

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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市山川町字塚本1349番10				地積 (㎡)	118	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W2	新旧の戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域	南4m 県道	水道、下水	御井200m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 90m、西 150m、南 60m、北 35m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 10m、規模			110㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 4m県道	交通 御井駅南方200m	法令 1住居 (60,160) 規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	当該地域は、久留米市北部の県道沿いの住宅地域である。当面の間、住環境は現状維持程度で推移していくものと予測される。今後の地価水準については、新型コロナウイルス感染症の長期化により不透明な状況である。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		38,500 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲については、久留米市北部の戸建住宅を中心としてアパート等も散見される住宅地域と判断される。当該住宅地の需要者の中心は、久留米市中心部へ通勤する給与所得者層等である。当該地域に関しては、ミニ開発による分譲宅地の供給が安定的に行われている住宅地域である。土地取引の中心価格帯については、標準的な画地規模で500万円前後程度の水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部アパート等も見受けられるが、自用目的の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	37,100 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	38,300	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	37,100 円/㎡		100	[101.0]	[96.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,500 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	久留米市の人口は概ね横ばいである。市中心部の住宅地域では、コロナ禍の影響もあり住宅地の需要の鈍化傾向が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因		(地域要因)	久留米市北部に位置する住宅地域である。地価の水準は、概ね現行程度の水準で推移している。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格形成要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格 円/㎡		価格形成要因					
	変動率	年間 0.0%	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 23	久留米市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)		
b	久留米3C - 108	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.5 m市道 西6 m 角地		1中専 (60,180)		
c	久留米3K - 1017	久留米市		建付地	( )	長方形	南2.7 m市道		1住居 (60,160)		
d	久留米3C - 516	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区		
e	久留米3C - 201	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	北西4.7 m市道		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 37,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,804	$\frac{100}{[97.0]}$	38,973	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	39,000	
b	( ) 35,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,340	$\frac{100}{[108.6]}$	38,066	画地 0.0 行政 0.0	38,100	
c	( ) 38,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.6]}$	40,304	$\frac{100}{[104.9]}$	38,421	その他 0.0	38,400	
d	( ) 39,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,833	$\frac{100}{[103.0]}$	38,673	その他 0.0	38,700	
e	( ) 35,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,843	$\frac{100}{[94.1]}$	38,090	$\frac{[100.0]}{100}$	38,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 -3.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、アパート等が散見されるが、収益性よりも居住の快適性等を重視する自用の戸建住宅を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
久留米(県) - 2	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	6,750,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	37,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市善導寺町飯田字南屋敷 5 7 2 番 7				地積 (m <sup>2</sup> )	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北西 6 m 市道	水道、下水	善導寺 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 20 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 180 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.0 m 市道	交通施設	善導寺駅 北方 1.2 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、善導寺駅や御井駅周辺の住宅地域が中心となるものと判断される。需要者は周辺居住者（個人）が中心であり、需要の中心となる土地総額は 180 m <sup>2</sup> 程度の画地規模で 700 万円前後である。久留米市中心部まで通勤・通学するにはやや不便な郊外部の住宅地域であることから、住宅需要はそれほど多くないものの、中心部に比して地価の割安感はあることから、一定程度の住宅需要は安定的に推移している地域である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。対象基準地に比較的近接するとともに、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は約 30.3 万人、直近 5 年間ではほぼ横這いで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	久留米市の郊外部に位置する善導寺地区では 2 ~ 3 区画のミニ開発も散見され、販売状況も概ね順調である。	
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C-815	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		1住居(60,200)	
b	久留米3C-23	久留米市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1住居(60,200)	
c	久留米3C-516	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		準工(60,200)特別用途地区	
d	久留米3C-17	久留米市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道 角地		準工(70,200)	
e	久留米3C-1118	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南16 m市道		準工(60,200)特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 40,855	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,855	100 [108.9]	37,516	街路 0.0 交通・接近 0.0	37,900
b	( ) 37,804	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,804	100 [105.0]	36,004	環境 0.0	36,400
c	( ) 39,833	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,833	100 [112.2]	35,502	画地 +1.0	35,900
d	( ) 47,170	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	45,796	100 [121.2]	37,785	行政 0.0	38,200
e	( ) 46,154	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	46,154	100 [127.3]	36,256	その他 0.0 [101.0] 100	36,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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 印

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 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市高良内町字野内 2 9 4 4 番 1 4				地積 (㎡)	227	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)				
	長方形 1:2	住宅 W 1	一般住宅の中に樹木畑等が見られる住宅地域	南西 5.5 m 市道、北西側道	水道、ガス、下水	南久留米 2.9 km	(その他) (70,100)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 40 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南西 5.5 m 市道	交通施設	南久留米駅 南東方 2.9 km	法令 2 低専 (60,100) 規制			
	地域要因の将来予測	当地域は旧来からの既成住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく当面は現状で推移するものと予測する。地価水準については、概ね横ばい傾向で安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	準角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	45,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市の南東部に位置する既成住宅地域である。需要者の属性は、久留米市の郊外に居住し市内中心部へと通勤する一次取得者が中心である。同一需給圏内の土地需要については、最寄駅までは遠いものの、主要交通手段として利用されるバスの利便性が比較的に優ることから底堅く、地価は概ね横ばい傾向で安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地のみで 900 ~ 1,400 万円前後、土地建物一体で 1,600 ~ 2,700 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主に自己が利用するため居住の快適性を価格形成要因として重視される住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、近隣地域は自用の持家を中心とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心に鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,000 円 / ㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微減傾向で取引価格は上昇傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	価格形成に特段の影響を及ぼす要因はなく、地価は割安感から比較的安定的に推移しており概ね横ばい傾向にある。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米3C - 1116	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m道路 西6 m 角地		1低専 (60,80)					
b	久留米3K - 611	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	南西7.4 m県道		1住居 (60,200)					
c	久留米3K - 1025	久留米市		建付地	( )	長方形	北東4.5 m市道		1住居 (60,180)					
