	, 価格時点からの類 6.6 6.7 14.4 22.4 期) 10	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378	販売収, 販売収, 販売収,	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 入(3期目)	価格時点か	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 (16ケ月	期目) 期目) 期目) 1)   =	価格時点から 複利現価 ( 86,30	6ヶ月 12ヶ月 0ヶ月 × ) 05,711 F
4)-5 開桑 耳 車備期間 建築工事( 建築工事( 建築工事( 4)-6 収寸	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11 販売総額(21)	が 価格時点からの類 6 / 6 / 14 / 22 / 期) 11	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378	販売収 販売収 販売収 3,822円	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 入(3期目) 販売総額比 引 (8%)	価格時点か 複利理	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 現価率 0.8598 0.8124	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 動引期間(月 ( 16 ケ月 ( 22 ケ月	期目)期目)	価格時点から 複利現価 ( 86,30 733,92	6ヶ月 12ヶ月 0ヶ月 × ) 05,711 円 29,792 円
4)-5 開桑 項 達備期間 建築工事( 建築工事( 4)-6 収录	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11	が 価格時点からの類 6 / 6 / 14 / 22 / 期) 11	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378	販売収, 販売収, 販売収,	開発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 入(3期目) 販売総額比 引(8%) 引(72%)	価格時点か 複利理	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 (16ケ月	期目)期目)	価格時点から 複利現価 ( 86,30 733,92 200,08	6 ケ月 12 ケ月 0 ケ月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F
及下資本以 4)-5 開昇 項 準備期間 建築工事( 建築工事( 4)-6 収 4)-6 収 又入	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(1 販売総額(3 販売総額(3	が 価格時点からの類 6 を 14 を 22 を 期) 10 期) 90 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947	販売収, 販売収, 販売収, 3,822円 0,394円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 販売総額比 3 (8%) 3 (72%) 3 (20%)	価格時点か 複利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 現価率 < 0.8598 < 0.8124 < 0.7972	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16 ケ月 ( 22 ケ月 ( 24 ケ月	期目)期目)期目)	価格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,08 1,020,28	6ケ月 12ケ月 0ケ月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F
及下資本以 4)-5 開昇 項 準備期間 建築工事( 建築工事( 4)-6 収 4)-6 収 又入	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(11 販売総額(21) 販売総額(31)	が 価格時点からの類 6 を 14 を 22 を 期) 1 期) 9 期) 9 1 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 -	販売収, 販売収, 販売収, 53,822 円 7,054 円 7,054 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 販売総額比 3 (8%) 3 (72%) 3 (20%) 	復利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 現価率 < 0.8598 < 0.8124 < 0.7972	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16ケ月 ( 22ケ月 ( 24ケ月 - ( 6ケ月	期目) 期目) 期目) ) = ) = ) =	価格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,08 1,020,29 202,88	6ケ月 12ケ月 0ケ月 × ) 25,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F 38,359 F
及下資本以 4)-5 開昇 項 準備期間 書築工事( 書築工事( 4)-6 収 4)-6 収 又入	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(1 販売総額(3 販売総額(3	が 価格時点からの類 6 6 6 7 14 7 22 7 期) 1 期) 9 期) 9 期) 2 1 期) 2 2 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719	販売収, 販売収, 販売収, 3,822円 0,394円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 販売総額比 引 (8%) 引 (72%) 引 (20%) 	復利到	5の期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 - 0.8598 × 0.8124 × 0.7972 	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16 ケ月 ( 22 ケ月 ( 24 ケ月	期目)期目)期目)	価格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,08 1,020,29 202,88 188,13	6 ケ月 12 ケ月 0 ケ月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F 38,359 F 37,137 F
及下資本以 4)-5 開昇 項 準備期間 建築工事( 建築工事( 4)-6 収 4)-6 収 又入	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 頂見 販売総額(1 販売総額(2 販売総額(3 乗業工事費(	が 価格時点からの類 6 6 6 7 14 7 22 7 期) 1 期) 9 期) 9 期) 2 1 期) 2 2 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719	販売収. 販売収. 販売収. 3,822 円 7,054 円 0,398 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 販売総額比 3 (8%) 3 (72%) 3 (25%) 3 (25%) 3 (25%) 3 (50%)	複利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 見価率 < 0.8598 < 0.8124 < 0.7972 	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16ヶ月 ( 22ヶ月 ( 24ヶ月 - ( 6ヶ月 ( 14ヶ月	期目) 期目) 期目) ) = ) = ) = ) =	徳格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,06 1,020,28 202,88 188,13 348,8	6 ケ月 12 ケ月 0 ケ月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F 38,359 F 37,137 F 76,078 F
设下資本以 (4)-5 開桑 項 準備期間 建築工事( 建築工事( (4)-6 収支 収入	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(23 販売総額(23 販売総額(33) 建築工事費( 建築工事費(	が 価格時点からの類 6 を 14 を 22 を 期) 1 期) 9 期) 9 1 期) 2 1 期) 2 3 期) 4	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719 29,438	販売収. 販売収. 3,822 円 9,394 円 7,054 円 9,398 円 9,398 円 3,796 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 販売総額比 3 (8%) 3 (72%) 3 (25%) 3 (25%) 3 (25%) 3 (50%) 3 (50%) 3 (50%)	複利理	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 現価率 × 0.8598 × 0.8124 × 0.7972 - × 0.9449 × 0.8762 × 0.8124	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16ヶ月 ( 22ヶ月 ( 24ヶ月 - ( 6ヶ月 ( 14ヶ月 ( 22ヶ月	期目)期目)期目)	徳格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,06 1,020,28 202,88 188,13 348,87	6 ケ月 12 ケ月 0 ケ月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F 38,359 F 37,137 F 76,078 F
安下資本以 (4)-5 開昇 項 集備期間 建築工事( 建築工事( 4)-6 収支	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複利現価 項目 販売総額(23 販売総額(23 販売総額(33) 建築工事費( 建築工事費( 関発到担金	が 価格時点からの類 6 2 6 4 14 2 22 4 期) 10 期) 9 期) 20 1 期) 2 3 期) 4 1 期) 2	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719 29,438 90,340	販売収. 販売収. 3,822 円 9,394 円 7,054 円 9,398 円 9,398 円 0 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) (3期目) (8%) (72%) (20%) (25%) (25%) (25%) (25%) (31(25%) (31(25%) (31(25%)) (31(25%) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(	複利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 現価率 × 0.8598 × 0.8124 × 0.9449 × 0.8762 × 0.8124 × 0.8124 × 1.0000	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16 ケ月 ( 22 ケ月 ( 24 ケ月 ( 6 ケ月 ( 14 ケ月 ( 22 ケ月 ( 0 ケ月	期目) 期目) 期目) ) = ) = ) = ) = ) =	徳格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,05 1,020,28 202,88 188,13 348,87	6 ケ月 12 ケ月 0 ケ月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F 38,359 F 87,137 F 76,078 F 0 F 63,153 F
Q     4)-5 開       項     項       車     単       車     単       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       車     車       <	双益率の算定根 発スケジュール 頁目 1期目) 2期目) 3期目) 支の複目 販売総額(23 販売総額(23 販売総額(23 大変のでは、また。 を発達のでは、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、また。 は、 は、また。 は、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま、ま	が 価格時点からの類 6 2 6 3 14 4 22 2 期) 10 期) 90 期) 22 1 期) 2 2 期) 2 3 期) 4 1 期) 2 1 期) 2 2 期) 3	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719 29,438 90,340	販売収 販売収 3,822 円 9,394 円 7,054 円 0,398 円 0 円 0,939 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) (3期目) 販売総額比 (8%) (25%) (25%) (25%) (25%) (25%) (25%) (3) (3) (40%) (40%)	複利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 見価率 0.8598 0.8124 0.7972 - 0.9449 0.8762 0.8124 1.0000 0.9449	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16 ケ月 ( 22 ケ月 ( 24 ケ月 ( 24 ケ月 ( 14 ケ月 ( 22 ケ月 ( 0 ケ月 ( 0 ケ月	期目) 期目) 期目) ) = ) = ) = ) = ) = ) =	徳格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,05 1,020,25 202,88 348,87 85,36 53,77	8 ケ 月 12 ケ 月 0 ケ 月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F 88,359 F 37,137 F 76,078 F 0 F 63,153 F 76,950 F 0 F
设下資本以 (4)-5 開発 車備期間 建築工事( 建築工事( 建築工事(	双益率の算定根 発スケジュール 1 期目) 2 期目) 3 期目) 支の複目 販売売総額(1) 販売売総額(2) 販売売総額(3) 建築築発質(1) 建築築発費(1) 東大型工工具管管理費(1) 販売管理費(1)	が 価格時点からの類 6 2 6 3 14 4 22 2 期) 10 期) 90 期) 22 1 期) 2 2 期) 2 3 期) 4 1 期) 2 1 期) 2 2 期) 3	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719 29,438 90,340	販売収 販売収 販売収 3,822 円 0,394 円 7,054 円 0,398 円 0 円 0,939 円 7,293 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) (3期目) (8%) (72%) (20%) (25%) (25%) (25%) (25%) (31(25%) (31(25%) (31(25%)) (31(25%) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(25%)) (31(	複利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 R価率 0.8598 0.8124 0.7972 - 0.9449 0.8762 0.8124 1.0000 0.9449 0.8929	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16ヶ月 ( 22ヶ月 ( 24ヶ月 ( 24ヶ月 ( 14ヶ月 ( 22ヶ月 ( 0ヶ月 ( 0ヶ月 ( 12ヶ月	期目) 期目) 期目) ) = ) = ) = ) = ) = ) =	徳格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,05 1,020,25 202,88 348,87 85,36 53,77	6 ケ月 12 ケ月 0 ケ月 × ) 05,711 P 29,792 P 54,991 P 90,494 P 88,359 P 76,078 P 0 P 63,153 P 76,950 P
安下 4)-5 開	双益率の算定根 発スケジュール 1 期目) 2 期目) 3 期目) 支の複目 販売売総額(1) 販売売総額(2) 販売売総額(3) 建築築発質(1) 建築築発費(1) 東大型工工具管管理費(1) 販売管理費(1)	が 価格時点からの類 6 2 6 3 14 4 22 2 期) 10 期) 90 期) 22 1 期) 2 2 期) 2 3 期) 4 1 期) 2 1 期) 2 2 期) 3	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719 29,438 90,340 60,227	販売収 販売収 販売収 3,822 円 0,394 円 7,054 円 0,398 円 0 円 0,939 円 7,293 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) 販売総額比 3 ( 8%) 3 ( 72%) 3 ( 20%) 	複利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 R価率 0.8598 0.8124 0.7972 - 0.9449 0.8762 0.8124 1.0000 0.9449 0.8929	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16ヶ月 ( 22ヶ月 ( 24ヶ月 ( 6ヶ月 ( 14ヶ月 ( 0ヶ月 ( 12ヶ月 ( 0ヶ月	期目) 期目) 期目) ) = ) = ) = ) = ) = ) =	徳格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,05 1,020,25 202,88 348,87 85,36 53,77	× ) 0 ケ月 12 ケ月 0 ケ月 × ) 05,711 F 29,792 F 54,991 F 90,494 F 38,359 F 37,137 F 76,078 F 0 F 633,153 F 76,950 F 0 F
受下資本収 (4)-5 開 理 事 (4)-6 開 事 (4)-6 収 ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス ス	双益率の算定根 発スケジュール 1 期目) 2 期目) 3 期目) 支の複目 販売売総額(1) 販売売総額(2) 販売売総額(3) 建築築発質(1) 建築築発費(1) 東大型工工具管管理費(1) 販売管理費(1)	が 価格時点からの類 6 を 14 を 22 を 期) 11 期) 9 期) 2 1 期) 2 3 期) 4 1 期) 2 3 期) 4 1 期) 5 1 期) 5 1 期) 6 3 期) 6 3 期) 7 1 期) 7 1 間) 9 1 目) 9 1 目	ケ月 ケ月 ケ月 ケ月 金額 00,378 03,409 50,947 - 14,719 29,438 90,340 60,227	販売収 販売収 販売収 3,822 円 9,394 円 7,054 円 9,398 円 9,398 円 0 円 0 円 7,293 円 0 円	明発事業者の借 項目 担金 入(1期目) 入(2期目) 入(3期目) (3期目)   販売総額比 (8%) (72%) (20%) (20%) (25%) (30%) (30%) (40%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%) (60%)	複利到	らの期間 0ケ月 16ケ月 22ケ月 24ケ月 24ケ月 見価率 < 0.8598 < 0.8124 < 0.7972 - ( 0.9449 < 0.8762 < 0.8124 < 0.8124 < 0.8929 < 1.0000 < 1.0000	項目 販売管理費(1 販売管理費(2 販売管理費(3 割引期間(月 ( 16ヶ月 ( 22ヶ月 ( 6ヶ月 ( 0ヶ月 ( 0ヶ月 ( 12ヶ月 ( 0ヶ月	期目) 期目) 期目) ) = ) = ) = ) = ) = ) =	徳格時点から 複利現価( 86,30 733,92 200,05 1,020,25 202,88 188,13 348,87 85,36 53,77 879,04 開発法による 141,24	を か月 12 か月 0 か月 × ) 05,711 円 29,792 円 54,991 円 90,494 円 38,359 円 66,078 円 0 円 63,153 円 76,950 円 0 円 41,677 円

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) 5 - 1 宅地-1

소만 '그 학교 /표 2년		00 000 00	20 00 4 2	と t_ 12 の /亜 tタ		440 000 EI / m²
久留米(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部	3 圭太	ED
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会	社	

#### 28,900,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 148,000 円/㎡ 基本的事項 (6) [平成31年1月] 120,000 円/㎡ (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 9日 路線価又は倍率 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 25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

#### **郷定証価額の注定の理由の更旨**

	<b>転促計画領の次人</b>	とい注田	ル女日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに久	留米市東	頁町32₹	≸ 2								地 ( ㎡		(	195	法令	冷上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	)利用の	現 周:	辺の:	土地の利	利用の	)状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接		☆	₹との	商業 (80,4 防火	00)
	1:2	店舗兼信 RC 3	完			等が建ち 計の商業			 比8 m 5道			水道、 ガス、 下水	西鉄	 久留	300 m		( <del>そ</del> の	)他)
(2)	範囲	東 100	) m、西	150 m	、南	50 ı	m、 i	t 3	30 m	標準	*的使用	用│店舗	敷地				l	
近	標準的画地の形容	 肰等	間口	約 10	0 m.	奥行	<b></b> 約	:	20 m	、規	模		200 n	i程,	度、	形状 -	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記」特記」特記」	記すべき	き事項はな	<b>3</b> 11		街	8 m 🕏	5道		交通施設	1	久留米	駅西	方300 m	法令規制	·商業 ¦(80,4	100)
	地域要因の将 来予測																	ティプラザ開 している。
(3)	最有効使用の判定	店舗敷均	也								(4)	対象基準 の個別的 因	準地 ;	ない	١			
` ,	鑑定評価の手法	取引事例		比準価				151,	000	円/m	_							
'	の適用	収益還え	法	収益価				132,	000	円/m	_							
		原価法		積算価				-	/	円/m	_							
	- III - II-III	開発法	#1_1_ <b>5</b> _ 6_ 7_ 1	開発法					/ 	円/m		<b>.</b>		'A 1 <del>111</del>	니스 수 주지시/	<del></del> >	\ <del></del>	7********
(6)	市場の特性	である。 │の回復 <i>t</i>	需要者の が顕在化	の中心は	久留为 、飲食	米都市回 食店を「	圏の商 中心に	新業従 新規	事者で 出店も	゙゚ある。 らみられ	同市「 れ不動」	中心部に	同一需給圏は久留米市中心部の商業地域の範 駅は久留米シティブラザ開業の影響等により客 駅も回復基調となっている。取引の中心となる値					響等により客足
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	格は収益	き性を反同	映した理	論的な	な価格で	である	が、・	各種な	定要素	素が介す	在するこ	ことかり	ら、	相対的に	信頼性	まはやか	が高い。収益価 や劣る。よって 上記のとおり決
(8)	代表標準地	標準	地	時点		票準化		域要		別的		基準地	標		街路			街路
公規示準				修正	<b>1</b> 1	甫正	較	の比	比	因の 較		準価格 / ㎡)	内海积化		交通 環境			交通 環境
一価と			-					_					神		画地			行政
格し	, 公示価格 ,			[ ]	10	00	100		<u>l</u>				П	Ε	行政			の他
をた			/ m²	100	l 	]	l	1	100						<del>.</del> の他			
(9) 指か 定ら		북	-	時点 修正		票準化 輔正		域要  の比		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 第 訳 化	Ē	街路 交通 環境		域	街路 交通 環境
基σ	- 川牛指正悬準	地の価格		[ ]	10	00	100	0	ſ	]			裤		画地			行政
準 地 記			/ m²	100	[	]	[	]	100				П		行政の他		₹ 	<del>.</del> の他
(10) 対年	送ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	145,00	0 円 / ㎡	1.	価変	(要	般的、					本として地価は上昇傾向に転じている。中心部は られ、郊外部は繁華性が増している。					
象標 基準	Z 母準ルか共				U III U	格動形状	/ 地	. 域、									客通行 🖥	<b>量に回復傾向が</b>
準価地格	討 代表標準地	標準地		-		成況要	要			_ , , ,					らもみられ			_
の等	/\ — /#±6			円/m²		因		別的、		準的画	地であ	5り、個	別的要	因	としての変	動要因	因は見当	当たらない。
前か	変動率 年間	+2.1	% 半年	間	%	の	`女	. 🕮	,									