d	久留米3C - 15	久留米市		建付地	( )	不整形	東3.5 m市道		1住居 (60,160)					
e	久留米3C - 117	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m私道		準住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 45,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,322	$\frac{100}{[106.8]}$	41,500	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	42,300				
b	( ) 44,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	49,316	$\frac{100}{[109.0]}$	45,244	0.0 0.0 0.0	46,100				
c	( ) 45,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,456	$\frac{100}{[101.8]}$	44,652	0.0	45,500				
d	( ) 31,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 72.3]}$	44,163	$\frac{100}{[ 99.6]}$	44,340	0.0	45,200				
e	( ) 40,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,388	$\frac{100}{[ 89.7]}$	45,026	$[102.0]$ 100	45,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 環境	-2.0 -2.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 環境	-2.0 -2.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+6.0 +6.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -27.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+14.0 0.0	環境 環境	-9.0 -9.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	-12.0 -12.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,000 円/㎡〕						



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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、賃貸市場が成熟した地域ではないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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)
久留米(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	8,140,000 円	1㎡当たりの価格	31,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潯町田川字中原 5 2 番 7 外				地積 (㎡)	260	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南東 5 m 市道	水道	三潯 500 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	250 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.0 m 市道	交通施設	三潯駅北方 500 m 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制	
地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は比較的堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は三潯町の住宅地域一円である。需要者の属性は市内居住者が中心となっているほか、分譲地には市外からの転入も見られる。地域内は中位の一般住宅であるが、三潯町内全域的に見ればミニ開発分譲が活発であり、開発業者による用地需要が安定して続いている。中心となる価格帯は土地建物総額 2,200 ~ 2,700 万円程度となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は郊外の戸建住宅を中心とする地域である。共同住宅等は殆ど見られないなど、収益性より居住の快適性が重視され、かつ自己使用目的での取引が支配的であるため、収益還元法は採用出来なかった。よって、本件では比準価格を採用し、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の地価動向を勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,200 円/㎡		価格変動 形成要 因の	〔一般的 要因〕	コロナ渦が続く中、株価推移と同様、不動産も急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないものの、旧三潯町の西鉄沿線の物件に対する需要は安定している。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		特に変化は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 502	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6m市道		(都)1住居(60,200)		
b	久留米3C - 504	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6m道路		(都)(70,200)		
c	久留米3C - 503	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南4m市道 東4m 角地		(都)(80,200)		
d	久留米3C - 505	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	西5m道路		(都)(70,200)		
e	久留米3C - 513	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道 南西5m 角地		(都)(80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 31,821	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,916	100 [101.0]	31,600	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,600	
b	( ) 31,725	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,852	100 [100.0]	31,852	環境 0.0	31,900	
c	( ) 39,955	100 [150.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	25,964	100 [ 91.3]	28,438	画地 0.0	28,400	
d	( ) 32,668	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,799	100 [101.9]	32,187	行政 0.0	32,200	
e	( ) 36,391	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	35,402	100 [110.1]	32,154	その他 0.0 [100.0] 100	32,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	限定価格	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,300円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部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 綾部 圭太 印

鑑定評価額	5,310,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市藤山町字ワリコ 1 0 3 7 番				地積 (m <sup>2</sup> )	364	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)					
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	中小規模の一般住宅、農家住宅等が混在する周辺に空地の多い住宅地域	北西5.3 m 市道	水道	西鉄久留米6.2 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 30 m、北 90 m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.3 m 市道	交通施設	西鉄久留米の南東方 6.2 km	法令「調区」(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅と農家住宅が混在する地域であり、地域要因に特に変動は無いため、現状のまま推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で、同一需給圏は、久留米市全域の調整区域及び隣接する広川町の住宅地域の範囲である。近接する県道藤山国分一丁田線は、国道 3 号や広川町方面へのアクセスに便利である。当地域周辺は郊外部でもあるため土地需要は限定的であり、地域外からの転入は少ない。取引の中心となる価格帯は土地総額で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は市街化調整区域に存する住宅地であり、賃貸市場が形成されていないため収益価格を求めることができず、取引事例比較法による比準価格のみを試算した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在し、最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,600 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	価格形成要因	変動状況	要因	一般的	人口は概ね横ばい傾向で、取引件数は新型コロナウイルスの影響で微増から微減に転じているが、全体的な不動産需要は概ね堅調である。		
						地域	要因	要因	地域	広川町に近接する調整区域内の農家住宅地域であり、外部からの需要も少なく、不動産需要は弱含みである。		
						個別的要因	要因	要因	個別的要因	個別的要因に変動要因は見当たらない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 1034	久留米市		更地	( )	長方形	北5 m市道		「調区」 (70,200)		
b	久留米3C - 616	久留米市		建付地	( )	袋地等	西6.2 m市道		「調区」 (70,200)		
c	久留米3C - 821	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m私道 東4 m 角地		「調区」 (70,200)		
d	久留米3C - 1108	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南9 m県道		「調区」 (70,200)		
e	久留米3C - 716	久留米市		建付地	( )	不整形	南西6 m市道		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 10,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,638	$\frac{100}{[74.8]}$	14,222	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 12,802	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	14,224	$\frac{100}{[100.0]}$	14,224		14,200	
c	( ) 16,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,641	$\frac{100}{[111.5]}$	14,925		14,900	
d	( ) 16,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,985	$\frac{100}{[114.0]}$	14,899		14,900	
e	( ) 18,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,403	$\frac{100}{[126.2]}$	14,582		14,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -11.0	環境 +24.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 +19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +19.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	市街化調整区域に存し、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 久留米(県) - 6, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,200,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 78,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 62,000 円 / m<sup>2</sup>, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and comparison with standard land prices.