(1)	比準価格	算定内	i訳													
NO	取引導	<u> </u>	新在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の刑	画地 衫状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	久留米 1	C 久旨	留米市				更地	(		長方)	5形	東6 m市 南4 m 角地	道			商業 (90,360)
b	- 久留米 1	41 C 久i	留米市				建付地	(		長方 )	5形	南西6 m	市道			商業 (80,360)
С	- 久留米 3 K	60 1 久日	留米市				更地	(		ほほ) 方刑	手 手 手	東7 m市	道			商業 (80,400)
d	- 久留米3 K	5 1 久日	 留米市				更地	(		長方 )	5形	北7 m市	道			2 住居 (60,200)
е	- 久留米 1	16 C 久旨	留米市				建付地	(		長が )	5形	南36 m回 北4 m	国道			商業 (80,500)
NO	- 取引	44 m.tg	事情補	時点修	建付減	標準化	142	定価格	+#++	域要	+	二方路 住定標準(		引的要因 <i>σ</i>		査定価格
INO		<b>州作</b> / m )	正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因のは	比較		(円/㎡)				但是 (円 / m²)
а	( 133	) 3,490	100 [100.0]	[104.7] 100	100	-		135,693	<u>100</u>	).2]		150,4			0.0	150,000
b	148	) 3,166	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		149,055		6.4]		154,6	接近 21 環境		0.0	155,000
c d	148	3,666	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		150,004		9.3]		151,0	画地 61 行政		0.0	151,000
e e		5,827	100 [100.0]	[104.3] 100 [101.6]	100 [ / ]	100 [100.0]		183,388	100 [113	3.0]		162,2	90 その	也 0	0.0	162,000
NO	221	イ月率	[100.0] ウ標準化		[100.0]	[102.0]		220,828	[146	5.1]		151,1 の比較の		100		151,000
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接対	± -3.0	環境	+3.0
		+0.47	  画地	+3.0	 ¦行政 '		その			 行政		-5.0	その他	0.0	<u></u>	
b	正常	%/月 +0.08			  交通・接 		- □環境 - - 			街路 		i	交通・接注		· 環境 - 	+20.0
С	正常	% / 月	四地		   行政     交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路			その他 交通・接i	0.0 <u>f</u> -5.0	環境	+10.0
		+0.08	 画地		' 		その		-	 行政		i	 その他	0.0	<u></u> _	
d	正常	%/月 +0.43			交通・接   		- □環境 - 			街路 		i	交通・接		· 環境 - 	+35.0
е	正常	% / 月	凹地		¦行政 ¦    交通・接		 		0.0	行政  街路		-11.0 +7.0	交通・接続	0.0 <u>f</u> +4.0	環境	+25.0
		+0.18	 画地		 ¦行政 '		¦その		-	 行政		i	その他	0.0		
オ	 北準価格	央定の野	里由										〔比準価格		15	<b>1,000</b> 円 / ㎡)

(2)	)積算価格算	定内	訳												
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、	再調達原個	間の排	把握ができない;	ため。			
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	号			-		所在及7	び地番							
117	素地の取得( (円/r		事情補	ÎE	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ı̇́ )	標準化補正	時点個	多正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	内要因の	) 再	調達原価
(円/㎡)							(円/㎡)	13	(円/m	า๋ )	12	DUTA			(円/㎡)
			100 [	]	[] 100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>L</u>			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格		P	] / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月翌	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較							1								

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	9,567,168	2,050,730	7,516,438	6,327,090	1,189,348	( 0.9493) 1,129,048	(4.8 0.4) 4.4 %								
	収益価格	25,660,182	円 ( 132	2,000 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														

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)				

(3)-2 想定	建物の状	<b>大</b> 況												人田小(宗 <i>)</i>	5 - 1		16-4
	用	途		建築面	積	( m	î)		構造	造・階	皆層		延床	面積		( r	m²)
店舗兼事務	所					150.00		S		3 F						450.00	
公法上の	規制等			I													
用途地域等		基準建廠	<b>支率等</b>	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			80 %		400 %	40	00 %		195	5 m²	10.	.5 m ×	19.0 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
想定建物	の概要	1 F 店舍	甫、 2	・3 F 事	務所を想	思定。			有効の理解	 効率 由	8	31.7 %	標準的	レンタブル比			
(3)-3 総収	  益算出内	可訳															
階層	用道		床面		———— 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃	ー うたり月 料	月額	月	額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	效) a保証	正金等	(円)
				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(	(円) t	権利金等(月数	) b権利	自金等	(円)
1 ~	店舗			150.00	75.0	11	2.50		2,	,640		297	,000	6.0	)	1,782	,000
2 ~	事務戶	Я		150.00	85.0	12	7.50		2,	,110		269	, 025	6.0	)	1,614	,150
3 ~	事務所			150.00	85.0	12	7.50		2,	,110		269	, 025	6.0	)	1,614	,150
~																	
~																	
計				450.00	81.7	36	7.50					835	,050			5,010	,300
 年額支払	 .賃料									835,0	050 F	円 × 12	 ケ月 =		10	,020,60	
a共益費(								円/	m² ×				: 12ケ月				0 円
b共益費(	管理費)	の算出根拠	処														
	•	車場使用料							台 x			台 <b>×</b> 12	ケ月+		=		0 円
		根拠、金額	類)			保証金等							. 0/				0円
空室等に ( + a)×	よる損失 空室率 <i>F</i>	₹相当額 ∧(%)+(	×空	室率B(	%))	+	10,0	020,600	円 ×			5.0	% =			501,03	30 H
以上計	+ a+								13 ~				70		9	,519,57	
保証金等	の運用記	益(空室損失	夫考慮征	<b>参</b> )		5	,010,	300 円:	×	95.	0 %	×	1.0	0 % =		47,59	98 円
権利金等	の運用記	益及び償却	額(空	室損失考慮	<b>憲後</b> )		償却年	手数( 円:	×	白	<b>≢</b> )	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
その他のリ	又入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失者	考慮後)			円:				×		% =			0円
総収益	+	+ +						9,56	67,168	3 円		(		49,062	円/㎡)		
(3)-4 1 m	当たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠		( )内	は支払	<b>丛賃料</b>									
NO 事例	番号	事例の実質賃料	4	事情補	時, 正	点修 標 補正	準化	建物 差修正	J格 E B	地域 国の比	域要 比較	基準四格差修正	皆 <u> </u>	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
a 久留米 賃)	3 1 (		488	100 [100.0	[100		0.0]	100 [100.	0]	100 [100.		100 [100.0		2,488	対象基準 月額実貿	階の 質賃料 2,653 F	—————————————————————————————————————
b 久留米 賃)		2,	835	100	[100	.0] 10		100 [105.		100 [100.		100 [100.0	_	2,700	月額支持		
С		( 2,	828 )	100			001	100	_	100		100	_		基準階	1 F	В
_	- (		)	'	_	'	,	'	1   '	-	•	•	-				

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		456,500 F	91,300,000 × 0.5 %	)
維持管理費		501,030 円	10,020,600 × 5.0 %	)
() TO () MB	土地	134,600 円	査定額	
公租公課	建物	776,000 円	91,300,000 × 50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料		91,300 円	91,300,000 × 0.10 %	)
建物等の取壊費用の積立金		91,300 円	91,300,000 × 0.10 %	)
その他費用		0 F		
総費用				
~		2,050,730 円	( 10,517 円/㎡) (	経費率 21.4 %
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.8 %	g:賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		91,300,000 円	197,000 円 / ㎡× 450.00 ㎡ ×	設計監理料率
元利逓増償還率		0.0693	197,000 円 / m x 450.00 m x 450.00 m x	(100%+ 3.00 %) 設備部分
			0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % +	0.0927 × 30 °
建物等に帰属する純収益 ×	(	6,327,090 円 32,447 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益				9,567,168 円
総費用				2,050,730 円
純収益 -				7,516,438 円
建物等に帰属する純収益				6,327,090 円
土地に帰属する純収益 -				1,189,348 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			1,129,048 円
×			(	5,790 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		25,660,182 円	(	132,000 円/㎡

令和 元 年 8月 2日提出 久留米(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号		提出统	ŧ	所属分科会名	業者	名	綾部	不動産	鑑定核	未式会	社		
久留米(県) 5 - 2		福岡県	福	畐岡第 6	氏行	名	不動	<b>奎鑑定</b>	:±	綾部	圭太		Ер
鑑定評価額				58,200,00	0 円	1 ㎡当	たりの	)価格				57,700	円/㎡
1 基本的事項	·												
		年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和 ラ	〒年	7月	9日	(6)路	[平成31年1月]		円 / m²
( )										ഥ	路線価又は倍率		1.1 倍
( a ) = 11 + 12 = 1	A 70 -		a= =	/ = \/T-10 = 15.WE		ALL /TE	16			線			1.1 10
(2)実地調査日	令和 元:	年 6月	25日	(5)価格の種類		正常価	裕			価	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	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久留米市長 長門石3・			番15ほ7	か3筆			地積 (㎡)	1,	,008	法令上の規制等			
地	形状	敷地の利用の況	現別況	2の土地の	利用の状	接面道路	め状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	商業 (80,400) 準防			
	整形 :1.5	店舗 S 1	駐車場	語舗、マンミ 湯等が混在す )商業地域		北東16 m 県道、 背面道		水道、下水	 久留米1	.4 km		(その他)			
(2)	 範囲	東 100 m、西	220 m.	南 30	m、北	50 m   相	標準的使用	 用   店舗!	重々th			(00, 100)			
近	 標準的画地の形	, , ,			···、35 5 約	30 m	規模		750 ㎡程	度、	形状化	 まぼ長方形			
隣	地域的特性	特記 特記すべる			街 16	•	交通			方1.4 km	71.4 km 法令 商業 (80,400) 規制				
域		事項			路		施設				規制	1			
	地域要因の将 来予測	小売店舗、マン 安感から一定の										あったが、相対的割			
,	有効使用の判定	店舗敷地	11.50-17				``	対象基準 の個別的 因		5路 犬		+3.0 -2.9			
` ′	定評価の手法 適用	取引事例比較法				8,000 円/									
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	2/13	収益還元法	収益価		4	6,800 円/									
		原価法 開発法	積算価	<u>哈</u> による価格	,	/ 円/									
	場の特性 算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	線・準幹線道路 は一大学価格は、現 はは収益性を は、本件において	沿いの商 り や他低いで で推移 に生起し 映した理 記	業地域範囲 5のの都心; ている。取 − た取引事 倫的な価格	である。 部に近接 引の中心 例を価格 であるが、	需要者の中心 し、相対的な となる価格 判定の基礎と 各種想定要	ひは個人 は割安感だ は規模で としており 要素が介	・法人需要 から要 ・ 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	業者及で の回復に が異なる 的から、	ドマンショ 東向が指摘 るため一概 客観的な価 相対的に	ン業者 動されて 【に求め 「格で信 「信頼性	『外及びその周辺の幹 音等である。当該地域 であり、地価は依然と うることができない。 言頼性が高い。収益価 はやや劣る。よって 面額を上記のとおり決			
(8) 公規価 示準格	代表標準地 「標準地番号	定した。 標準地	時点修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討	前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 大 代表標準地	57,7( 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 等と同一地	形 状成 况	地域	客足の 商業繁	回復傾向	がみられ	が、筑後	部は繁華性 川を挟むも	生が増し	返じている。中心部は している。 郷心部に比較的近接し			
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	0.0 % 半年	- 円/㎡ =間	要 因 % の	(個別的) 要 因		要因とし	,ての変動	動要因は	は見当たらない。					

VO	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 1		留米市				更地	(		長方)		南東11 m 北西6 m				準工 (60,200) 特別用途地区
	- 10 ⁻	13										二方路				
b	久留米1	C 久I	留米市				建付 地	(		) 形	整	東10 m市	道			商業 (80,400)
c	- 1: 久留米 1	24 C 久l	 留米市				更地	(		長方	形	西25 m県	道			商業 (80,400)
d	久留米 1	45 C 久l	 留米市				更地	(		(ほほう) 方形		南西11 m 北西4 m	市道			準工 (70,200)
	- 20	02										角地				
е	久留米1		留米市				更地	(		不惠)	<b>隆形</b>	東25 m国	道			準工 (60,200)
VO	取引化	29 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較	格	 惟定標準個 ( 円 / ㎡ )	面 個別	别的要因 <i>(</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	, 587	100 [100.0]	[100.1] 100	<u>100</u>	100 [103.0]		47 040	10	0 2.9]		FC 0F	街路		0.0	F7 000
b	(	, 307	100.0	[100.2]	100	100		47,219	10			56,95	·9 · 交通 · 接近	•	0.0	57,000
	44	,170	[100.0]	100	[100.0]			55,323	+ -	3.5]		59,16	i9 環境	(	0.0	59,200
C	59	,076	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		59,076	10 [10	0 1.8]		58,03			0.0	58,000
d	(	677	100	[101.4] 100	100	100 [ 99.9]		61,588	10	0 6.2]		<b>57.00</b>	── 行政 12 その1		0.0	59 OOO
e	(	,677 )	[100.0] 	[100.9]	[ / ] _100	100		01,300	_10	0		57,99		[100.		58,000
						[ 90.0]		72,326	[12			58,04		100		58,000
NO	の内容		ウ標準化	<b>補止の内</b> 制	π					工地項	以安囚	の比較の	小扒			
a		% / 月 +0.02	街路		交通・持		. L		0.0	街路		-2.0	 交通・接込 	년 -6.0	· · 環境 · ·	· 0.0
		+0.02	画地	+3.0	¦行政 -		¦その		0.0	行政		-10.0	その他	0.0		
b	1		街路	0.0	交通・持	<del></del>	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接迫	± +23.0	環境	÷ -20.0
		+0.04	画地	-20.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接迫	f +4.0	環境	-5.0
		0.00	画地	0.0	└── ¦行政	0.0	   <del>て</del> の	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接迫	£ +2.0	環境	÷ +18.0
		+0.15	画地	 -0.1	└ ¦行政	0.0	<del>て</del> の	· 他	0.0	行政		-10.0	 その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	  交通・排		<del> </del>  環境 		0.0	街路		+3.0	交通・接迫	년 +12.0	環境	÷ +20.0
		+0.23	画地	 -10.0	¦行政		   <del>そ</del> の			行政		-10.0	 その他	0.0	Ĺ	
_	             	h — ~ .			1		I					- 1		} :		<b>58,000</b> 円/n

(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)-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。	
1	
(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	
	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
<u>100</u> [ ] 100 [ ] 100	
付帯費用   標準化補正   時点修正   付帯費用の補修   有効宅地化率で   地域要因の比   個別的要因の   でででででででででです。	再調達原価 (円/㎡)
100   [ ] 100   ( %)   100   [ ] 100	
熟成度修正 [ ] / 100 積算価格 円 / m ²	
内訳	
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 月率変動率 付 標準化補正 内容 による は	月率変動率
**	% / 月
地域要因の比較	

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(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													
ᇂ	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	7,017,413	1,415,400	5,602,013	3,471,930	2,130,083	( 0.9742) 2,075,127	(4.8 0.4) 4.4 %							
	収益価格	47,161,977	円 ( 4	6,800 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													

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

(3)	-2 想定建	物の状	 t況										久留米(県)		毛地-4 ———
		用	途		建築面	積	( m²)		構造・降	階層		延床	面積		( m² )
店舗	ħ						350.00	S	1 F	=				350.0	0
2	公法上の規	制等													
用话	比域等		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、		40.0
商第準例	<b>\\</b>			90 %		400 %	400 %	5	1,008 m²	27.	0 m × 3	34.0 m	前面道路:	: 県坦 までの距離:	16.0 m m
札	見定建物の	)概要	店舗						有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸	しのため。		
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳						<u>'</u>						
	階層	用途	Š	床面		 有効 ^軽	有効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額料	月	額支払賃	計	a保証金等(月	数) a保証金等	(円
	阳值					%)	(m²)		.4"1		(	円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円
	~ 1				350.00	100.0	350.0	0	1,750		612	,500	6.	0 3,6	75,000
	~														
	~														
	~														
	~														
	計				350.00	100.0	350.0	0			612	,500		3,6	75,000
	額支払賃									500 F	円 × 12			7,350,	
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠	Л.				円/	/ m² ×		m x	12ケ月	=		0 円
			車場使用料					円	/台 ×		台 <b>x</b> 12	ケ月+		=	0 円
貨	貸倒れ損失	(算出	根拠、 金客	頁)			保証金等に。	より担保							0 円
	室等によ		相当額 (%)+(	▽☆	室率B(「	26 ) )		,350,000	-		5.0				T
	·	+ a+	` , -		· <b>±</b> +0(	,,,	+		円×			% =		6,982,	500円
			(空室損勞	· 考慮	<b></b> <b>发</b> )		3,675	5,000 円	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =		913 円
柏	<b>運利金等の</b>	運用益	及び償却	額(空室	室損失考慮	後)	償去	]年数(		年)	運用利	回り(	%) =		0 円
<del></del>	・の他の収 <i>〉</i>	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失者	賃慮後)		<u>円</u> 円					% =		0円
	8収益		+ +						17,413 円		(			円/m²)	
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠		( )内は支								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	ŀ	事情補正	時 _月 正	点修 標準係 補正	と 建物 差修正	が格 地域 医 因のは	或要 北較	基準降 格差修]	查 E (F	定実質賃料 円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
a	久留米 1 ) -	(賃 101	'	697	100 [100.0]	[100 100					100 [100.0	]	1,786	対象基準階の 月額実質賃料 1.759	 } ) 円/㎡
b	久留米 3 賃)	1 (	1,	691 ) 790	100 [100.0]	[100 100			_	_	100 [100.0	- 1	1,705	月額支払賃料	
С	-	101	( 1,	717 )	100.0	1	] 100.0	100	-   .	-	_100.0	1		    基準階 1 F	В
	-		(	)	[ ]	100		] [	] [	]		]			

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		250,500	円	50,100,000 × 0.5 %		
維持管理費		367,500	円	7,350,000 × 5.0 %		
() TD () #B	土地	271,400	円	查定額		
公租公課	建物	425,800	円	50,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		50,100	円	50,100,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		50,100	円	50,100,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,415,400	円	( 1,404 円/㎡ ) (経	費率 2	0.2 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 9	%	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 9	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	₹	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		50,100,000 円	3	139,000 円 / ㎡× 350.00 ㎡× (1	設計監理	!料率 3.00 %)
		0.0693		躯体部分     仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		3,471,930 円	1	0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % +	0.0927 ×	30 %
建物寺に帰属する紀収益 ×	(	3,444 円 / n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				7,	017,413	円
総費用				1,	415,400	円
純収益 -				5,	602,013	円
建物等に帰属する純収益				3,	471,930	円
土地に帰属する純収益 -				2,	130,083	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			2,	,075,127	円
X X	\m \silon_1 - \cdots			(	2,059	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		47,161,977 F	<del>၂</del>	(	46,800	円/m²

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定株式会社	
久留米(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士  淺川 博範	EП

鑑定評価額169,000,000 円1 ㎡当たりの価格195,000 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 12日	(6)	[平成31年1月]	155,000 円/㎡
(2)中地田本口	A10 = 7 0 0 00	7 (5)/### @15##	T#/T#	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28	3 (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑定評値					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	・の理田の安日	<b>1</b>								
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 久留米市	東町38番	f 4 4					地積 ( ㎡ )	869	法令上の規制等)
地	形状	敷地の利用の	の現 周辺	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設と0 の状況	(80,500) 防火
	不整形 1:1.5	事務所 SRC 9		所ビル、店舗 新業地域	が建ち	北36 m 国道		水道、 ガス、 下水	西鉄久館	<b>召米200</b> m	一(その他)
(2)	範囲	東 70 m、i	西 20 m、	南 30 i	m、北	10 m 🕴	漂準的使	用高層	店舗事務	8所地	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	m、 奥行	ī 約	30 m、	規模		750 ㎡程	度、形状	
地域	地域的特性	特記 西鉄久留 り沿いの	3米駅に近く )高層ビルか		街 36	m国道	交通施設	m	て留米駅の	D西方200 法令 規制	令 商業 【80,500) 制
	地域要因の将 来予測	中心市街地の 周辺の店舗進									いるが、西鉄久留米駅 こ入る。
	最有効使用の判定 エーニー	高層店舗事務						対象基 ² の個別的 因	集地 ない 勺要	1	
( ,	監定評価の手法 )適用	取引事例比較				5,000 円	/ mî				
"	/ J.	収益還元法	収益価		164	,	/ m²				
		原価法 開発法	積算価	<u>哈</u> による価格							
(6)市	万場の特性	不動産業者及	 久留米市「 び大手法人」 る。長年の「	中心市街地 である。企 地価下落で打	及びその 業による 投資採算的	オフィスビ りには分譲 ^っ	ル等への マンショ	進出は減 ン用地と	!退して↓ :しての評	↑るが、官民ー 需要も視野に入	の中心は久留米市内の 体となった誘致活動も るようになっており、 る。
竹枝	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	空き店舗やオ! あることから、 のとおり決定	相対的に化	の空室が多い 言頼性が劣る	ハ地域でる る。よっ ⁻	あり、収益( て、本件でI	価格査定( は比準価)	の空室率 格を重視	、賃料7 !し、収益	K準・還元利回 a価格を関連づ	りの把握がやや困難で  け、鑑定評価額を上記
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円/㎡	[ ] 100	100	100	100	-		補 正 	画地 行政 その他	因 行政   その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	100	-		補 正 	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準価	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 付表標準地	191, 通地点(代表標準:	- 000 円/㎡ 地等と同一地	形 状   成 況	一般的 要 医 地 垣 要 医	3 人 、駅に な 〉 中心で	に近いマン	ノションを	多行可能 空き店舗	な地域や市役所率がやや回復傾	は需要は低迷しているが 行近くの需要は安定。 傾向ではあるが勢いは無 の、夜は賑わっている。
地格 の等 前か	公示価格	+2.1 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因	<b>I</b>	変化は見ら	られない。			

10	取引事 例番号	事	所在及び牡 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地 の形状	接面道 状況	直路の	主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
а	 久留米 1	C 久f	留米市				建付地	(	,	長方形	南36 m国 北4 m	国道			商業 (80,500)
	- ,	44									二方路				
b	久留米1	C 久f	留米市				建付地	(	,	台形	東13.8	m国道			商業 [80,400)
	- 10	20													
c	久留米1	C 久間	留米市				建付地	(	)	ほぼ整 形	南東17	m国道			商業 (80,400)
k	- 久留米 3 K	49 人	留米市				貸家建付地	(		長方形	北26 m県	見道			商業 80,400)
	-	6	~~ \ \ \ -									\ <b>1</b>			NIC
9	久留米 3 K	5 1 久間	留米市				更地	(	)	ほぼ長 方形	東7 m市	<b>追</b>			商業 [80,400)
10	- 取引( (円		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較 格	│ 推定標準係 6(円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 较	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.6]	100	100			_100			街路		0.0	
5		,697	100.0]	100 [102.6]	100.0]	100		220,828	100		220,8	28 交通 接近		0.0	221,000
	210	,828	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		216,310	[ 92		234,6		C	0.0	235,000
=	•	) 3,004	<u>100</u> [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		170,356	100 [ 86		197,1	71 画地	C	0.0	197,000
b		,542)	100	[105.2]	100	_100			_100	)	,	行政		0.0	· · ·
9	<u> </u>	\	100.0]	100 [100.9]	100.0]	[100.0]		159,422	100		180,7	51 そのf	也 0 [ <b>100</b> .	0.0	181,000
	148	3,666		100.9		[100.0]		150,004			188,6	84	100.	<u>U</u>	189,000
0	ア事情 の内容			補正の内記	Я				]:	工地域要[	因の比較の	内訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・接近	Í 0.0	環境	0.0
		+0.18	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b> テ政	0.0	その他	0.0		
5	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-4.0	交通・接近	ī -4.0	環境	0.0
		+0.43	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 <b></b>	0.0	その他	0.0	L	
2	正常	% / 月	街路	0.0	<del>│</del> ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	-2.0	交通・接近	ī -2.0	環境	-10.0
		+0.18	画地	0.0	   行政	0.0	その		0.0		0.0	その他	0.0	L	
k	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0		0.0	交通・接近		環境	-10.0
		+0.47	画地	0.0	   行政	0.0	その		0.0		0.0	その他	0.0	L	
			-		1		TEM 1.77			+- пь				-m.i	
5	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>打</b> 路	-8.0	交通・接近	[⊥] -4.0	└坂境	-10.0

(2)	)積算価格算	定内	訳												
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可信	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	를			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(f (円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点何	修正		成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	) 再	調達原価
	(円/r	'n)					(円/㎡)	13	(円/m	า๋ )	TA	DUTA			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>I</u>	00		
7	熟成度修正	·	[	]	/ 100			積算值	価格		F	円 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月平	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較	交		街路	i	交通	・接近		環境		行政		4	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	78,895,319	17,325,798	61,569,521	54,648,000	6,921,521	( 0.9079 ) 6,284,049	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	142,819,295	円 ( 164	4,000 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						

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)				

(2)	-2 想定建	#m ~ \	D:4											久留米(県) 	5 - 3	<b>毛地-4</b>
(3)	-2 忠正廷	<b>■</b> 材のフイ/	<b>八</b> .兀										1			
		用	途		建築面	面積	(1	m²)		構造	・階川	層	延床	面積		( m²)
店舗	輔兼事務所	ŕ					540.00	)	S R	C 9	9 F				4,320	.00
2	 公法上の規	制等														
用道	<b>赴地域等</b>		基準建蔽率	等	指定容積	真率	基準容積	真率等	地積		F	間口・奥行		前面道路、	幅員等	
商業 防火	Ě		80	) %		500 %	5	500 %		869	m²	m ×	m	前面道路: 特定道路:	国道	36.0 m m
九	見定建物σ	)概要	高度利用ののとおり判			の適地で	であるこ	とから	、上記	有効 の理由	率	77.9 %				
(3)	-3 総収益	算出内														
	階層	用道	<u> </u>	床面		有効 率	有効面	面積	支払賃:	íたり月 料	額	月額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)
					(m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	•	
	~ 1	店舗			540.00	60.0	3	324.00		2,4	20	784	,080	5.0	0 3,	920,400
	~ 2	事務所	ff		460.00	80.0	3	368.00		2,1	00	772	,800	3.0	0 2	318,400
	3 ~ 9	事務所	fi .		460.00	83.0	3	81.80		2,0	00	763	,600	3.0	0 2.	290,800
					100.00											
	~ 10										+					
	~														20	074 400
	計			4,	320.00	77.9	3,3	864.60				6,902	,080			274,400
左	F額支払賃	 <b>[料</b>								6,90	2,08	B0 円 × 12	 !ケ月 =	=	82,824	4,960 円
а	共益費(管	理費)							円/	m² ×		m² >	く12ケ月	=		0 円
			の算出根拠													
		•	車場使用料等	<b>(</b> )					円/	台 ×		台 x12	!ケ月+		=	0円
		•	根拠、金額)					82 8	824,960	———		5 (	) %			0 円
(	≧室等によ + a)×空	る損失 室室率 A	<相当額 ∧(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	02,	,	円 ×		0.0	% =		4,14	1,248 円
Ļ	人上計	+ a+													78,68	3,712 円
俘	<b>保証金等の</b>	運用品	益(空室損失考	慮後	<b>É</b> )		22	2,274,	400 円:	×	95.0	% ×	1.	00 % =	21	1,607円
Ŕ	重利金等の	運用益	益及び償却額	(空室	2損失考慮	憲後)		償却给	手数( 円:	×	年	) 運用和 % ×	回り(	%) =		0 円
7	- の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の運	用益(	空室損失	考慮後)			円:			% ×		% =		0 円
*	総収益	+	+ +						78,89	95,319	<del>T</del>	(		90,789	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	たりσ	月額支払賃	料の	算出根拠		( ) Þ	りは支持	<b>公賃料</b>							
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡		事情补正	甫 時, 正	点修 相 補 通	標準化 正	建物 差修正		地域野の比較		皆 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	久留米 3 賃) -	1 (	2,488		100 [100.0	[100 ] 100		100 00.0]	100 [100.		100 00.0	100	_	2,488	対象基準階の 月額実質賃 2,4	
b	久留米 3 賃) -	1 (	1,810	)	100 [100.0	[100 ] 100		100	100		100 00.0	100	_	2,011	月額支払賃 ( 2,4	料 20 円/㎡)
С	久留米 1 ) -		2,554	4	100 [100.0	[100 ] 100		100 00.0]	100 [ 97.0		100 00.0	100		2,633	基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		4,140,000 円	828,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		3,312,998 円	82,824,960 × 4.0	%	
	土地	1,178,800 円	査定額		
公租公課	建物	7,038,000 円	828,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		828,000 円	828,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		828,000 円	828,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		17,325,798 円	( 19,938 円/㎡)	(経費率 2	22.0 % )
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.8 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格:建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30 %	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9079
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		828,000,000 円	400 000 TI ( 2	設計監理	
二毛氏供為		0.0000	186,000 円 / ㎡× 4,320.00 m 躯体部分 仕上部分	î × (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0660	0.0498 × 40 % + 0.0608 × 30 %	+ 0.0927 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	54,648,000 円 62,886 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		, , , , ,			
総収益				78,895,319	円
総費用				17,325,798	円
				61,569,521	円
建物等に帰属する純収益				54,648,000	円
土地に帰属する純収益 -				6,921,521	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			6,284,049	円
×			(	7,231	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %			
		142,819,295 円	(	164,000	円/m²

前か

## **鑑定評価書 (**令和 元 年地価調査)

令和元年 8月 2 日提出 久留米(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日	本不動產	全研究所	九州支社	
久留米(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	山﨑	健二		EP
鑑定評価額		21,400,00			1	151,000 円/㎡		
1 基本的事項								

#### [平成31年1月] (6) 120,000 円/㎡ 令和元年 7月 16日 (1)価格時点 令和 元 年 7月 1 H (4)鑑定評価日 路線価又は倍率 倍 線 (2) 実地調査日 令和 元 年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1) 所在及び地番並びに 地積 法令上の規制等 久留米市城南町2番30 142

#### 基 「住居表示」等 城南町2-30」 ( m²) 進 形状 敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 主要な交通施設との 商業 地 況 況 処理施 接近の状況 (80.400)設状況 防火 (その他) 飲食店舗・事務所ビル等 南(駅前広場) 店舗 水道、 久留米70 m が混在する駅前の商業地 域 市道 ガス、 1.2:1 R C 5 下水 (100,400)(2)範囲 東 100 m、 西 10 m、 南 180 m、 北 30 m 標準的使用一中層店舗付事務所地 沂 標準的画地の形状等 間口 15 m. 奥行 約 13 m. 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形 隣 地域的特性 特記「特記すべき事項はない。 街 駅前広場 交通 久留米駅 北方70 m 法令商業 地 (100,400)域 路 施設 規制 地域要因の将 昨年11月にJR久留米駅前第二街区市街地再開発組合の設立が認可され、2022年度の完成を目指して35 階建マンション等の建設が今後行われていくなど、周辺も含めて動きが活発である。 来予測 (4)対象基準地 ない (3)最有効使用の判定 中層店舗付事務所地 の個別的要 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 164,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 140,000 円/㎡ 原価法 積算価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/m² 同一需給圏はJR久留米駅及び西鉄久留米駅の駅前商業地域を中心とする高容積の商業地域である。典型的な需要者は内部留保を持つ地場企業や上場不動産会社、鉄道事業者等である。中心となる価格帯は坪40万円~坪50万円である。市内の商業地の需要は、郊外型の路線商業地域へとシフトしているが、近隣地域は、九州新幹線の開通によって利便 (6)市場の特性 性が大きく向上し、さらに駅前の再開発事業もすでに動き出していることから、地価は上昇傾向にある。 (7)試算価格の調整・ 上記のとおり2試算価格が求められた。比準価格は現下の不動産市況を反映した実証的価格で、駅前広場に面する希少性を反映してやや高位に試算された。また収益価格は、対象基準地の上に最有効使用である店舗付事務所を建設し賃貸することを想定したもので、賃貸経営の投資採算性を示した価格である。以上から比準価格と収益価格を関連づけて、 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 鑑定評価額を上記のとおり決定した。 対象基準地 標準化 代表標準地 標準地 時点 地域要 個別的 標 街路 批 街路 (8)修正 補正 因の比 要因の の規準価格 公規価 標準地番号 内 進 域 交通 較 比較 (円/㎡) 示準格 訳 化 環境 要 環境 価と 補 画地 因 行政 公示価格 100 100 ] 格し 正 その他 行政 円/㎡ 100 100 1 をた その他 (9)指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 指か 内 準 交通 域 交通 比較 較 (円/㎡) 定ら 訳 化 環境 要 環境 基の 補 画地 因 行政 前年指定基準地の価格 1 100 100 1 準検 正 行政 その他 円 / m² 100 1 地討 1 その他 - 1対象基準地の検討 (10)般的 全国的な好景気が続くなか、久留米市中心部及びその周辺の商業地域 継続 新規 においても土地需要が回復し、地価は上昇傾向にある。 対年ら 要 因 価 变 前年標準価格 144,000 円/㎡ 象標の 格 動 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点 地 域、 新幹線駅の開業以降、利便性の向上に加え、駅前市街地再開発事業の 基準検 形 状 である場合の検討 2020年度着工が予定されているなど、開発機運が高まっている。 要因 代表標準地 準価討 成 況 標準地番号 地格 要 個別的 特にない。 公示価格 円 / m² の等 因 要 因 变動率 年間 +4.9 % 半年間 % ത