3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C - 1112	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m市道		1住居 (60,180)	
b	久留米3C - 223	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8 m市道		1住居 (60,160)	
c	久留米3C - 241	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	西4 m私道 南東3.5 m 角地		1住居 (70,160)	
d	久留米3C - 613	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	西4 m市道		1住居 (60,160)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 73,594	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	77,700	100 [98.0]	79,286	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	79,300
b	( ) 76,178	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,092	100 [102.0]	75,580	環境 0.0 画地 0.0	75,600
c	( ) 78,316	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,099	100 [105.3]	73,218	行政 0.0 その他 0.0	73,200
d	( ) 82,478	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	86,644	100 [101.5]	85,364	その他 0.0	85,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 +14.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,400 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,723,896	740,700	2,983,196	2,202,860	780,336	( 0.9753 ) 761,062	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	18,562,488 円 ( 62,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	298㎡	21.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均40㎡程度(1LDK)の共同住宅(6戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,250	150,000	1.0	150,000	1.0	150,000
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,250	150,000	1.0	150,000	1.0	150,000
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		300,000				300,000
年額支払賃料						300,000円 x 12ヶ月 = 3,600,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 240,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						3,600,000円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 192,000円				
以上計 + a+ - -						3,648,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						300,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,850円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 300,000円 x 95.0% x 0.2563 = 73,046円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						3,723,896円 ( 12,496円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1008	1,055 ( 1,032 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,088	対象基準階の 月額実質賃料 1,278円/㎡
b	久留米3(賃) - 1009	691 ( 663 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,039	月額支払賃料 ( 1,250円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1010	1,305 ( 1,251 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,381	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	192,000 円	3,840,000 x	5.0 %
公租公課	土地 54,300 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	740,700 円 (	2,486 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,202,860 円 ( 7,392 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,723,896 円	
総費用		740,700 円	
純収益 -		2,983,196 円	
建物等に帰属する純収益		2,202,860 円	
土地に帰属する純収益 -		780,336 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		761,062 円 ( 2,554 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	18,562,488 円 (	62,300 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	72,300 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	56,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市南 4 丁目 2 0 8 番 1 5 「南 4 - 1 6 - 2 3」			地積 (㎡)	221	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	花畑 2.5 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 18 m、規模			220 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし	街 基準方位 北 4 m 市道	交通 花畑駅 南東方 2.5 km	法令 1 中専 (60,160)	規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。比較的良好な住環境等を背景として、地価水準は上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	72,800 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	50,400 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、上津バイパス背後の住宅地域を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーや地縁性を志向する個人等が中心と考えられる。最寄駅からやや距離を有するものの、利便性の良好な住宅地域であり、不動産需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地で 1,500 ~ 1,700 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、多数の取引事例に基づき市場性を反映した実証的な標準価格は、高い説得力を有する。一方、収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから説得力は低位である。従って、実証的かつ客観性に富んだ標準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		
	円 / ㎡		100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[103.4]	100	100	[101.0]	72,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	71,400 円 / ㎡		100	[100.0]	[103.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,100 円 / ㎡			価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	久留米市の人口は、概ね横ばい傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、不動産需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域 要因)	地域要因に特段の変動は見られないものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 215	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西3.7 m市道		1中専 (60,160)		
b	久留米3C - 225	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東2.7 m市道		2住居 (60,160)		
c	久留米3K - 1021	久留米市		建付地	( )	長方形	北6 m市道 西6 m 角地		1低専 (60,80) 地区計画等		
d	久留米3C - 1017	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	西3.5 m市道		1中専 (60,160)		
e	久留米3C - 126	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m私道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 74,544	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,398	$\frac{100}{[102.9]}$	72,301	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
b	( ) 76,409	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,370	$\frac{100}{[104.7]}$	71,987		73,000 72,700	
c	( ) 78,468	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,163	$\frac{100}{[109.2]}$	71,578		72,300	
d	( ) 71,816	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,534	$\frac{100}{[96.9]}$	74,854		75,600	
e	( ) 66,407	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,739	$\frac{100}{[97.6]}$	68,380	[101.0] 100	69,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,340,191	668,772	2,671,419	2,202,860	468,559	( 0.9753 ) 456,986	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	11,146,000 円 ( 50,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	160 %	221 ㎡	12.5 m x 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 L D K (計 4 戸) を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,160	139,200	1.0	139,200
2 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,160	139,200	1.0	139,200
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		278,400		278,400
年額支払賃料				278,400 円 x 12ヶ月 = 3,340,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 96,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,340,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 167,040 円				