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況			法令上の規 制等
a	久留米 1		留米市				<b>建付</b> 地	(	,	台用 )	<u></u>	東13.8 m国道					5業 80,400)
b	- 102 久留米 1		留米市				建付地			ほほん形	<b>至</b>	北24 m国	国道		準工 (60.		<u>≣</u> 工 60,200)
	- 10	09				_	(	•	,,							,	
С	久留米1	1 С 久留米市			建付 地	(	,	ほほ 形	整	南3 m市道					5業 80,240)		
	- 13 久留米 1						建付			ほほ	řE	北西25 /	m 市 道			<b>2</b>	2条
u	- 120					地	(	,	方形		北西25 m市道 北東6.8 m 南西6.3 m 三方路				(	商業 (84,340) 地区計画等	
e	久留米 1	久留米1C 久留米市				貸家 建付 地	(	,	また。 方形		南西4.7 m市道 北東3.8 m 二方路				(	商業 (90,282) 駐車付置義務	
10	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域	域要 北較		     住定標準(i ( 円 / m² )		個別的 比較	対要因の		査定価格 (円/㎡)
a	( 210	,828	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	216,310		<u>100</u>			166,52		5路 0.0		0	167,000
b	(	)	100.0	[100.8]	_100	_100		210,310				100,02	20		0.	0	107,000
 c	122	,207	100.0]	100	100.0]	[100.0]		123,185	100			165,12			0.		165,000
_	112	,561	[100.0]	100.4	[100.0]			113,011	[ 70			160,29	99		0.0		160,000
d	70	,994	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [ 67.8]	106,596			100 71.8]		148.46	一 行i 62 そ(	以 の他	0.0		148.000
e		,508)	100	[100.5]	100	100		· ·	_100	)		-,		ی ر	[100.0	_	140,000
10	マまは	/ D 7/2				[102.0]		109,868							100		171,000
VU	の内容			補正の内記	7					工巧培	以安区	の比較の	内武				
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	妾近	-3.0 H	環境	+30.0
		+0.43	 画地	0.0	` ¦行政		`   <del>て</del> の			 行政		j	その他		i		
 b	正常	% / 月	街路		  交通・接		-   環境			街路					-5.0 H	環境	-15.0
		+0.10			 ¦行政		しての			 行政		-12.0			0.0		
c	正常	% / 月	街路		交通・接		1		0.0	街路					-2.0 H	環境	-15.0
		+0.10			 ¦行政		_     その			 行政		i	その他		i		
d	正常	% / 月	街路		交通・接		;   環境		0.0	街路		-			-6.0   ³	環境	-25.0
		+0.25			_  ¦行政		L ¦その			 行政		j	その他		i		
 e	正常	% / 月			交通・接		<u> </u>		0.0	街路		- 1			-3.0	環境	-25.0
		+0.06			 ¦行政		   <del>そ</del> の			行政			その他		0.0		
	             	h中へ「	 		1		1									404	<b>,000</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(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         (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が 造成事例番号 _         素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)         (円/㎡)         付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)         (円/㎡)         熟成度修正 []/100				既成	市街地のた	<b>め</b> 。										
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	場合の	の価格								
ì	造成事例番号 _							所在及び	が地番							
1			事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点値	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [		100							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
1		m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>		100					(	%)	<u>100</u> [ ]	10	00		
į	热成度修正		]	]	/ 100				積算值	価格		P.	] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用					% / 月
地均	或要因の比	較		街路	Z I	3	交通 ·	・接近		環境		行政		₹	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	12,515,616	4,120,180	8,395,436	7,458,000	937,436	( 0.9300 ) 871,815	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	19,813,977	円 ( 140	0,000 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						

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

(3)	-2 想定發	建物の状	<b>大</b> 況											人田小(宗)		516-4
		用	途		建築面	債		( m²)		構造・阝	谐層		延床	面積	(	m²)
中層	雪店舗付事	<b>事務所</b> 地	<u>t</u>				113	.31	R C	5 F	=				565.47	7
2	法上の規	見制等														
用追	途地域等		基準建赮	率等	指定容積	率	基準額	字積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業 防火	¥	100 %		100 %	4	00 %		400 %	142 m²		12.	2.8 m× 10.9 m		前面道路特定道路	: 市道 までの距離:	m m
九	思定建物の	D概要	1階にB 貸し)を	s舗、: を想定	2 階~ 5 階	当に事務	务所(	いずれも	I .	有効率 )理由	7	7.8 %	標準的	有効率である		
(3)	-3 総収記	<b></b>	1訳													
		床面	i積 ×	 有効 ^፪	有落		1㎡当たり月額 支払賃料		月	額支払賃	<b>重米</b> 斗	a保証金等(月	数) a保証金等	(円		
	ra/e				(m²) (%)		(m²)		(円)		(円)		(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円
	~ 1	店舗			113.31	70.6		80.00		3,025		242	,000	8.	0 1,93	36,000
2	2 ~ 3	事務戶	沂		113.04	79.6		90.00		1,800		162,000		6.	0 97	72,000
4	ı ~ 5	事務戶	沂		113.04	79.6		90.00		1,800		162,000		6.	0 97	72,000
	~															
	~															
	計				565.47	77.8		440.00				890	,000		5,82	24,000
£	F額支払賃	 重料								890,	000 円	9 × 12	 ケ月 =	=	10,680,0	000 円
а	共益費(管	(理費							600 円/m	'×	440	.00 m² ×	: 12ケ月	=	3,168,0	000円
			の算出根拠				JR:	久留米駅	周辺のビ		(を参					
			車場使用料						円/台	×		台 <b>x</b> 12	ケ月+		=	0円
			根拠、金額	)			敷金	にて充当				40.0	0/			0 円
	≧室等に』 + a)×≦		₹相当額 A(%)+(	×空	室率B(9	6))	+	13,0	48,000 円 円	×		10.0	% =		1,384,8	800 FE
Ļ	 人上計	+ a+													12,463,2	
19	R証金等の	D運用記	益(空室損失	<b>夫考慮</b> 征	<b>发</b> )			5,824,	000 円 ×	90	.0 %	×	1.0	00 % =	52,4	416 円
Ħ	<b>重利金等</b> 0	D運用記	益及び償却	額(空室	<b>室損失考慮</b>	後)		償却年		í	<b>羊</b> )	運用利	回り(	%)		Λ Ш
7	- の他のIV	λに係る	保証全等の	運用益	(空室損失考	宿後)			円× 円×		<u>%</u> %			% =		0円
	<b>総収益</b>		+ +	~	(	<i>10.</i> (2.)				,616 円				88,138	円/m²)	0 13
(3)	-4 1 m² ≌	当たりσ	)月額支払	賃料の	算出根拠		(	 ) 内は支払				•			•	
NO	事例番		事例の実質賃料	実際	事情補正	時,正	点修	標準化補正	建物格差修正	国のに	或要 比較	基準的格差修正	查 E (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準階	の賃料
а	久留米 1 ) -	l (賃 1204		999 932 )	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]	100	100		100 [100.0		3,092	対象基準階の 月額実質賃料 3,045	_
b	久留米 1 ) -	」(賃 1201		454 450 )	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]	100	100		100 [100.0	1	2,993	月額支払賃料 ( 3,025	
С	-		(	)	<u>100</u> [ ]	100		100	100		]	<u>100</u>	_		- 基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳											
項目	Э	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠							
修繕費		565,000	円	113,000,000 × 0.5 %							
維持管理費		2,215,680	円	13,848,000 × 16.0 %							
	土地	153,000	円	查定額							
公租公課	建物	960,500	円	113,000,000 × 50.0 % ×	17.00 /	1000					
損害保険料		113,000	円	113,000,000 × 0.10 %							
建物等の取壊費用の積立金		113,000	円	113,000,000 × 0.10 %							
その他費用		0	円								
総費用											
~		4,120,180	円	( 29,015 円/㎡ ) (経費	率 32	2.9 % )					
(3)-6 基本利率等											
r:基本利率		4.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %					
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年					
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年					
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年					
m:未収入期間		1.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.	9300					
(3)-7 建物等に帰属する純収益		-									
項目	查	定額		算 出 根 拠							
建物等の初期投資額		113,000,000 F	<del>"</del>		设計監理						
元利逓増償還率		0.0660		194,000 円 / ㎡× 565.47 ㎡ × (10)		3.00 %) 設備部分					
			_	0.0498 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.	0927 ×	30 %					
建物等に帰属する純収益 ×		7,458,000 F 52,521 円/	-								
(3)-8 土地に帰属する純収益	,	·									
総収益				12,5	15,616	円					
総費用				4,12	20,180	円					
純収益 -				8,39	95,436	円					
建物等に帰属する純収益				7,45	58,000	円					
土地に帰属する純収益 -				93	37,436	円					
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			83	71,815	円					
×				(	6,140	円 / m²					
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4	%								
		19,813,977	円	( 14	40,000	円/m²					

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) 5 - 5 宅地-1

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

鑑定評価額91,800,000 円1 ㎡当たりの価格49,800 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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 \ 安地-----------------------------------	<b>△</b> 11 = <i>E</i>	/ Γ ) /亜 均 の 〔手 米五	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	所在及び地都 「住居表示」	I	留米市上流	聿町字中原	<b>尾山22</b> (	3番1	7 6			地積 (㎡)		,844	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の現	別況	の土地の	利用の状	接面道	路の状況	出 供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施設の状況	ひとの	(60,200)
	台形 1:1.5	店舗 S 1			関連の店舗 ハ路線商業		北東14 m 国道		水道、下水	西鉄久	留米4.6 km	1	(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 10	Dm、西	40 m、	南 200	m、北	200 m	標準的個	 使用 低層	店舗地			
近隣	標準的画地の	)形状等	間口約	<b>匀</b> 35	m、 奥行	5 約	50 m、	規模	1,	700 m²₹	呈度、	形状(	まぼ台形
地域	地域的特性	特記	詩記すべき	事項はない	١	街 東1路	4 . 0 m	道 交流	4.6 k	ス留米 m	南東方	法令規制	準工 (60,200) 特別用途地区
	地域要因の将 来予測	, h = 2 + 1									なく当面は のと予測す		で推移するものと予
. , .	最有効使用の判決								4)対象基準 の個別的 因	^{集地} な り要	l I		
` ′	鑑定評価の手法 )適用		列比較法	比準価格収益価格	-		,	/ m²					
٥.	, NE / 13	収益還元法 原価法			-	3	,	/ m²					
		開発法		積算価格	î よる価格			/ m² / m²					
(6)市	5場の特性	同一需約 等の店舗 、割安原	浦を出店す 惑から概ね	  留米市郊  る法人で  横ばいで	外の低層/ ある。同・ 推移して(	店舗を中/ 一需給圏 いる。需	いとした路 内の土地需要の中心と	 線商業均 要につい なる価格	Nては、対 各帯につい	外型の	大型店舗等	への雇ける路	として自動車関連施設 質客流出もみられるが 路線商業地の取引は少
ì 核	ば算価格の調整 記及び鑑定評値 の決定の理由	価  き価格 ⁻  、土地(	ではあるも 価格に見合	のの、低 った賃料	層店舗と が得られる	しての土 [‡] ないためイ	也利用が中	心である されたも	ることから 5のと思料	容積率	を十分に消 よって、本	化する	6価格は重視されるべるような地域ではなくは実の実勢を反映し
(8) 公規 示準	代表標 価 標準地番号 格	準地 標準		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		り のキ		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		]	]	100	100	[			補正	画地		因 行政 その他
をた		円	/ m²  -	100	[ ]	[ ]	100	-			行政 その他		- Z 07世
(9) 指か 定ら	指定基準	地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		ol ob	4 / m \	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定	基準地の価格 円	, I <del>-</del>		100	100	- <u>[</u>	_		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら が が に が に は が に に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に に に に に に に に に に に に に	が共通地点(代	の検討 49,800 円/㎡ ・通地点(代表標準地等と同一地点)格			-   -			数は微増	 で推移し 頃向で耶	でおり、高 3引価格も全	全体的に	
基準 準価 地格	検 である場合の 討 代表標準地 標準地番号	検討 也 標準地		-	形状成況要		顧客	流出によ	り地価は	衣然とし			p外型の大型店舗への 能移している。
の等 前か	公示価		% 半年間	円/㎡ 	因 6 の	要 因		り安内に	変動はない	, I _o			
				- '	1	1							l l

(1)	比準価格	質定は												ш/\(	,		
				h <del>≅</del> ★ フヾノー	「什兄妻二	#721a±	米百	地積			th	按索法	±₩.	<del></del>	<b>五六</b> 名 t	stc	ナヘトの担
NO	取引導 例番号		所任及びI 」等	他番並びに	' 住店表示	取引時 点	類型	120個	( m²)	の:	画地 形状	接面道状況	国路の	設の	要交通加 )状況	他	法令上の規 制等
а	久留米 3 K	1 久	留米市				更地	(		(ほ)形	ぼ台	東9.5 m	市道				集住居 60,200)
_	- 11																
b	久留米 3 K - 2	20	留米市				更地	(		ほ   方:	ぼ長 形	西8.3 m	市道				2住居 60,200)
С			留米市				更地	(		長:	 方形	西25 m归	見道				新業 80,400)
d	久留米 1		留米市				建付地	(		ほ ₎ 方:	 ぼ長 形	西11.5	m市道				1 住居 56,200)
е	10 久留米 1	07 C 久	留米市				建付地	(		ほ ) 形	ぼ整	東10 mr	<b>市道</b>				<b>奇業</b> 80,400)
	  - 1	24															
NO	取引· (円	価格 / ㎡)	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	域要 比較		推定標準(		固別的 北較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	) ),769	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [100.0]		40,891	100	0 3.3]		49,0	街道		0	.0	49,100
b	(	), 709	100.0	[100.5]	100	100.0		40,091	_100			49,0	89 交i 接i		0	.0	49,100
c	39	9,946	[100.0]	100	100	[ 75.0] 100		53,528	[102	2.8]		52,0				.0	52,100
_	59	9,076	[100.0]	100.0	[ / ]	[100.0]		59,076		5.9]		50,9	72 行道			.0	51,000
d	( 48	) 3,853	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]		54,553	100 [105	0 <u> </u>		51,5		い D他		.0	51,500
e	(	1 170	_100	[100.2] 100	100	_100		55,323	100			50,6	62		[ <b>100.</b> 0	$\vdash$	50,700
NO		イ月率	ウ標準化	100         100   10		[ 00.0]		30,320			-1	 Bの比較の			100		30,700
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	· 妾近	0.0	環境	-15.0
		+0.03	画地	0.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	L – – –	
b	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	 妾近	-2.0	環境	+7.0
		+0.05	画地	-25.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・持	 妾近	-4.0	環境	+15.0
		0.00	画地	0.0	  行政	0.0	しての	他	0.0	行政		0.0	L ¦ その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	妾近	0.0	環境	+7.0
		+0.08	画地	-10.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
e	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	妾近	+4.0	環境	+2.0
		+0.04	画地	-20.0	   行政	0.0	その	他	0.0	行政		+5.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
オは	上 上準価格	決定の3	理由										〔比準価	i格:		50	<b>),900</b> 円 / ㎡)

															( ,		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	E.	<b>死成</b>	市街地のた	:め								
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	面法の適用が	可能な場	合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価村	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^² )	標準	化補正	時点個	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	<u>L</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		後(	費用の補修 の価格		i効宅地化率 さした価格		地域 較	要因の比	超別的 比較	勺要因	の 🏻	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	ri)						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100					(	%)	<u>10</u>	00]	<u>L</u>	]		
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算·	価格			F	9 / ㎡			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	3	交	通	・接近 		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	11,607,765	2,479,900	9,127,865	6,321,490	2,806,375	( 0.9750 ) 2,736,216	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	65,148,000	円 ( 3	5,300 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						

(4)開発法	による価格算法	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	支出のヨ	見価の総和	1	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	9)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法に	こよる価格			F	円 (		円/㎡)			

		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積	(	( m²)
店舗						650.00	S	1	F				650.0	00
	法上の規	制等												
	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 9	6	200 %	200 %		1,844 m²	33.	0 m × 4	5.0 m	前面道路: 特定道路ま		14.0 m
想	定建物の	)概要	平家建店舗、	一棟貸し	,			有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸し	しによる		
(3)-	3 総収益	· 二												
	階層	用途		面積	有効率	有効面積	1㎡	当たり月額   料	月	額支払賃	#斗 a	保証金等(月数	a保証金等	(円
				( m²)	(%)	( m²)				(1	円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円
	~ 1	店舗		650.00	100.0	650.00	)	1,560		1,014,	000	5.0	5,0	70,000
	~													
	~													
	~													
	~													
	計			650.00	100.0	650.00	)			1,014,	000		5,0	70,000
年	額支払賃	料	7					1,014,	,000 F	円 × 12亿	ァ月 =		12,168,	000円
	共益費(管							/m² ×			12ケ月			0 円
		-	の算出根拠 車場使用料等)			地域における		賃貸市場の /台 x	の実態	を勘案し 台 x122		,	=	0 円
			事場使用科寺 <i>)</i> 根拠、金額)			敷金により打			で計 H		/ Д+		_	0円
	室等によ						168,000		C H1	5.0	%			
			x(%) + ( x i	空室率 B(	(%))	+		円×			% =		608,	400 円
	上計	+ a+											11,559,	
			(空室損失考慮 		r=/4 \	+	,000 円		.0 %			0 % =	48,	165 円
怕	利金寺の	)理用台	5及び償却額(空	至損失亏	僡俊)	]負却	年数( 円		年) %	運用利[ ×	<b>믜</b> ) (	%) =		0 円
		に係る	保証金等の運用語	益(空室損失	考慮後)		円	×	%	×		% =		0 円
	収益		+ +					607,765 円		(		6,295 F	9/mĺ)	
			月額支払賃料の実際			( )内は支			L±t are	甘油叶	*	- 中所任业	<b>甘淮111. 甘</b> 柒 55	比の任业
NO	事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	伸一時	点修 標準化 補正	∑」 建物 建物 差修正	物格 地: E 因の	域要 比較	基準階 格差修正	(円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準限	百の貞称
	久留米 1 賃) -	C (	1,283	100 [100.0	[100 ] 100		100 ] [ 90.			100 [100.0]		1,501	対象基準階の 月額実質賃料 1,567	↓ 7 円/㎡
b	 久留米 1 )		1,365	100						100 [100.0]		1,685	月額支払賃料 ( 1,560	↓ )円/㎡
	-	1008	( 1,308	)  [	. ]	-	-   -	-   -	- 1			1		

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	身	三額相当額 「額相当額」	算 出 根 拠		
修繕費		465,500 円	93,100,000 × 0.5	%	
維持管理費		608,400 円	12,168,000 × 5.0	%	
	土地	428,500 円	査定額		
公租公課	建物	791,300 円	93,100,000 × 50.0 %	× 17.00 / 10	)00
損害保険料		93,100 円	93,100,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		93,100 円	93,100,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		2,479,900 円	( 1,345 円/㎡)	(経費率 21.4	% )
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率	0.0	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	4	0 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	2	5 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	1:	5 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.975	0
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		93,100,000 円	400 000 FL ( "2" 050 00 "2"	設計監理料率	
二毛氏的原本		0.0070	139,000 円 / m ² x 650.00 m ² 躯体部分 仕上部分	×(100%+ 3.00 設備	)%)
元利逓増償還率 		0.0679	0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % -		30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	6,321,490 円 3,428 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,120 137 1117			
総収益				11,607,765 円	
総費用				2,479,900 円	
				9,127,865 円	
建物等に帰属する純収益				6,321,490 円	
土地に帰属する純収益 -				2,806,375 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			2,736,216 円	
×			(	1,484 円	/ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %			
		65,148,000 円	(	35,300 円	/ m²

令和元年 8月 2日提出 久留米(県) 5 - 6 宅地-1

倍率種別

基準地番号	†	提出先	所属分科会名	業者名	東ア	ジア不	動産研	开究所			
久留米(県) 5 - 6		福岡県	福岡第6	氏名	不動產	<b>奎鑑定</b>	Ξ±	空井	良元		ED
鑑定評価額			3,470,00	00 III 1 m ²	<u></u> 当たりσ	/無ね				24 900	円 / m²
			3,470,00	JU [] [1][]	コにり0.	71四代音				31,000	[] / III
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	8日	(6)路	[平成31年1月]		円 / m²
								線	路線価又は倍率		1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元 年	₹ 6月 26	日  (5)価格の種類	! 正常化	価格			価	倍率種別		

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	₹の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ブに 久留米市田	<del></del> 主丸町田	  主丸字東内	为畑 5 2 9	9番4			地積 (㎡)	(	109	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の弱況	別況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	主要;		との	(都) 近商 (80,200) 準防
	不整形 1:1.2	店舗併用住宅 W 2			が建ち	南9.7 m 国道		水道、下水	田主丸5	520 m		(その他)
(2)	範囲	東 90 m、西	40 m、	南 30 r	m、北	30 m	標準的使	用低層	店舗地			
	標準的画地の形料	大等 間口 糸	匀 10	m、 奥行	ī 約	12 m、	規模		120 ㎡程	度、	形状 ₹	長方形
地域	地域的特性	接面										
												1
	地域要因の将 来予測											
			T				``	の個別的		. 1		
` ′		投資数域										
"	)適用		収益価額	格								
	(4)対象基準地の個別的要との適用 (4)対象基準地の個別的要との適用 (4)対象基準地の個別的要との適用 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地の個別的要定 (4)対象基準地のの個別的要定 (4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象数型を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象基準を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象数型を(4)対象型を(4)対象数型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(4)対象型を(											
接換										つ中心価格帯は、個別		
<b>)</b> 木	<b>剣証及び鑑定評価</b>	ものと考察される 自用店舗が多く、	。収益(i 空き店舗	価格は、商う 舗も散見され	業地の収益 れ、衰退(	益性に着目 頃向が強く、	した理論  、賃貸市:	的な価格 場が未成	である <i>た</i> 熱である	が、田主丸 るため、収	町の商 益還元	新業地域においては、 記法は適用しなかった
公規	.価 標準地番号	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通
	- 小元伽及	1	1	100	100	1 1				–		1
	'	円/㎡   <u>-</u>				-	-		1 —			その他
(9) 指か	指定基準地番		時点	標準化	地域要 因のに	要 個別的 と 要因の	の比	準価格	標内準	街路 交通		域 交通
_	一一一面任均定且准	thの価格 [	1	100	100	1 1				–		
			100			-	-					その他
(10) 対年	- 1 対象基準地 総続 新規 前年標準価格	32,000	一		要因	国	が続いてま	きり、テ:	ナント需	要は低調な	状態が	が続いている。
準価	検 である場合の検討   計 代表標準地	•	- C [0]	形 状成 況		<del>++</del> 44-1						
地格  の等	/\ — /#±#2		- 円 / ㎡									
前か		-0.6% 半年	¹									

<b>0</b> V	取引事 例番号	;   J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道路 状況	各の 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 1		留米市				建付 地	(		ほほ ) 方形	 f長 纟	北4 m市道	I			(都)準工 60,200)
b	- 80 久留米 1						建付			ほほ	手 手	西4 m市道	Į.			(都)
	- 81						地	(		方形		南4m角地				80,200)
c	久留米 1	_	<b>留米市</b>				更地	(		ほほ ) 形	 <b>f</b> 整	北4 m市道	į.		(	(都)1住居 60,160)
		10	5m \1, -1-				<b>=</b> 11L				۰	<b>=</b> ○ "关师	,			(#X) 4 CP
d	久留米 3 K		留米市				更地	(		ほほ   方形	t止 《	東6 m道路				(都)1住居 60,200)
e	- 22	24														
	_							(		)						
VO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	070	100	[100.0] 100	100	100		04 700	100			22, 227	街路	C	0.0	22.000
b	(	,072	100.0]	[100.0]	100.0]	100		31,706	100	0.0]		33,027	グラック 交通・ 接近	C	0.0	33,000
	27	,601	[100.0]	100	[100.0]	-		27,060	+ -	5.4]		31,686	環境	C	0.0	31,700
C	( 27	,800 ,800	<u>100</u> [100.0]	[ 98.7] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		27,439	100	0 <u> </u>		31,467	画地	C	0.0	31,500
d	(	)	100	[ 99.2]	100	100			100				一 行政		0.0	
e	( (	,657 )	100.0]	100	100	100		26,791	100	6.2]		31,080	その他	[100.	0.0 0.1	31,100
				100		[ ]			[	]				100		
V0	ア事情の内容			補正の内記	7					工地域	要因	の比較の内	訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		-3.0 3	₹通・接近	-1.0	環境	0.0
		0.00	画地	 <b>-</b> 2.0	└		しての		0.0	 行政		0.0	 -の他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路		<del> </del>  交通・指		<del> </del>  環境		0.0	街路		-3.0 \\\	逐通・接近	-12.0	環境	0.0
		0.00	· 画地		   行政		`   <del>て</del> の			 行政		<u>-</u> -	 - の他	0.0	<u>.</u>	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・指		└ └環境			街路					環境	-11.0
		-0.08	 画地		 ¦行政		└ ├その			 行政		i.	 <del>-</del> の他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			₹通・接近		環境	-12.0
		-0.08	 画地		_ ¦行政		-     その			 行政		L -	 - の他	0.0	L	
e	C	% / 月			交通・指		環境		0.0	街路			₹通・接近		環境	
	1		L		L							L .			, L	

														УСЩИ	(>1<)	•	•	0.00
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把掘	屋が[	困難であ	るため	)。				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正	道修	を正後の	導費の補 )価格 ]/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	0 ]	<u>L</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修	有	i効宅地化ጃ ≷した価格	ぎで	地域:	要因のと	也 個別的 比較	的要因(	の 再	<b>事調達原</b>	価
	(円/	m²)				1	上1友()	O価格 (円/㎡)	Pa	で (円/n	n³)	₽X		LLTX			( F.	] / m² )
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]			
į	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m³				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	受動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地址	域要因の比	較		街路	各	3	交通	・接近	'	環境		,	行政			その他	<u>þ</u>	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の店舗が大半を	占めており、閉鎖店舗	捕も散見される地域で、	賃貸市場が未成熟で	あるため。	

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

令和 元 年 8 月 5 日提出 久留米(県) 5 - 7 宅地-1

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

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

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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 ) 中地田木口	A10 = # 0 0 05 0	/ F \ /#+# @ 15#F	<b>工业</b> (正)	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	塩化計画領の沃ル	-W-TH	<u> </u>											
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がにク	留米市北!	野町今山	字大六6	13番6	まか 1 筆				地積 ( m² )	(	184	法令上の規制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況	D利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	との	(都) 近商 (80,200) 準防
	台形 1:2	店舗 S 2			与舗が多い!! 養地域		西5 m 市道、 南側道			 水道、 下水	北野近	 妾		(その他) (90,200)
(2)	 範囲	東 40	)m、西	60 m、	南 50	m、北	100 m	標準	的使用	店舗	兼住宅 ^t	<u>t</u>		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
近	標準的画地の形状	 犬等	間口 約	约 8	m、 奥í	テ 約	14 m、	規	——— 模		180 ㎡程	度、	形状 台	 台形
) 地 域	地域的特性	特記、特	きにない かんしょう			街 5.	0 m市道	Ţ	交通施設	北野馬	界 東方2	20 m	法令規制	(都) 近商 ¦(90,200)
	地域要因の将 来予測													」 封はやや厳しい状況 ものと予測される。
. , .	も有効使用の判定	店舗兼付								対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 角地 内要	也		+3.0
` '	経定評価の手法 9適用	取引事例収益還え		比準価:		30		円/㎡ 円/㎡	4	_				
		原価法		積算価	———— 格		/ [	円/㎡						
			開発法	による価格	 Z	/ [	円/㎡							
(6)市	場の特性	地等を対	℟める個人 フン久留米	、事業主だ も」等のだ	が中心であ 大型SCへ	り、土地線 の顧客流は	総額におり 出が続い	ナる需 ている	要の中ものの	P心は掴 D、高齢	みづらし    者や学	↑状況にあ ヒを中心と	る。 する l	需要者は店舗兼住宅用 単社会の進展に伴い「 居住者は北野駅周辺の ものと予測される。
) 核	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	熟と判践が低い事	所され、収 IMをも参	₹益還元済 である	去の適用は 等して求め	断念した。 た比準価	商業環 格は、市	店街であり、自用目的 業環境の類似性が高い 、市場における価格形 採用するとともに、鑑			判断されて実態が	こる事例を ひ代替性	重視す	「るとともに、類似性 し、規範性は高い
(8) 公規( 示準)		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	<b>基価格</b>	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [	100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要因 比較	の	対象基 の比準 (円/	≢価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		i <u>[</u> / m²	100	100	100	[ 100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
象標(	対年ら 継続 新規 前年標準価格 35,400円/㎡ 格 ・ 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	国	が率でる 辺住宅 ^は	ある。 地の地	価水準Ⅰ	よやや強	含み傾向で	推移し	では + 0 . 5 %程度の していることから、背
準価 地格 の等	価計 代表標準地 標準地 成 ジ 機構 標準地番号 - 要					要 (個別的) 代替・競争関係にある他の不動産と比較した結果、角地としての増価								
前か	変動率 年間	% O												

<u> </u>	HDSIE	<b>=</b> 1		h <del>w</del> <del>X</del> 7×1-	「仕尺丰	- m210±	米百	批佳			71 + JA	拉克法	5 DQ AD	十一十二	5 t/c	ナタトの担
NO	取引 例番号	<b>事</b>	所在及び地 」等	他番並びに	' 任居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	沙状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	10000000000000000000000000000000000000	法令上の規 制等
а	久留米 1	I C 久日	留米市				建付地	(	,	ほほ 形	整	南10 m国 西4 m	道			準工 (70,200)
	  - 8	314										角地				
b	久留米 ′		留米市				更地	(	,	ほほ 形	整	北10 m県	道			(都)1住居 (60,200)
	-	57														
С	久留米 ′	1 C 久日	留米市				建付地	(	,	おり	f長 彡	北7 m国	道			(都)準住居 (60,200)
	- 8	302														
d	久留米 ′		留米市				更地	(	,	不整	图形	南西5 mi 南東5 m 二方路	市道			商業 (90,300)
e		1.6 25					更地			不敷	ьπу	東9 m県	岩			「調区」
E	久留米 [^]     -	75	山水田 山水田				上	(	)	不整	全ガシ	<b>米</b> 3 III木。				(70,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付派価の補工		推(	 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		推定標準値 (円/㎡)		國別的要因 比較	<u></u> თ	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.3]	100	100			_100			2.1.04	街足		0.0	35.00
b	39	9,000	100.0]	100 [100.4]	100.0	100		38,350	100			34,89	95 交道 接边		0.0	35,900
_	36	6,888	[100.0]	100.4		[100.0]		37,036	[ 99			37,26			0.0	38,400
С	( 20	) 0.317	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		20,317				33,36	画±	<u> </u>	3.0	34,400
d	(	)	100	[100.0]	100	100		20,011	_100				行正	<b>X</b>	0.0	01,100
_		7,307	[100.0]	100		72.7]		51,316	[137	_		37,32	21 <del>7</del> 0		0.0	38,400
e	1,	3,216	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [ 59.5]		22,212	100 [ 63			34,92	25	[ <b>103</b> 100		36,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地垣	<b>丈要因</b>	の比較の	内訳			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b></b>		+9.0	交通・持	送近 -10.0	環境	^美 +12.(
		+0.05	画地	+2.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b></b>		+9.0	交通・指	斑 -4.0	環境	·····································
		+0.05	画地	0.0	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
	正常	%/月	街路		  交通・		環境			<b></b> 野路			交通・持	近 -8.0	環境	·····································
		0.00	画地		行政		その			 行政			 その他	0.0	_	
d	正常	% / 月	街路		文通・		環境			<b></b>		1		近 -3.0		·····································
		0.00	    画地	 -27.3	<u></u>		その		<del> </del>	 行政		i	その他	0.0	_	
e	正常	%/月	街路		交通・		環境			<b></b>		1		<del>近</del> -10.0		^竟 -25.(
		0.00			_  ¦行政		¦ ¦その			 行政		-12.0		0.0	- i	
_	上準価格			+0.0	i	0.0	İ		0.0			1	〔比準価			<b>36,500</b> 円/㎡

													久留木	(県)	5 -	/ -	七地-3
(2)	)積算価格算	拿定内	訳														
(2)	)-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	:め。									
(2)	)-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
;	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化	補正	時点	修正	貨	造成工事: 多正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正	付帯弧 正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/m	≝で 1 )	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	]	事調達原 (円	価 / ㎡)
			100 [	]	[]				(	%)		]	<u>[</u>				
}	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			F.	] / m²				
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>巠変動率</b>	付帯	標準化補	ΪĒ				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						(	% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交通	・接近		環境		í	<b>亍政</b>		2	その他	4	
(3)	)収益価格算	定内	 訳														

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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 、収益還元法の適用		自用目的の利用が殆る	どであることから、賃	貸市場は未成熟と判断	fiされ

(4)開発	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	発法を適用する場合(	の理由				
収	入の現価の総和	支出の3	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m² )	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)			

### 鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 久留米(県) 5 - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本	本不動産研	研究所	九州支社	
久留米(県) 5 - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	山﨑	建二		印
鑑定評価額		5,140,00	00 円 1㎡	当たりの価格				20,300 円/m²
1 基本的事項								

#### (6) [平成31年1月] 円 / m² (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 16日 路線価又は倍率 1.1 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 28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) | 所在及び地番並びに 久留米市城島町城島字町屋敷282番3 地積 253 法令上の規制等

(1) 基 進	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに  久留米市	城島町城島	字町屋敷2	282番:	3				地積 ( ㎡ )	(	253	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	D現 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の物	划	供給 処理施 设状況		な交通施記 の状況	设との	(80,200) 準防
1	: 5	店舗兼住宅 W 1		語舗が建ち並 )商業地域	が県道	南東8県道	m		〈道、	犬塚3.5	km		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、	西 40 m、	南 80 i	m、北	60 m	標準的	的使用	低層原	ち舗住宅 かんりゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	併用地		
近   隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 7	m、 奥行	ī 約	35 m.	規模	莫	2	50 ㎡程	度、	形状	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記」特になり	,		街 8 m 路	県道		交通施設	犬塚駅	北西方3	.5 km	法令 規制	(都) 近商 (80,200)
	地域要因の将 来予測	ー 旧来からの商 止まったが、											ー ている。地価は下げ する。
	有効使用の判定	低層店舗住宅		-				(4)対 の 医	象基準  個別的 	地震	1		
` ′	定評価の手法 適用	取引事例比較流					円/㎡	-					
	(Z) ()	収益還元法 原価法	収益価権			7,070	円/㎡ 円/㎡	-					
		開発法		<u>『</u> こよる価格		/	円/㎡	+					
(6)市	場の特性	選好性のある	固人事業者領 ず、城島町 <i>0</i>	近年の郊? 衰退傾向1	外大型店 こあり、	の進出	による <i>!</i> 低迷し	顧客流  ていた	出や後継 が、よう	捜者不足€	手により	日的とする、地縁的 )商店街の空洞化に歯 打ち回復傾向にある	
\	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	は少ない。まれ	た、収益価格 このため、本	各は理論的 ⁷ 体件では、§	ではある: 実証的で!	ものの、 説得力に	試算課 優る比	程で想え	定要素	が多く介	↑在するた	こめ、イ	賃貸に供している例 「確実な価格である点 「、前年度基準地から
示準	代表標準地 標準地番号 8	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要同 比	因の	対象基 の規準 (円/	価格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ 100	1			補  正   そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円/	価格	標 標 準 沢 化	街路 交通 環境		<ul><li>地 街路</li><li>域 交通</li><li>要 環境</li></ul>
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ 100	1			補正る	画地 行政 - - - の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(			300 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因								「 が足を運んでいるが、 需要は横ばいである。
基準机 準価記	・ 2 基準地が共 東 である場合の検討	通地点(代表標準) 標準地	地等と同一地	形状成況							顧客の流と 頃向にある		判 1空店舗や空地も見
地格 ^{標準地番号} の等 ^{公示価格} 前か 変動率 年間 0.0 % 半年			- 円 / ㎡ 年間	要 因 の 特に変化はない。 要 因									