以上計 + a+ - -				3,269,760 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				278,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,645 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 278,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 67,786 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,340,191 円 ( 15,114 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米 3 (賃) - 501	1,075 ( 1,053 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,204	対象基準階の 月額実質賃料 1,186 円/㎡
b	久留米 3 (賃) - 502	1,153 ( 1,127 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,153	月額支払賃料 ( 1,160 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	137,472 円	3,436,800 x	4.0 %
公租公課	土地 36,900 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	668,772 円 (	3,026 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,202,860 円 ( 9,968 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,340,191 円
総費用			668,772 円
純収益 -			2,671,419 円
建物等に帰属する純収益			2,202,860 円
土地に帰属する純収益 -			468,559 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			456,986 円 ( 2,068 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	11,146,000 円 (		50,400 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市諏訪野町字下蕎麦田2378番32				地積(㎡)	1,043	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)			
(2)近隣地域	長方形1:2.5	共同住宅RC6	中高層マンションが多い交通至便な住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米800m				
	範囲	東 0m、西 100m、南 20m、北 100m		標準的使用	中高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 50m、		規模	1,000㎡程度、形状 長方形					
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	西鉄久留米駅800m 法令 1住居(60,200)規制			
	地域要因の将来予測	中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇幅拡大で推移していたものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小で推移するものと予測される。								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	81,200 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は西鉄久留米、花畑駅徒歩圏の共同住宅中心とした住宅地がその範囲。需要の中心は、分譲及び賃貸のマンション事業者や投資家等が中心である。近隣地域は、小学校、商店等に近く交通利便性は高い地域で、マンション開発適地であり、地価は上昇していたが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、取引規模により価格大きく異なるため見い出せない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意して上記の通り決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 35	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +42.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	163,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [102.0]	100 [151.9]	[100.0] 100	109,000			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。			〔地域要因〕 共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。市中心部に近い好立地な住宅地である。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
変動率		年間 +1.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3K-26	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北東6m私道		1住居(60,200)		
b	久留米3C-1107	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	南3.6m市道 東3.6m 準角地		1住居(70,160)		
c	久留米3C-1011	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	西24m国道 北8m 角地		商業(100,400)		
d	久留米3C-211	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道		商業(90,360)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 114,947	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	114,947	100 [102.9]	111,707	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	112,000	
b	( ) 96,909	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	96,141	100 [ 84.5 ]	113,776	環境 0.0	114,000	
c	( ) 120,100	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	121,541	100 [108.2]	112,330	画地 0.0	112,000	
d	( ) 91,988	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	93,092	100 [ 90.9 ]	102,411	行政 0.0 その他 0.0	102,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 110,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	32,934,559	7,239,600	25,694,959	22,058,400	3,636,559	( 0.9549 ) 3,472,550	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	84,696,341 円 ( 81,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	400.00	R C 6 F		2,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70 %	200 %	200 %	1,043 ㎡	19.8 m x 52.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は駐車場、2～6階は平均60㎡程度(3LDK)の共同住宅(30戸)を想定。			有効率の理由	89.1 %	標準的なレンタル比

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	エントランス	20.00								
2 ~ 4	共同住宅	400.00	90.0	360.00	1,500	540,000	2.0	1,080,000	1.0	540,000
5 ~ 6	共同住宅	400.00	90.0	360.00	1,550	558,000	2.0	1,116,000	1.0	558,000
~										
~										
計		2,020.00	89.1	1,800.00		2,736,000		5,472,000		2,736,000
年額支払賃料						2,736,000 円 x 12ヶ月 = 32,832,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 1,080,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						32,832,000 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,695,600 円				
以上計 + a+ - -						32,216,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,472,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 51,984 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 2,736,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 666,175 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						32,934,559 円 ( 31,577 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1012	1,687 ( 1,618 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,614	対象基準階の 月額実質賃料 1,535 円/㎡
b	久留米3(賃) - 502	1,153 ( 1,127 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [100.0]	1,186	月額支払賃料 ( 1,500 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 501	1,075 ( 1,053 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [100.0]	1,244	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,456,000 円	364,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,695,600 円	33,912,000 x	5.0 %
公租公課	土地 266,000 円	査定額	
	建物 3,094,000 円	364,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	364,000 円	364,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	364,000 円	364,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,239,600 円 (	6,941 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	364,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,020.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	22,058,400 円 ( 21,149 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			32,934,559 円
総費用			7,239,600 円
純収益 -			25,694,959 円
建物等に帰属する純収益			22,058,400 円