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 1 (		留米市				更地	(		- 不整 )		南西6.8 北東4.8 角地				(都) (80,200) 幹線沿道地区
b	久留米 1 (	C 久I	留米市				建付 地	(		ほほ 形	 f台	南西8 m ⁻	市道			(都) (70,200) 田園居住地区
c	久留米 1 (	C 久I	留米市				更地	(		不整	恶形	南東8 m! 北東3.8				(都)準住居 (70,200)
d	久留米 1 ( - 80)	C 久I	留米市				建付地	(		ほほ) 方形	 長 ジ	北7 m国	道 道			(都)準住居 (60,200)
e	_							(		)						
<b>VO</b>	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推	 定価格 円 / ㎡)	地域因の	域要 北較		   住定標準(1 (円/㎡)	固	別的要因( 較	D	査定価格 (円/㎡)
a	( 14,	) 928	100 [100.0]	[100.0] 100	100	<u> </u>		16,261	+	3.0]		20,84			0.0	20,800
b	13,	595	<u>100</u> [100.0]	[ <u>99.6</u> ]	100 [100.0]	100 [100.0]		13,541	100 [ 66	5.6]		20,30	接近 32 環境		0.0	20,300
С	7,	) 137	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [ 70.0]		10,196		) 3.8]		17,34			0.0	17,300
d	( 20,	) 317	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		20,317	100 [103	3.9]		19,5	一 行政 54 その		0.0	19,600
e	(	)	_100	100	_100	100		<u> </u>	100	_		<u>·</u>		[ <b>100</b> ]	.0]	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
VO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内部							 读要因	  の比較の	内訳			
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	近 +1.0	環境	
		0.00	画地	-8.2	L ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b			街路		交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	近 -2.0	環境	-32.0
	-	0.06	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
c			街路		交通・持		· 環境 -		0.0	街路 		i	交通・接		環境	-40.0
		0.00	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政			その他			
d		6/月 0.00	街路 		交通・持		│ 環境 └			街路 		i	交通・接	近 _{+5.0}	·   環境  -	0.0 
			<b>山地</b>		¦行政 - -		\ <del>-</del>		0.0	行政		- 1	その他	0.0	Τ.	
e	9/	6/月	街路 		交通・持	妾近 	· 環境 └			街路 			交通・接	近 	_ □ □ □ □ = =	i 
			画地		¦行政		¦その	他	:	行政		 	その他			

															` ′		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地で	再調道	[原価の把抗	屋が[	困難であ	るため	か。			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能な	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号		_		-		所在及	び地番	ŧ							
32	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費 (円/r	n¹)	標準	化補正	時点側	<b>》正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						10 [	0 ]		]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	 泛補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)	ß	9効宅地化™ 余した価格 (円/r		地域:	要因の	比 個別的 比較	勺要因σ	D F	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	10	]		]		
泉	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 3								・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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,858,313	566,800	2,291,513	2,210,670	80,843	( 0.9742) 78,757	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	1,789,932	円 (	7,070 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						

(4)開発	(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	1 開	発法を適用する場合の	の理由								
収	入の現価の総和	支出の現価の絲	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)				
開発	法による価格			円 (		円/㎡)							

(3)-2 想定建	建物の状	 状況										久留米(県)		モ地-4 	
	用	 途	建築面	i積		( m²)		構造・	階層		延月	面積		( m² )	
店舗兼住宅					125	.00	L S	2	F				250.0	0	
公法上の規	見制等														
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
(都) 近商								?				前面道路:		8.0 m	
準防		80 %	Ó	200 %		200 %		253 m²	7	.0 m x	35.0 n	特定道路	までの距離:	m	
想定建物の	D概要	1 階店舗、 2 るが、地域の						有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	とのため			
(3)-3 総収益								•							
	用道	京和	面積	有効	有	効面積		たり月額	F.	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)	
階層			_	率 (%)		(m²)	支払賃	料			(円)	b権利金等(月		(円)	
			()	( 70 )		()	(13)				(13)	5.	,	25,000	
1 ~ 1	店舗		125.00	100.0		125.00		1,000		125	,000	J.		20,000	
	住居		125.00	100.0		125.00		1,000		125	,000	2.	0 2	50,000	
2 ~ 2	正冶		120.00	100.0		120.00		1,000		120	,000				
	~														
~	~														
~	~														
~															
±1			250.00	100.0		250.00				250	,000		8	875,000	
計 年額支払賃	手 ¥:1							250	000 1	円 × 12	ケ日		3,000,	000 🖽	
a共益費(管							円/	m² ×	,000		ファ : 12ケ月		3,000,	000円	
		 の算出根拠			地域	における			の実態					013	
,		車場使用料等)					不動産賃貸市場の実態を 円/台 ×			台 x12ケ月+			=	0 円	
貸倒れ損労	も (算出)	根拠、金額)			敷金	により十	分担保る	されており	)計上	しない					
空室等に						3,0	000,000	円×		5.0	%				
, ,			空室率 B(	%))	+			円×		5.0	% =			000円	
以上計			44. \			075	000 [7]		0.01			00.0/	2,850,		
		き(空室損失考慮 き及び償却額(空	•	要が /		875,  償却 ^纪	000 円:		.0 % 年)	× 運用利		.00 % =	8,	313 円	
1催剂立守()	ノ選用句	1火 () 便叫贺(仝	主授大与原	思友)		長立  1	一 円:		<del>+</del> ) %	建用剂 ×	」に ソ (	90)		0 円	
	入に係る	保証金等の運用品	(空室損失	号慮後)			円:		%	×		% =		0 円	
総収益		+ +					2,8	58,313 円		(		11,298	円/㎡)		
		月額支払賃料の	,   .		) 内は支持										
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	i   時,  正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地:	域要 比較	基準區格差修正	皆   Z E   (	至実質賃料 円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料	
a 久留米 1	(賃		100	[100	0.01	100	100	10	0	100			対象基準階の		
) -	1007	1,145	[100 0	1		[100.0]				[100.0	]	996	月額実質賃料 1,004	ł 1月/㎡	
b 久留米 1		1,172				400	1			100			月額支払賃料	ŀ	
) -	1,365   100   110			100		100 [100.0]	<u>100</u> [ 96.0	0 ]   10		100 [100.0	]	1,061	( 1,000	) 円/㎡)	
С			100	Г	1	100	100	10	0	100			基準階 1 F	В	
-			_	100	0	[ ]		] [	]		]				
		<u>'</u>	1								_		I .		

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠	
修繕費		159,500	円	31,900,000 × 0.5 %	
維持管理費		90,000	円	3,000,000 × 3.0 %	
\\ \frac{1}{1} \lambda \times \Bar{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tint{\text{\tiny{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tin}\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tint{\tint{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\ti}\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tin}\tint{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tinit}\\ \tint{\text{\text{\text{\text{\tinit}\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tinit}\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\texi}\tint{\text{\tinit}\\ \tinit}\\ \tint{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\texi}\tint{\text{\texi}\tint{\text{\texi}\text{\text{\text{\text{\tinit}\tint{\text{\tinit}\tittt{\tin}	土地	30,200	円	査定額	
公租公課 	建物	223,300	円	31,900,000 × 50.0 % × 14.00	/ 1000
損害保険料		31,900	円	31,900,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		31,900	円	31,900,000 × 0.10 %	
その他費用		0	円		
総費用					
~		566,800	円	( 2,240 円/㎡ ) (経費率	19.8 % )
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.8	%	g:賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数	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	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		31,900,000 F	9	設計監 124,000 円 / ㎡× 250.00 ㎡× (100%+	理料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0693		躯体部分 仕上部分	設備部分
		2,210,670 F		0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927	× 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	8,738 円/1			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				2,858,31	3 円
総費用				566,80	0 円
純収益 -				2,291,51	3 円
建物等に帰属する純収益				2,210,67	) 円
土地に帰属する純収益 -				80,84	3 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			78,75	7 円
×				( 31	1 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		1,789,932	円	( 7,07	D 円/㎡

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) 5 - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所	
久留米(県) 5 - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二	印

鑑定評価額13,000,000 円1 ㎡当たりの価格35,200 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 \ 中地河本口	<u> </u>	/ C ) /正+2 の15*5	工告(正+4)	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	艦定評価額の決定	この理田の	ノ安日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 久旨	3米市三洲	猪町玉満	字金屋3(	078番	1				地積 (㎡)	(	368	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	別別	②の土地の	利用の状	接面道	路の岩		供給 処理施 設状況		- な交通施記 の状況	ひとの	(都) 準住居 (60,200)
	l : 1	店舗 W 1			)店舗、一船 Eする県道沿 【		南東9 m 県道		;	 水道	三潴800	) m		(その他)
(2)	範囲	東 30	m、西	20 m、	南 180	m、北	150 m	標準的	的使用	低層	」 店舗併月	用住宅地		
近	標準的画地の形容	大等	間口が	<b>أ</b> 19	m、 奥行		19 m、	規模	<b></b>	;	350 ㎡程	建度、	形状	
隣     地   域	地域的特性		記すべき	事項はな	l 1 ₀	街 9 m	県道		交通	三潴縣	R南西方	300 m	法令	(都) 準住居 (60,200)
		事項				路			施設	i i			規制	 
	地域要因の将 来予測				幹線沿いるのと予測す		域で、今	後も概	ね現	状のま	ま推移で	するものと	:予測 ⁻	する。地価水準は若
. ,	有効使用の判定	低層店舗							(	対象基準 の個別的 因		,1		
( , -	定評価の手法	取引事例		比準価権			,	3 / m²	ļ [*]	-4				
0	適用	収益還元	法	収益価額		2:	-,	∃ / m²						
		原価法		積算価額				∃ / m²						
		開発法			こよる価格			] / m²	<u> </u>					
(6)市	場の特性	、生鮮品 景気は緩	等の小売やかに回	店舗を約 復してま	経営する法 <i>,</i>	人や個人 からの商	事業主が「	P心で	あるか	バ、一般	住宅の	建設を目的	」とする	主な需要者は日用品 る個人の需要もある。 その中心となる価格帯
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	るが、賃業地とし	料や還元	利回り領  価格に見	等の想定にさ 見合った賃₹	おいてや ⁴ 料水準が <del>3</del>	や不確定駅 形成されて	要素を1 ておら	含むに ず、収	まか、当 V益価格	該地域   は低位	は、店舗の こ求められ	ほか- いた。従	まに着目した価格であ 一般住宅も見られ、商 だって、比準価格を重 ひとおり決定した。
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	要 個別 比 要因 比較	の			標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1	]	100	100	Г	]			補	画地		因 行政
格し をた		円 /	m l	100	1	[ ]	100	<u>-</u>			正。	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	:号	-	時点 修正	· 標準化 補正	地域要 因の比 較		のし		ml	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	<u>[</u>	100	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	- 1 対象基準地 と 継続 新規				価変	一般的					の雇用・	所得環境 <i>0</i>		│ が続く中、緩やかに回 団が見られる。
象標(基準構工)	- 2 基準地が共 対 である場合の検討 対 代表標準地	35,000円/ 通地点(代表標準地等と同 標準地			格 動 形 状 成 況									団は見られない。 旧来 昇傾向が見られる。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 空動率 年間	- 円/㎡			要 因 % の	要の個別的、個別的要因に変動はない。								
l μη Ν,	文劃平   十间	+0.0 `	~   <del>T +</del>   E	-0	,0 0	1								

NO	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	。 の 形	画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交通 役の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 3 1 K	」 久[	留米市				更地	(	,	ほに 形	 <b>š</b> 台	北6.2 mī	市道			(都) (70,200)
_	- 514		< − 1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1							1_			1,14			
b	久留米 1 (		<b>当</b> 米市				更地	(	,	長7   	方形	南11 m県				1住居 (60,200)
С	久留米 1 (		留米市				更地	(		不整)	整形	北西7.5	m県道			1住居 (60,200)
_	- 103															
d	久留米 1 ( - 11)		留米市				地地	(		袋 [‡]	也等	北6.5 mī	市道			1住居 (60,200)
e	久留米 1 (	なり	留米市				底地	(	,	ほ!i	 <b>ぎ</b> 台	西7.5 m[	国道			準住居 (60,200)
NO	- 1106 取引価		事情補	時点修	建付沪	域 標準化	t/#	定価格	+#1+	 或要		            	T (E) S	则的要因 <i>σ</i>	$\dashv$	查定価格
NO	(円/		正	正	価の補工			円/㎡)	因のは			(円/㎡)			,	(円/㎡)
а	( 33,	) 268	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [100.0]		33,368				35,68	街路 38 交通		0.0	35,700
b	( 43,	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100		43,485		)			接近	0	0.0	35,000
c	(	)	100	[100.4]	100	_100		· · ·	_100	)		34,95	画地		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
d	43,	725	100.0]	100	100	100		48,778	[130			37,34	19	0	.0	37,300
u	34,	805	[100.0]	100	[100.0			40,824	[117			34,77	73 その他	p 0	.0	34,800
e	( 35,	939)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		35,939	<u>100</u>			35,58	33	[ <b>100</b> .	0]	35,600
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内部				<u> </u>				の比較の				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
 a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	街路		-2.0	交通・接近	<u> </u>	環境	<del>ē</del> -10.0
	+	0.03	画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他		<u>_</u>	
b	正常 %	/月	街路	0.0	文通・		環境		0.0	街路		+2.0	 交通・接近	Ť +7.0	環境	+14.0
		0.00	画地	0.0	一行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	¹ +12.0	環境	+19.(
	+	0.04	画地	-10.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	¹ +7.0	· · 環境 ·	+12.(
	-	0.03	画地	-15.0	       	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	¹ +2.0	· · 環境	+1.(
		0.00	画地	0.0	- -   行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
ナ!	<b>北準価格決</b>	定の ³	· 理由						-				〔比準価格	:	3	35,700 円 / 1

(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	:め。							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可信	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 [。]	号			-		所在及7	び地番							
117	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点値	<b>修正</b>		成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的 比較	的要因の	再.	調達原価
	(円/1	m²)					(円/㎡)	1.5	(円/m	า๋ )	***	ZOTA.			(円/㎡)
			100 [	]	[] 100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	00		
Ę	热成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		F	9 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月習	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他										1					

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,624,467	729,240	2,895,227	2,519,090	376,137	( 0.9750 ) 366,734	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,731,762	円 ( 23	3,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		( P	円)	(%)		(円/m²)	( mُ	(	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			F	円 (		円/㎡)				

(3)	-2 想定建	単物の状	 弋況.										ス留米(県)	<u> </u>	
	- 751762						. 2.								. 2.
		用	途 ————		建築面	<b>積</b>	( m² )		構造・	階層		延床面	<b>国積</b>		( m²)
店舍	<b>浦兼共同住</b>	宅					120.00	S	2	F				240.	00
2	公法上の規	制等													
用道	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、		
(者	筝) 準住	居		60 %		200 %	200 %	ó	368 m²		m ×	m	前面道路: 特定道路ま	県道 での距離:	9.0 m m
九	思定建物σ	)概要	1 階は店 D K の共				ヹ均60㎡程 <i>I</i> E。	<b>要の2 L</b>	有効率 の理由	100	.0 % 9	ト階段 <i>0</i>	りため		
(3)	-3 総収益	算出内	 n訳												
	階層	用途	<u> </u>	床面		有効 率	有効面積	支払賃	当たり月額  料	月額	支払賃料		保証金等(月数		
					(m²)	(%)	(m²	) (円)			(円	) b	権利金等(月数 ————————————————————————————————————	-	. ,
	~ 1	店舗			120.00	100.0	120.0	0	1,400		168,0	00	3.0	0	504,000
	~ 2	共同信	主宅		120.00	100.0	120.0	0	1,170		140,4	00	1.0		140,400 140,400
	~														
	~														
	~														
	±1				240.00	100.0	240.0	0			308,4	00			644,400
	計 再額支払賃	<b>●本</b> 3							200	400 E	× 12ケ				140,400 ,800 円
	共益費(管							——	/m² ×	,400 []		<u>クー</u> 2ケ月	=	3,700	0 円
		-	の算出根拠	<u> </u>				13	,						0 13
7	その他の切	双入(駐	車場使用料	·等)				3,000 円	/台 ×	2	台 x12ケ	月+		= 72	,000 円
Í	貸倒れ損失	₹(算出	根拠、金額	i)											0 円
(	空室等によ + a)×空	こる損失 ≧室率 A	₹相当額 (%)+(	×空	室率B(	%))	3	,700,800 72,000			5.0 % 5.0 %			100	,640 円
•		+ a+	. , .		_ · `		Т	72,000	11 ×		3.0 7	0 –			,160 円
			5(空室損失	考慮很	<b>美</b> )		644	1,400 円	× 95	5.0 % ×	<b>(</b>	1.0	0 % =		,122 円
——	権利金等σ.	運用益	を及び償却額	類(空室	· 定損失考慮	憲後)		]年数( ),400 円		年) 5.0 % ×	運用利回		1.00 %)	34	,185 円
7		∖に係る	保証金等の過	運用益	(空室損失	考慮後)		円		% ×			% =		0 円
幺	総収益	+	+ +					3,6	624,467 円		(		9,849	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払賃	重料の	算出根拠		( )内は支	払賃料							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/I		事情補正	時, 正	点修 標準化 補正	と 建物 差修正		域要 比較 格	基準階 各差修正		定実質賃料  /㎡)	基準地基準	階の賃料
а	久留米 1 ) -	(賃 1007	1,1	45	100 [100.0	[100 ] 100					100 [100.0]		1,314	対象基準階の 月額実質賃料 1,40	斗 14 円/㎡
b	久留米 1 ) -	(賃 1008	1,3	365	100 [100.0	[100 ] 100					100 [100.0]		1,491	月額支払賃料 ( 1,40	¥ 0 円/㎡)
С	-		( 1,0	)	<u>100</u>	100	100		10	0 ] [	100			基準階 1 F	= В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠		
修繕費		185,500 円	37,100,000 × 0.5	%	
維持管理費		188,640 円	3,772,800 × 5.0	%	
() TD () + M	土地	21,200 円	査定額		
公租公課	建物	259,700 円	37,100,000 × 50.0 %	× 14.00 / 100	)0
損害保険料		37,100 円	37,100,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		37,100 円	37,100,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		729,240 円	( 1,982 円/㎡)	(経費率 20.1%	% )
(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	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		37,100,000 円	450 000 TI / m² 240 00 m²	設計監理料率 × (100%+ 3.00 %	
元利逓増償還率		0.0679	150,000 円 / ㎡× 240.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	×(100%+ 3.00 設備語	
			0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % -	0.0915 × 3	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,519,090 円 6,845 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益	I				
総収益				3,624,467 円	
総費用				729,240 円	
純収益 -				2,895,227 円	
建物等に帰属する純収益				2,519,090 円	
土地に帰属する純収益 -				376,137 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			366,734 円	
×			(	997 円 /	m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		8,731,762 円	(	23,700 円/	m²

(2)実地調査日

# **鑑定評価書(**令和 元 年地価調査) 令和元年 8月 2日提出

久留米(県) 5 - 10 宅地-1

路線価又は倍率

倍率種別

線価

倍

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	一般財団	法人日本	卜不動	産研究所	九州支社	=	
久留米(県) 5 - 10		福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑	定士	山﨑	健二			ED
鑑定評価額			285,000,00	00 円 1 m²à	当たりの価格	各				147,000	円 / m²
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	16日	(6)路	[平成31年	1月]	120,000	円 / m²
							」	吸炉(玉刀)+	1 रंग रहेर		157

正常価格

#### (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和元年 6月 28日 (5)価格の種類

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	目								
(1) 基 準	所在及び地番並で 「住居表示」等		(市東合川 2 ⁻   2 - 2 - 8 ₋		まか 1 筆				地積 ( ㎡ )	1,937	法令上の規制等 )
地	形状	敷地の利力	用の現 周: 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設と <i>0</i> D状況	(60,200)
	1.2:1	店舗兼作業月		沿いに、自動 等が建ち並ぶ 域		北25 m 国道		水道、 下水	久留米力	大学前1.5 km	一(その他)
(2)		東 350 m、		、南 0 r	m、北	100 m 標	準的使用	用 低層	店舗地		1
近	標準的画地の形ង	大等 間	口 約 48.5		<b>声</b> 約	40 m、	規模	2,0	000 ㎡程	度、形状	長方形
隣 -   地   域	地域的特性	特記特記す	すべき事項はな	II.	街 北2 国道		交通	久留 <del>》</del> 1.5 kr	大学前 n	北方法令	令  準工 - ¦(60,200)
1-36		事項			路		施設			規制	钊 ¦
	地域要因の将 来予測									/ターやドンキ このと予測する	Fホーテ、映画館、飲 る。
	長有効使用の判定	低層店舗地						対象基準 の個別的 因	対要ない	1	
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比				,000 円/	mî				
0.	<b>沙</b> 適用	収益還元法	収益価		101	,000 円/					
		原価法	積算価			/ 円/					
. , ,	5場の特性	商業地域で 商業地域と に限られる。	は久留米市内 ある。かかる して熟成して 。テナント出	なか近隣地均いる。大規 いる。大規 店需要は底り	バイパスヤ 或はゆめク 莫駐車場を 堅いが、 従	タウンに近い を持つ土地利 従来より定期	ス等の韓 ため店舗 用形態が は は 世権	ii集積性が多く、 か建貸に	に優れ、 総額の観 よるもの	商圏も広域的 見点からも需要 のが多く、土地	店舗等が建ち並ぶ路線で久留米市を代表する。 者は資本を有する企業の売買自体は少ない。
· É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	対象基準地向にある地域	の上に最有効	使用であるイ 賃料の徴求が	氏層店舗を が困難であ	を建設し賃貸 することから	するこ	ヒを想定	したもの	つで、賃料の持	る。また収益価格は、 つ遅効性から、上昇傾 を重視し、収益価格を
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	I	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			補 正	画地 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比差	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[ ] 100			補 正	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が は が が 大 で ある場合の検討	14 通地点(代表標	5,000 円/㎡ 準地等と同一州	形状	一般的医地域要	」) 川・上流	津の路線 ウン久留	でである。 では である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。	域は繁華( 浦を入れ	性が向上してい	対を維持しており、地
準価地格の等が	標準地番号 公示価格	標準地+1.4 %	- 円 / ㎡ 半年間	成 況 要 因 の	、要 医   の間別的   要 医	需要者				持段ない。	CVIO

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(	要交通) の状況	施	法令上の規 制等
a	久留米 1		留米市				建付 地	(		台)	形	東13.8 г	m国道				商業 (80,400)
_	- 102	_	~~ <u>~</u>				/ 1			ļ	,,		7134				
b	久留米 1		留米市				建付 地	(		)  形	ぼ台	北24 m国	直				準工 (60,200)
С	- 10 久留米 1	C 久	留米市				建付 地	(		ほ )形	 ぼ整	南3 m市	 道				商業 (80,240)
d	久留米 1	C 久	留米市				建付地	(		ほ )方	ぼ長 形	北西25 n 北東6.8 南西6.3 三方路	m				商業 (84,340) 地区計画等
e	- 120 久留米 1 - 122	C 久	留米市				貸家 建付 地	(		ほ )方	ぼ長 形	南西4.7 北東3.8 二方路					商業 (90,282) 駐車付置義務
NO	取引信(円)	5格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地の	 域要 比較		⊥ 推定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	力要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 210	, 828	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		216,310	10	0 8.4]		156,29		i路 通・	C	0.0	156,000
b	(	)	_100	[100.8]	_100	_100			_10	0			接	近		0.0	·
c	(	, 207 )	[100.0] 	[100.4]	[100.0] 	_100		123,185	_10			150,96		境 i地		).0 ).0	151,000
d	(	,561 )	[100.0] 	100 [101.8]	[100.0] 	[100.0] _100		113,011	10	6.9] 0		146,95		政	C	0.0	147,00
e		,994 ,508)	[100.0]	100 [100.5]	[100.0]	[ 67.8]		106,596	10	0.4]		132,58	32 7	·の他	0 [ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> 1	133,00
		, 000 )	[100.0]		[100.0]			109,868				147,67	72		100		148,00
10	ア事情の内容			補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a			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	+20.
	,	+0.43	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+12.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	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.
		+0.10	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政	. – – – .	0.0	その他		0.0	L	
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-12.0	交通・	接近	+5.0	環境	·-20.0
	,	+0.10	画地	0.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+4.0	その他		0.0		
d			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	-27.
		+0.25	画地	-27.9	└ ¦行政 '	-6.0	<del>そ</del> の	他	0.0	行政		+9.0	その他		0.0	L	
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・	接近	+4.0	環境	-25.0
		+0.06	画地	+2.0	├	0.0	¦その	-	0.0	 行政		+6.0	その他		0.0	L	

(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	:め。							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能/	な場合の	の価格								
ì	造成事例番	号						所在及び	が地番							
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点値	<b>》</b> 正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	<u>I</u>	l						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	ຳ )		POIN			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>100</u> [ ]	L10	]		
Ź	热成度修正		]	]	/ 100				積算化	西格		P	] / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>室動率</b>	付帯費	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	用					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	1		交通	・接近		環境		行政		7	·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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	20,323,996	4,582,000	15,741,996	6,645,870	9,096,126	( 0.9493 ) 8,634,952	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	196,248,909	円 ( 10	1,000 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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	(%)	(円/㎡)	( m² )	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

			` <b>~</b>	7-2- ^-^	·æ₁≢	, 2,		1#\#-	ルテ		7:7	<b>元</b>		·2 >
	_	用	途 	<b>建</b> 架	面積	( m² )		構造・			延床	<b>山</b> 傾		( m² )
店舗						700.00	S	1	F				700.00	)
	法上の規	制等	***	~   ±5:	1 = <del>-  -</del>	甘类应往去/	√- 1,L1±			rta / =		**************************************	#= B ##	
田足	途地域等		基準建蔽率等	等 指定容 	· <b>幁</b> 平	基準容積率等	等 地積		间口	・奥行		前面道路、		25.0 m
準]			60	%	200 %	200	%	1,937 m²	48.5	5 m × 40	).0 m		ーー での距離:	m
九	見定建物σ	)概要	沿道サービ	ス型店舗	(一棟貸	J)		有効率 の理由	100	0.0 %	一棟貸	しのため		
(3)	-3 総収益	算出内	]訳											
	階層	用途	È 5	面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 野料	i 月	額支払賃	料。	a保証金等(月数	故) a保証金等	(円
	FB/B			( m²)	(%)	(m				( F	9) b	権利金等(月数	b権利金等	(円
	~ 1	店舗		700.00	100.0	700.	00	2,530		1,771,0	000	8.0	14,16	68,000
	~													
	~													
	~													
	~													
	計			700.00	100.0	700.	00			1,771,0	000		14,16	68,000
É	F額支払賃	 <b>賃料</b>						1,771	,000 円	× 12ク	月 =		21,252,0	000円
	共益費(管							l/m² ×			12ケ月			0 円
	,		の算出根拠 車場使用料等	<u> </u>		共益費等を		ける慣行7  /台 ×	がない	ため、計 台 <b>x</b> 12ク		:11.	=	0 円
			根拠、金額)			敷金にて充		<u>ин ^</u>		Ц ХІСУ	73.			0円
	≧室等によ						1,252,000	) 円 ×		5.0	%			
				空室率 B	(%))	+		円×			% =		1,062,6	
	↓上計 ₹証全等σ	) ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( (	 注(空室損失考	富後)		14 16	8,000円	<b>y</b> 95	5.0 %	<b>Y</b>	1 (	00 % =	20,189,4	400円 596円
			5 (エ <u>エラ</u> へら を 及び償却額(		<b>:</b> :慮後)	· ·	印年数(		年)	運用利回		%)	104,0	
	- の他のIID 1	\	保証金等の運用	达(空安堤/	上老唐洛		<u>円</u> 円		%			% =		0円
	後収益		+ +	血(工主技)	(与思议)			<u>*</u> 323,996 円		^ (		10,493	 円/㎡)	0 1 1
		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/㎡)	正	補 時正	点修 標準補正	化 建生	物格 地正 因の	域要 比較	基準階 格差修正	查》	定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
а	久留米 1 ) -	(賃 1203	2,387	100	[100 0] 10				0 .0 ]	100 [100.0]		2,538	対象基準階の 月額実質賃料 2,547	
b	久留米 1 賃) -	C (	2,044 ( 1,960	100 [100.	[100 0] 10				0 ]	100 [110.0]		2,547	月額支払賃料 ( 2,530	
С				100	1	] 100	100	) 10	0	100			基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	j	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠
修繕費		479,500 円	95,900,000 × 0.5 %
維持管理費		1,062,600 円	21,252,000 × 5.0 %
Λ. <b>Τ</b> Ω Λ.÷π	土地	2,033,000 円	查定額
公租公課	建物	815,100 円	95,900,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		95,900 円	95,900,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		95,900 円	95,900,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用			
		4,582,000 円	( 2,366 円/㎡) (経費率 22.5 %
(3)-6 基本利率等			
r:基本利率		4.8 %	g:賃料の変動率 0.4
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 40
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30 %	n ♭: 仕上の経済的耐用年数 25
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
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		95,900,000 円	設計監理料率 133,000 円/㎡× 700.00 ㎡×(100%+ 3.00 %
元利逓増償還率		0.0693	133,000 円 / III x
建物等に帰属する純収益		6,645,870 円	0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30
建初寺に帰属する純収皿 X	(	3,431 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,323,996 円
総費用			4,582,000 円
純収益 -			15,741,996 円
建物等に帰属する純収益			6,645,870 円
土地に帰属する純収益 -			9,096,126 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		8,634,952 円
×			( 4,458 円/r
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %	
		196,248,909 円	( 101,000 円/r

**令和 元** 年 8 月 2 日提出 **久留米(県)** 5 - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	後部不動産鑑定株	式会社	
久留米(県) 5 - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	綾部 圭太	印
鑑定評価額		397, 000, 00	00 円 1	m³当たりの価格		112,000 円/㎡

(1)価格時点	<b>令和元年 7</b> 月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9	日 (6)	[平成31年1月]	<b>89,000</b> 円/m²
(0) 京山田木口	<b>△</b> 55 = /=	(三) 年物の钎矩	<b>- 7 24 1 4</b>	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	重化評価領の伏仏	シン理由い	女日														
(1) 基	①所在及び地番並で 「住居表示」等	びに <b>久留</b>	米市東槪	原町字	高太郎 9	3 0番1					②# (n	也積 ㎡)	(	, 543	9法	令上の規	制等
準地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤周辺 況	]の土地の	利用の状	⑥接面证	道路の:		⑦供給 処理施 設状況	技		☆更通施記 ○状況	没との	準工 (60, 2		
	台形 1.2:1	店舗兼作業	<b>美所</b>		給油所等/	が建ち並	北西25 市道、 三方路	m		水道、 ガス、 下水	西銀	—— <b>失久</b> 留	子米1.7 kr	m	, -	の他)	
(0)	(A lete IIII	<b></b> 000		200	<del></del>			© 13F 244			***				(70, 2	200)	
(2) 近	①範囲 ③標準的画地の形料	1	n、西 間口 約	300 m 、		m、北		2標準		7 - 1	敷地		nte:	шх./П2 <b>1</b>	エバモ	: — πν	
隣						于 約 街 25	50 m.	規相		-,	000			形状 1	はま		
地域	④地域的特性	特記 特記 特記 事項	C 9 ^ ご <b>9</b>	はいい	ι·	路 - 25	m市道		交通 施設	¦西鉄; ¦1.7 k		下局八乙	四万	規制	(60,		
	⑤地域要因の将 来予測	幹線道路 る。経済														のと予	測され
(3)	最有効使用の判定	店舗敷地							` ` `	対象基 の個別I 因		三方形状	i路 C				+3. 0 -2. 0
	監定評価の手法	取引事例	北較法	比準価格	各	113	3, 000	円/m²	ן '								
0	)適用	収益還元	去	収益価格	各	9	1, 200	円/m²									
		原価法		積算価格				円/m²	4								
		開発法			こよる価格			円/m²									
(6) ī	市場の特性	近隣地域にある。市行で推移して	辺の幹線: 封地外縁:	道路沿い 部に位置	いの路線商 計る当地	業地域でる 域は、交通	ある。需 通量が多	要者のいため	中心は	ま自動車 ナービス	東販売 な店舗	会社地と	:や飲食店 しての需	話舗等を	と営む	法人事業	者等で
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格 格は収益 、本件に 定した。	生を反映	した理論	帥な価格	であるが、	各種想	定要素	が介え	Eするこ	ことが	١6.	相対的に	二信頼性	生はや	や劣る。	よって
(8)	①□代表標準地	□標準地			③標準化	④地域要				<b></b> 基準地		標	街路		地	街路	
公規			,	修正	補正	因のと	比  要因   比較			準価格 │ ✓ ㎡) │		準	交通		域一	交通	
示準価と			_									化 補	環境 画地		要因	環境 行政	
格し	- ハボ(曲 KS		1	]	100	100	_ [	_					行政		1	その他	
をた		円/	m² 1	.00	[ ]								の他				
(9)	①指定基準地番	号		時点 修正	③標準化 補正	④地域勢 因のと	要 ⑤ 個別 比 要因			表準地 集価格			街路		地		
指か定ら		-	_	SIL	тнт	較	比較		(円/	≠щин   / m²)		準 化	交通 環境		域要	交通 環境	
基の		til a trella	-	7		100	-	7				補	画地		因	^{採現} 行政	
準検	前年指定基準		2		100	100	- [	_				Œ	行政		7	その他	
地討	•	円/	m l	.00	[ ]	[ ]	100					そ	の他				
(10) 対年 象標	ら ■継続 前年標準価格	109,000円/㎡ 価 変			要因							面は上昇他 形は繁華性				心部は	
基準準価	である場合の検討 一代表標準地 □	共通地点(代表標準地等と同一地点) 格 動 形 状 ]標準地 成 況							地域は			ごス店舗は る。	也として	ての需	要が堅調	であり	
地格	/\ \ \ \ /TC. \dag{\psi}			— 円 / m²	要	/ 個別的	5 \ 個5	引的要[	因とし	ての変	動要	因は見	見当たらな	ない。			
の等前か		円/m² 因															