土地に帰属する純収益 -			3,636,559 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,472,550 円 ( 3,329 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	84,696,341 円 (		81,200 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	70,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	56,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市野中町字井手口 7 9 7 番 4 外				地積 (m <sup>2</sup> )	160	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 L S 2	一般住宅のほかアパート等も介在する既存住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米 1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		160 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 6.0 m 市道	交通 西鉄久留米駅 東方 1.7 km	法令 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価は上昇基調で推移していたものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 70,700 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格 51,900 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の既存住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、最寄バス停、商店等に比較的近く交通利便性はやや高いことから需要は堅調で、周辺にミニ分譲開発が多く認められ地価は緩やかに上昇していたが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地 15 百万円程度、新築の土地建物は総額 30 ~ 35 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、基準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は基準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけて、上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	70,400	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	71,400 円 / m <sup>2</sup>	[103.4]	100	100	[100.0]	70,400	0.0 地 街路 -3.0
			100	[100.0]	[104.9]	100		0.0 域 交通 +5.0
								0.0 要 環境 +3.0
								0.0 因 行政 0.0
								0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。	
	地域要因				地域要因		既存の住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。生活利便施設に近い好立地な住宅地域である。	
	個別的要因				個別的要因		個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 1010	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m市道		準工 (60,200)		
b	久留米3C - 19	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1中専 (60,160)		
c	久留米3C - 1016	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	東2.7 m市道 南0.8 m 角地		1住居 (70,160)		
d	久留米3C - 222	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
e	久留米3C - 1109	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	南西6 m道路 北東2 m 二方路		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 61,864	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,606	$\frac{100}{[86.7]}$	72,210	街路 0.0 交通・接近 0.0	72,200	
b	( ) 75,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,720	$\frac{100}{[103.9]}$	72,878	環境 0.0	72,900	
c	( ) 75,723	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,177	$\frac{100}{[106.3]}$	71,662	画地 0.0 行政 0.0	71,700	
d	( ) 61,573	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	64,239	$\frac{100}{[100.0]}$	64,239	その他 0.0	64,200	
e	( ) 70,163	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	68,925	$\frac{100}{[95.1]}$	72,476	[100.0] 100	72,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,700 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,388,396	495,476	1,892,920	1,543,940	348,980	( 0.9753 ) 340,360	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	8,301,463 円 ( 51,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,220	102,480	1.0	102,480
~ 2	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,220	102,480	1.0	102,480
~								
~								
~								
計		168.00	100.0	168.00		204,960		204,960
年額支払賃料				204,960円 x 12ヶ月 = 2,459,520円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				2,459,520円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 122,976円				
以上計 + a+ - -				2,336,544円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				204,960円 x 95.0% x 1.00% = 1,947円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 204,960円 x 95.0% x 0.2563 = 49,905円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,388,396円 ( 14,927円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1008	1,055 ( 1,032 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,005	対象基準階の 月額実質賃料 1,247円/㎡
b	久留米3(賃) - 1009	691 ( 663 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	940	月額支払賃料 ( 1,220円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1010	1,305 ( 1,251 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,318	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	122,976 円	2,459,520 x	5.0 %
公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	建物 203,100 円	23,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	495,476 円 (	3,097 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 168.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,543,940 円 ( 9,650 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,388,396 円	
総費用		495,476 円	
純収益 -		1,892,920 円	
建物等に帰属する純収益		1,543,940 円	
土地に帰属する純収益 -		348,980 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		340,360 円 ( 2,127 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,301,463 円 (	51,900 円 / m <sup>2</sup> )	



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3K - 703	久留米市		建付地	( )	台形	南3.3 m市道 北東3.3 m 準角地		1 低専 (60,80)		
b	久留米3K - 219	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m道路		準工 (60,200)		
c	久留米3C - 213	久留米市		建付地	( )	不整形	南西8 m市道 南東6.6 m 東6 m 三方路		1 住居 (70,200)		
d	久留米3K - 1022	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南東5.7 m市道		1 低専 (50,80)		
e	久留米3K - 31	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 30,126	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9]	30,156	100 [ 88.2]	34,190	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,200	
b	( ) 38,379	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	39,280	100 [113.3]	34,669	環境 0.0 画地 0.0	34,700	
c	( ) 33,905	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 84.0]	40,363	100 [120.9]	33,385	行政 0.0 その他 0.0	33,400	
d	( ) 35,881	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,240	100 [101.0]	35,881	その他 0.0	35,900	
e	( ) 38,103	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	36,993	100 [102.0]	36,268	[100.0] 100	36,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +14.0	環境 +2.0	画地 -16.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,900 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
久留米(県) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	9,630,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市上津町字蔵の町1817番6				地積(㎡)	232	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)				
	台形1:1	住宅W2	一般住宅の中に農地も見られる住宅地域	南4m市道	水道、下水	西鉄久留米3.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 100m、南 60m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 16m、		規模	240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.0m市道	交通施設	西鉄久留米駅南東方3.9km 法令 1低専(50,80) 規制				
	地域要因の将来予測	上津町エリアにおいても近年ではミニ開発分譲地が散見される。中心市街地の住宅地の用地不足により、郊外部まで需要が拡がりつつあり、今後も同傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	41,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、上津町及び周辺の高良内町や御井町等の住宅地域である。周辺に立地する浦山公園により、良好な住環境を備えており、車両利用を中心とするライフスタイルには住みやすい地域である。近隣地域周辺は、地価水準の割安感も相俟って、ミニ開発による建て込みも多い。需要者の中心は久留米市内に地縁性を有する個人が中心であり、需要の中心は標準的規模で土地総額1,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した現実的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は公法規制により、収益性より居住の快適性が指向される地域であるため、賃貸市場が形成されておらず採用出来なかった。よって、本件では信頼性の高い比準価格を採用し、市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,500 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	価格形成要因		