NO	①取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	③取引時 点	④類 型	⑤地積	(m²)		画地 形状	⑦接面道 状況	道路の (	8)主要 設の	交通 状況	施	⑨法令上の規 制等
a	учдуу.		留米市				更地	(	,		<u></u> ぎ整	南西23 北西4 m					準工 (70, 200)
b	- 12 久留米3 K	27 1 久日	留米市				更地	(	,	- T-	ぎ整	西29 m亘	3道				準工 (60, 200)
С	- 12 久留米 1	24 C 久f	留米市				更地	(	,		ぎ長 形	西16 m県	見道				商業 (80, 400)
d	- 久留米3 K	6 1 久日	留米市				更地	(	•	- T-	<u> </u>	南西15 北東4.5					商業 (90, 400)
e	- 1 ¹ 久留米 1	14 C 久f	<b>留米市</b>				底地	(	•	1	<u></u> ぎ台	二方路 北15 mg 東6 m	国道				準工 (70, 200) 特別用途地区
NO	- 10 ¹ ⑩取引信(円)		⑪事情補 正	⑫時点修 正	①建付減 価の補正	⑭標準化 補正		 定価格 円/㎡)	16地域 因のJ			推定標準化 (円/㎡)		別的	要因の	)	⑲査定価格 (円/㎡)
a b	80	, <b>645</b>	100 [100.0]	[100. 3] 100 [102. 5]	100 [ / ]	100 [ 82. 4]		98, 164		7.0]		112, 8	(新路) 安道 接近	į •		0. 0	114, 000
С	(	, 257 , 127	[100. 0] 100 [100. 0]	100 [101. 1] 100	[ / ] = 100 [ / ]	[100. 0] = 100 = 100. 0]		98, 663	[ 90	)		109, 50	画地	Ī	+0	0. 0	110, 00
d e	105	, 823 , 513)	100 [100.0]	[100. 7] 100 [100. 3]	100 [ / ]	100 [102. 0]		104, 474		. 3]		114, 4	行政 29 その	他		). 0 ). 0 <b>9</b> 7	115, 00
10	ア事情	イ月率 変動率		100 補正の内記		[103. 0]		107, 616		B. <b>2</b> ] 工地均		109, 58 の比較の			100		111, 00
— а		%/月 +0. 10					- 環境 その			街路  行政		i	交通・接  その他		0. 0	環境	
b		%/月 +0. 25		0.0	- - 交通・接  - 行政	近 0.0	- - 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - -		0.0	一 街路  行政		0.0	交通・接  その他	近 .		環境	£ –15.
c		%/月 +0. 06	街路	0.0	- 交通・接 - 交通・接 - 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	近 0.0	- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -		0.0	街路  行政		-3.0	交通・接  その他	近 +		環境	-25. 
ł		%/月 +0.06	街路	0.0	<u>-</u> - 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	接 	近 .	+7. 0	環境	£ –20.
e	正常(	%/月 +0. 10	街路	0.0	                                   	近 0.0	 環境		0.0	行政 街路 		-6.0	その他 交通・接 	近 .	0. 0 -5. 0	環境	£ +10.
		±∪. 10	画地	+3. 0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		

													久留米	(県)	o — I	ı	毛地-3
(2)積算	価格算	定内	訳														
(2)-1	■ 原価	i法が	適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地であ	5り、F	再調達原個	<b>画の</b> :	把握がで	きない	ため。				
(2)-2	□ 造成	宅地	内等に存	し原信	断法の適用が可	能な場合	の価格										
①造成事	事例番号	号			_		②所在及び	が地番									
③素地4	の取得( (円/r		④事情補	ĭ正	⑤時点修正	⑥素地の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	⑦造	成工事費 (円/n	² )	8標準信	比補正	⑨時点値	<b>多正</b>	10 造	正後の	写費の補 O価格 日/㎡)
				]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]			
⑪付帯弱	費用 (円/r	'n)	②標準化	補正	③時点修正	個付帯 正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)	(15)有: 除	効宅地化率 した価格 (円/n		16地域要 較	要因の比	の比 ⑪個別的要因の ®再調達原価 比較 (円/㎡)				
			100	]	100				(	%)	100	]	<u>[</u>	00			
⑩熟成月	度修正		[	]	/ 100		2	)積算6	插格			Р	]/m²				
内訳																	
素事情地内容		月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補	非正				月率変	变動率
			%/月	工事費					%/月	費用							%/月
地域要因	因の比較	竣		街路	;	交通	・接近		環境	•		行政		1	その他		
						·		,			·			·			
(3)収益	価格算	定内	 訳														

(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	量元法が適用できない	場合の理由			
直	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
接法	40, 832, 748	7, 972, 600	32, 860, 148	17, 879, 400	14, 980, 748	( 0. 9493 ) 14, 221, 224	(4.8 - 0.4)
	⑧収益価格	323, 209, 636	円 ( 9	1, 200 円/㎡)			
	⑨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						

(4)開発	巻法による価格算	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	□する	■しない	開多	発法を適用する場合の	の理由				
①収2	人の現価の総和	②支出の	現価の総和		③投下資本収益率	④販売	長単価 (住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
⑧開発	法による価格				円 (		円/m²)			

											久留米(県)	5 — 11	宅地
(3)-2 想定類	単物の状	<b></b>											
	①用	途		②建築市	<b>面積</b>	(m²)		③構造・	階層	43	近床面積		( m²)
店舗						1, 800. 00	s	1 1	=			1,	800.00
	制等												
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容积	責率	基準容積率等	幹 地積		間口・奥	L行	前面道路、	幅員等	
準工			70 %		200 %	200 9	1/-	3, 543 m ²	71 0 22	n× 62.0	前面道路	市道	25. 0
<b>牛上</b> 			70 70		200 %	200	′o	3, 343 111			特定道路	きでの距離	:
⑥想定建物⊄	)概要	ロードサ	トイド型	型店舗				⑦有効率 の理由	100. 0	%   一村	東貸しのため		
(3)-3 総収益	<b>左</b> 算出内	可訳											
<b>W</b> 豆	①用道	<u> </u>	②床面	i積	③有効 率	④有効面積	⑤1 ㎡ 支払賃	当たり月額	⑥月額支	払賃料	⑦a保証金等(月	数) ⑧a保記	正金等
階層				(m²)	(%)	(mi		111		(円)	⑦b権利金等(月	数) ⑧b権利	11金等
	^-			000 00	100.0	1 000 /	<b>1</b> 0	1 000		504.000	6.	0	21, 384, 0
1 ~	店舗		Ι,	800.00	100. 0	1, 800. (	00	1, 980	3,	564, 000			
~													
_													
~													
~													
			1.	800.00	100. 0	1, 800. (	00		3.	564, 000			21, 384, 0
計	C. dad					,		2 524					. 700 000
⑨年額支払賃 ⑩a共益費(管							П	$\frac{3,564,}{1/\text{m}^2 \times}$	000 円 ×	12ケ月 m ² ×12ク		42	2, 768, 000
19a共益費 (管 19b共益費 (管		の箟出根物	Л.					1/ III ×		III × 12%	/ 月 —		0
①その他の収								I/台 ×		×12ケ月	+	=	0
	ミ(算出)	根拠、金額	頁)			保証金等に							0
③空室等に」					, - ,	42	2, 768, 000	) 円 ×		5.0 %			
(9+10a) × 3			(11)×空	室率B	(%) )	+		円×		%	=		2, 138, 400
		11)-12-13	. + E	<b>*</b>		24.00	4 000 ==	05	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		1.00.0/	40	0, 629, 600
<ul><li>⑤保証金等の</li><li>⑥権利金等の</li></ul>					煮谷)		4,000円 印年数(		. <b>0</b> % × 年) 運	用利回り	1.00 % =		203, 148
吵惟小亚亏∨	ノ壁用領	[X O. [自为]	俄(全,5	E1只人与	思1女/	原2		×	十/ 连 % ×	71179121 7	( /0/		0
Dその他の収2			運用益	(空室損失	考慮後)			×	% ×		% =		0
18総収益		15+16+17					40,	832, 748 円		(	11, 525	円/m²)	
(3) -4 1 m ² ±							支払賃料		h —   0 !!		S. I.		11.34 -11.
NO ①事例番	:号	②事例の 実質賃料 (円/		③事情补 正	甫 (④時, 正	点修 ⑤標準 補正	化 ⑥建生 差修			生準階 (章 生修正	②査定実質賃料 (円/㎡)	①基準地 	基準階の1
a <b>久留米 3</b> 賃)	102		852 776 )	100 [100. 0	[100 ]		100			00 00.0]	2, 179	対象基準 月額実生	
b <b>久留米 3</b> 賃)	103	1,	810 801 )	100 [100. 0	[100 ] 100		100			00 00.0]	1, 915	月額支	公賃料 1,980円/
c			)	100	100	100	] [	0 100	] [	00		基準階	1 F

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	ᢖ	<b></b>	算 出 根 拠
①修繕費		1, 290, 000 円	258, 000, 000 × 0.5 %
②維持管理費		2, 138, 400 円	42, 768, 000 × 5. 0 %
@/\41/\3#	土地	1, 835, 200 円	査定額
③公租公課	建物	2, 193, 000 円	258, 000, 000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料		258, 000 円	258, 000, 000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		258,000 円	258, 000, 000 × 0.10 %
⑥その他費用		0 円	
⑦総費用 ①~⑥		7, 972, 600 円	( 2,250 円/㎡) (経費率 19.5%)
(3)-6 基本利率等			
① r :基本利率		4.8 %	⑥ g : 賃料の変動率 0.4 %
② a :躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	⑦ n a:躯体の経済的耐用年数 40 年
③ b : 仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30 %	⑧ n b: 仕上の経済的耐用年数 25 年
④ c : 設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30 %	⑨ n c: 設備の経済的耐用年数 15 年
⑤m:未収入期間		1.0 年	<ul><li>⑩ α:未収入期間を考慮した修正率</li><li>0.9493</li></ul>
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
①建物等の初期投資額		258, 000, 000 円	設計監理料率 139,000 円/㎡× 1,800.00 ㎡×(100%+ 3.00 %)
②元利逓増償還率		0.0693	躯体部分       仕上部分       設備部分         0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①×②	(	17, 879, 400 円 5, 046 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益			40, 832, 748 円
②総費用			7, 972, 600 円
③純収益 ①-②			32, 860, 148 円
④建物等に帰属する純収益			17, 879, 400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③-④			14, 980, 748 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰 ⑤×α	属する純収益		14, 221, 224 円 ( 4, 014 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %	
		323, 209, 636 円	( 91,200 円/㎡

令和 元 年 8 月 1 日提出 久留米(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務局	折	
久留米(県) 9 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎	竒 圭亮	Ep
鑑定評価額		116,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		23,200 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 16日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	<b>△10</b> − 左	0 0 00 0	( C ) /T-12 @ 15*F	T 245 / T 1.5		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調貨日	令和 元 年	6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	O鑑定評価						

乙 鎧	正評  個額の沃正	-07/EM	O X F											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに入っ	留米市宮	3ノ陣町老	吉松字粟ノ氵	頼1番6					地; ( m²	- 1	4,999 )	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との 兄	「調区」(60,200)
1	.2:1	工場、倉 所 S 1		建ち	莫工場、事業 並ぶ開発され 業団地	業所等が れた内陸	南12 r 市道	m		水道、下水	古賀落	茶屋1.2	km	(その他) 地区計画等
(2)	範囲	東 250	)m、西	200 m	南 250	m、北	80 m	標準	 動使原	用 中規	」 !模工均	易地		1
近		 大等	間口	約 75		 亍 約	65 m	· ·、 規	 模	4,	500 m	程度、	形状	 長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 字	アリ連新原	全業団地 全業団地		街 12		Ī	交通施設	km	茶屋駅	西方1.	.2 法令	「調区」 (60,200) 地区計画等
	地域要因の将 来予測				が工業団 地価水準は、									取引は少ないものの
	有効使用の判定	中規模	工場地							対象基準の個別に の個別に 因	準地 が 的要	<b>311</b>		
	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	3,200	円/㎡	:					
(C)	<b>適用</b>	収益還え	元法	収益価			/	円/㎡	_					
		原価法		積算価			/	円/㎡	_					
		開発法			による価格	•	/	円/㎡					>>	
(6)巾ェ	易の特性	者は、	L場用地 基調で推	等の取得	を目的とす	る法人が	考えられ	れる。景	気回行	复や立地	等から	5、工業	用地の需要	或である。主たる需要 要は堅調であり、地価 るため、把握がやや困
検討	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	元法の道 引事例を	^園 用は断 と収集・	念し、取り 選択し、	引事例比較	法による  い価格が	比準価権 得られが	各の試算 た。以上	を行・ より、	った。比 鑑定部	∠準価材 呼価額の	各の試算	[に当たっ]	画に際しては、収益還 ては、多数の新規の取 は、市場性を反映した
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通	1	地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	[	]			補			因 行政
格しをた			/ m²	100	[ ]	[ ]	] 100				I.E	その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標   内	交通	1	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準			[ ]	100	100	_ [	]			補正			因 行政 その他
地討		円。	/ m²	100	[ ]	][	] 100	0				その他	3	
(10) 対年ら 象標の		の検討	22,80	00 円 / ㎡	価 変格動			ス留米市 である。	におい	ては、	景気回	復等を背	背景として、	不動産需要は安定的
象標の 基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状	大   大   地 域   地域要因に特段の変動は見られないものの、工業用地の供給不足や堅   調が零票を背景に地価は上昇傾向にある								
地格 の等	標準地番号 公示価格 公示価格 任期	.4.0	% 半年	- 円/㎡	要 因 %の	個別的要。因		固別的要	因に変	動はな	l I。			
前か	変動率 年間	+1.0	70   <del>+ 4</del>	-1리	% თ									

V0	取引事例番号	<del>-</del> -	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	可地 彡状	接面道路 状況	部の主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	久留米 1	C 久f	留米市				更地	(	,	長方	那	西8 m県道 北7 m 角地			(都) (80,200) 特定用途制限地区
b	久留米 1	C 久i	留米市				建付地	(	,	ほほ ) 形	台	西13 m国道 北東4 m 二方路			「調区」 (80,200)
С	久留米 1	C 久i	留米市				建付 地	(	,	長方)		南西5 m市	道		工業 (60,200)
d	- 久留米 1 - 5		留米市				建付 地	(	,	不整 )	 登形	南12 m市道	<u></u>		工業 (60,200)
e	八女 1 C	_	女市				建付 地	(	,	- 不整 ( 不整	上	南10 m市道 北6.3 m 二方路	<u></u>		(都)準工 (70,200)
VO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		建定標準価 (円/㎡)	個別的比較	内要因の	査定価格 (円/㎡)
a	( 27	,003	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100 [103.0]		26,741	<u>100</u>	3.7]		24,601	街路交通・	0.0	24,600
b	16	, 753	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [ 80.0]	100 [ 82.4]		25,872	100 [118			21,925	接近環境	0.0	21,900
С	( 26	,560	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		26,852	100 [111			24,104	画地	0.0	24,100
d	( 30	, 346	<u>100</u> [150.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 85.0 ]		23,991	100 [106			22,633	行政 その他	0.0	22,600
e	( 15	, 189	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 70.0]		21,633	100 [ 98			22,074		[100.0] 100	22,100
00	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	₹					工地域	要因	の比較の内	訳		
a	正常	% / 月	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	
		+0.15	画地	+3.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0	
b		% / 月 +0.26			交通・接		· 環境 - -		0.0	<b></b> 5路		0.0   交	通・接近 	0.0 環	
		+0.20	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0	·の他	0.0	
c		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>			通・接近	0.0 ^{¦環^⅓}	^竟
		+0.07	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0 ح	·の他	0.0	
d	格	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	· 環境 -		0.0	<b>封路</b>		0.0   交	通・接近	0.0 環	·····································
		+0.15	画地	-15.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0 ح	·の他	0.0	
e		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-1.0   交	通・接近	-1.0 環 ^力	竟 0.0
		-0.08	画地	 -30 0	└ ¦行政	0.0	くその	-	0.0	 行政		0.0   7	 ·の他	0.0	

												ХШЛ	(> -)		٠ ٥٠٥٠
(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	既成の工業団地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可能	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		時点修正	の価権	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			成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	<u>[ ]</u>						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
付帯費用			標準化補正		時点修正		付帯費用の補修		有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)						正復(	正後の価格 (円/㎡)		(円/㎡)		₩X	LLTX			(円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		]		
熟成度修正 [ ] / 100							積算価格				Р	円 / ㎡			
内	沢														
素地	事情の 内容			成	標準化補正				<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路					交通	交通・接近		環境		行政		7	の他		

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

(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	開列	発法を適用する場合の	の理由						
収入	の現価の総和	支出の現価の総和		投下資本収益率 販売		売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)	(円)		(%)	(%)		( m²)	(円/㎡)	( m²)		
開発法	まによる価格			円 (		円/㎡)					