	変動率	年間 +2.5 %	半年間	%	(一般的要因)	コロナ禍が続く中、株価推移と同様、不動産も急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行。					
					(地域要因)	周辺には農地が見られるため、ミニ開発用の素地として宅地開発の可能性が残されている					
					(個別的要因)	特に変化は見られない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	久留米3C - 813	久留米市		建付地	( )	不整形	東6 m道路		1低専 (50,80)				
b	久留米3C - 1116	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m道路 西6 m 角地		1低専 (60,80)				
c	久留米3K - 219	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m道路		準工 (60,200)				
d	久留米3K - 31	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西4 m 角地		1低専 (60,80)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 41,764	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	46,404	$\frac{100}{[103.7]}$	44,748	街路 0.0 交通・接近 0.0	44,700			
b	( ) 45,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,322	$\frac{100}{[103.7]}$	42,741	環境 0.0	42,700			
c	( ) 38,379	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	39,280	$\frac{100}{[96.9]}$	40,537	画地 0.0	40,500			
d	( ) 38,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,993	$\frac{100}{[96.9]}$	38,176	行政 0.0 その他 0.0	38,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,500 円/㎡〕					



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

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)
久留米(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	41,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	106,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	82,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城南町 7 番 1 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	393	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 ( 60,200 ) 準防 ( その他 )	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い交通至便で閑静な住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	久留米 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 60 m、南 120 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、			規模	400 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	久留米駅の北東方 400 m 法令 1 住居 ( 60,200 ) 準防	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	63,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市中心部及びその周辺の住宅地域である。市内の医療関係者や福岡都市圏勤務の高額所得者層による戸建住宅需要が中心である。櫛原地区と共に旧来より名声が高い高級戸建住宅地域で、駅接近性に優るほか学区でも人気が高い。総額が高む地域ではあるものの、用地供給の絶対量が少ない地域であるため、需要の高い状態が続いている。中心価格帯は規模によるばらつきが大きく、概ね土地のみで 3,500 万円 ~ 4,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用が標準的な地域で、周辺に一部で賃貸マンションも見られるが、地主の資産運用手段と推定され、投資採算性よりも居住の快適性を重視して価格形成されている。よって、現下の地域の市況を反映する比準価格を重視して、収益価格を比較考量、さらに指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	久留米(県) - 17 前年指定基準地の価格 71,400 円 / m <sup>2</sup>	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [ 70.4 ]	[100.0] 100	105,000	0.0 域 交通 要 環境 -3.0 0.0 交通 -7.0 0.0 要 環境 -22.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 102,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	コロナ渦が続く中、株価推移と同様、不動産も急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	高級住宅地域で稀少性も高く需要は根強い。JR久留米駅東側で新たな再開発事業が始動している。		
変動率 年間 +3.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特に変化は見られない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C-5	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北4 m私道		1住居 (60,160)	
b	久留米3C-2	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m市道 北4 m 角地		1住居 (70,160)	
c	久留米3C-231	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.8 m市道		1住居 (70,200)	
d	久留米3K-118	久留米市		建付地	( )	台形	南5 m私道		2住居 (60,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 93,712	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	97,866	100 [93.9]	104,224	街路 0.0 交通・接近 0.0	104,000
b	( ) 86,369	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	85,698	100 [82.1]	104,382	環境 0.0	104,000
c	( ) 127,811	100 [130.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,004	100 [84.6]	117,026	画地 0.0	117,000
d	( ) 93,330	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,103	100 [84.5]	112,548	行政 0.0 その他 0.0	113,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.13	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	限定価格	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 110,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,039,358	968,208	4,071,150	3,016,820	1,054,330	( 0.9753 ) 1,028,288	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	25,080,195 円 ( 63,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	162.00	S 2 F		324.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	60%	200%	200%	393㎡	21.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層利用が標準的な地域で、平均専有面積約 5.4㎡ の 2LDKタイプ 6戸を想定			有効率 の理由	100.0%	外廊下、外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	162.00	100.0	162.00	1,250	202,500	1.0	202,500		
2 ~ 2	住宅	162.00	100.0	162.00	1,300	210,600	1.0	210,600		
~										
~										
~										
計		324.00	100.0	324.00		413,100				413,100
年額支払賃料						413,100 円 x 12ヶ月 =		4,957,200 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +		= 288,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,957,200 円 x 4.0 % + 288,000 円 x 4.0 % =		209,808 円		
以上計 + a+ - -						5,035,392 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						413,100 円 x 96.0 % x 1.00 % =		3,966 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						5,039,358 円 ( 12,823 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 3	1,828 ( 1,789 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,708	対象基準階の 月額実質賃料 1,301 円/㎡
b	久留米3(賃) - 502	1,153 ( 1,127 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,214	月額支払賃料 ( 1,300 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1010	1,305 ( 1,251 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,220	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	186,800 円	46,700,000 x	0.4 %
維持管理費	209,808 円	5,245,200 x	4.0 %
公租公課	土地 81,300 円	査定額	
	建物 396,900 円	46,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	968,208 円 (	2,464 円 / m <sup>2</sup> )	(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÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	46,700,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m <sup>2</sup> x 324.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,016,820 円 ( 7,676 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,039,358 円	
総費用		968,208 円	
純収益 -		4,071,150 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 -		1,054,330 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,028,288 円 ( 2,617 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	25,080,195 円 (	63,800 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新日本総合鑑定株式会社. Row 1: 久留米(県) - 13, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,300,000 円 | 1㎡当たりの価格, 58,500 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 久留米市津福本町字寺山 9 3 8 番 1 0. (2) 近隣地域: 東 160 m, 西 110 m, 南 210 m, 北 100 m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、久留米市の中心部近くに位置する既成住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、一般住宅を中心として共同住宅等もみられる既成住宅地域である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 久留米(県) - 17, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 57,900 円 / ㎡.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米3C - 1025	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	東11 m市道		1住居 (60,200)					
b	久留米3C - 812	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	西10 m市道 南東4 m 二方路		準工 (70,200) 特別用途地区					
c	久留米3K - 217	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		1中専 (60,160)					
d	久留米3K - 706	久留米市		建付地	( )	不整形	南東4.5 m私道		1低専 (50,80) 居住誘導区域					
e	久留米3C - 1114	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m道路		1中専 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 56,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,239	$\frac{100}{[93.6]}$	61,153	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 60,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	61,534	$\frac{100}{[103.7]}$	59,338		61,200 59,300				
c	( ) 62,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	64,826	$\frac{100}{[103.0]}$	62,938		62,900				
d	( ) 43,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	51,528	$\frac{100}{[90.0]}$	57,253		57,300				
e	( ) 56,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,521	$\frac{100}{[98.0]}$	57,674	<b>[100.0]</b> 100	57,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.01	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	-5.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	-3.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-10.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 59,700 円/㎡〕						



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,164,557	435,388	1,729,169	1,447,040	282,129	( 0.9753 ) 275,160	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	6,711,220 円 ( 42,200 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	159㎡	12.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 4.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階40㎡の2DKx2戸、計4戸の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,120	89,600	2.0	179,200
2 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	1.0	89,600
~							2.0	192,000
~							1.0	96,000
計		160.00	100.0	160.00		185,600		371,200
年額支払賃料						185,600円 x 12ヶ月 = 2,227,200円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0円		
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						2,227,200円 x 5.0% + 円 x % = 111,360円		
以上計 + a+ - -						2,115,840円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						371,200円 x 95.0% x 1.00% = 3,526円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 185,600円 x 95.0% x 0.2563 = 45,191円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円		
総収益 + + +						2,164,557円 ( 13,614円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1101	1,189 ( 1,164 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,189	対象基準階の 月額実質賃料 1,228円/㎡
b	久留米3(賃) - 1102	1,262 ( 1,262 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,262	月額支払賃料 ( 1,200円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	89,600 円	22,400,000 x	0.4 %
維持管理費	89,088 円	2,227,200 x	4.0 %
公租公課	土地	21,500 円	査定額
	建物	190,400 円	22,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,400 円	22,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,400 円	22,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	435,388 円 (	2,738 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,400,000 円	設計監理料率 136,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,447,040 円 ( 9,101 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,164,557 円	
総費用		435,388 円	
純収益 -		1,729,169 円	
建物等に帰属する純収益		1,447,040 円	
土地に帰属する純収益 -		282,129 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		275,160 円 ( 1,731 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	6,711,220 円 (	42,200 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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

Table with columns: 鑑定評価額, 16,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 令和 3年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和 3年 7月 9日, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, (2)実地調査日, 令和 3年 6月 30日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.2 倍, 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

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (5) 鑑定評価の手法の適用.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3K - 1021	久留米市		建付地	( )	長方形	北6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80) 地区計画等		
b	久留米3C - 215	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西3.7 m市道		1 中専 (60,160)		
c	久留米3C - 27	久留米市		更地	( )	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	久留米3C - 1020	久留米市		更地	( )	長方形	北東5 m市道		1 住居 (60,200) 地区計画等		
e	久留米3C - 28	久留米市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 78,468	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	78,163	100 [117.6]	66,465	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	69,100	
b	( ) 74,544	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	74,398	100 [112.6]	66,073	環境 0.0 画地 +4.0	68,700	
c	( ) 66,547	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	66,680	100 [ 97.7]	68,250	行政 0.0	71,000	
d	( ) 63,485	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	63,548	100 [ 93.0]	68,331	その他 0.0	71,100	
e	( ) 78,229	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,090	100 [116.8]	67,714	[104.0] 100	70,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 +13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	43,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市京町字 7 丁目 2 6 4 番 9 外				地積 (㎡)	206	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,168)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南西 4.2 m 市道	水道、ガス、下水	久留米 500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、		規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南西 4.2 m 市道	交通施設	久留米 西方 500 m 法令 1 住居 (70,168) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	当地域は旧来からの既成住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく当面は現状で推移するものと予測する。地価水準については、住宅需要はやや弱いものの安定的に推移しており、概ね横ばいで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,800 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	39,800 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR久留米駅の西方に位置する既成住宅地域である。需要者の属性は、市内中心部へと通勤する一次取得者が中心である。同一需給圏内の土地需要については、交通利便性に優ることから外部からの需要も増えてきているものの、地縁の嗜好性を有する者による土地取引が中心であることから概ね横ばいで推移している。中心となる価格帯は、土地のみで 1,000 ~ 1,300 万円前後、土地建物一体で 2,000 ~ 2,500 万円前後の水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として自己利用を目的とした一般住宅を中心とする既成住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	久留米(県) - 17							
	前年指定基準地の価格	[103.4]	100	100	[100.0]	53,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	71,400 円 / ㎡	100	[100.0]	[137.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,700 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微減傾向で取引価格は上昇傾向にある。	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡							地域
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %			個別的要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C - 114	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		1住居 (60,200)	
b	久留米3C - 1015	久留米市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)	
c	久留米3C - 234	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	北西11 m市道		準工 (60,200)	
d	久留米3C - 123	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		1住居 (60,160)	
e	久留米3C - 615	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	北西2.4 m未舗装私道		1住居 (70,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 52,426	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,426	$\frac{100}{[96.4]}$	54,384	街路 0.0 交通・接近 0.0	54,400
b	( ) 55,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,818	$\frac{100}{[101.3]}$	55,102	環境 0.0	55,100
c	( ) 57,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,613	$\frac{100}{[100.9]}$	57,099	画地 0.0	57,100
d	( ) 52,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,638	$\frac{100}{[95.0]}$	55,408	行政 0.0	55,400
e	( ) 48,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,157	$\frac{100}{[92.2]}$	52,231	その他 0.0 [100.0] 100	52,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,800 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,752,346	599,200	2,153,146	1,808,800	344,346	( 0.9753 ) 335,841	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	8,191,244 円 ( 39,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	70 %	200 %	168 %	206 ㎡	15.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 5 0 ㎡の 2 L D K x 2 戸、計 4 戸の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	2.0	226,000
							1.0	113,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,230	123,000	2.0	246,000
							1.0	123,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		236,000		472,000 236,000
年額支払賃料				236,000 円 x 12ヶ月 = 2,832,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,832,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 141,600 円				
以上計 + a+ - -				2,690,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				472,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,484 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 236,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 57,462 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,752,346 円 ( 13,361 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米 3 (賃) - 1103	1,222 ( 1,222 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,164	対象基準階の 月額実質賃料 1,258 円/㎡
b	久留米 3 (賃) - 1104	1,619 ( 1,619 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,285	月額支払賃料 ( 1,230 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	112,000 円	28,000,000 x	0.4 %
維持管理費	141,600 円	2,832,000 x	5.0 %
公租公課	土地 51,600 円	査定額	
	建物 238,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	599,200 円 (	2,909 円 / m <sup>2</sup> )	(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,000,000 円	設計監理料率 136,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,808,800 円 ( 8,781 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,752,346 円	
総費用		599,200 円	
純収益 -		2,153,146 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 -		344,346 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		335,841 円 ( 1,630 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,191,244 円 (	39,800 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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) - 16	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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市津福本町字才五郎1693番113外				地積(㎡)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6.5m市道	水道、下水	津福750m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 130m、南 180m、北 180m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 260㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北6.5m市道	交通施設	津福駅 南西方750m	法令 1低専(50,80) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	近隣地域は中規模一般住宅を中心とした住宅地域で、同一需給圏の範囲は、旧久留米市の南西部を中心として久留米市内に形成された住宅地域であり、主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するエンドユーザーが中心である。周辺地域における取引も比較的多く、住宅需要は堅調で、市場の中心価格帯は、土地で1,400万円前後、新築の戸建てで2,500~3,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は戸建住宅が建ち並ぶ久留米市郊外の既成住宅地域に存し、アパート等の賃貸市場は未成熟であるため収益価格を求めることができず、取引事例比較法による比準価格のみを試算した。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在し、最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から比準価格を妥当なものと判断し、さらに指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0
	久留米(県) - 17	[103.4]	100	100	[101.0]	54,100		標準 交通 0.0 域 交通 +11.0
	前年指定基準地の価格 71,400 円/㎡	[103.4]	100	[137.8]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +28.0	
		100	[100.0]				補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,600 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は概ね横ばい傾向で、取引件数は新型コロナウイルスの影響で微増から微減に転じているが、全体的な不動産需要は概ね堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	既成の戸建住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動要因は見当たらない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 218	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6m道路		1低専(50,80)		
b	久留米3C - 1111	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6m道路		1低専(50,80)		
c	久留米3C - 1013	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	東4m市道		1低専(50,80)		
d	久留米3C - 31	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南4m市道 西5m 東7m 三方路		1低専(60,80)		
e	久留米3C - 1114	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6m道路		1中専(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 52,589	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	53,770	100 [100.9]	53,290	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	53,800	
b	( ) 53,844	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,113	100 [100.9]	53,630	画地 +1.0 行政 0.0	54,200	
c	( ) 48,512	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	54,657	100 [101.6]	53,796	その他 0.0	54,300	
d	( ) 57,253	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	55,236	100 [102.9]	53,679	[101.0] 100	54,200	
e	( ) 56,296	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,521	100 [104.9]	53,881		54,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +1.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 久留米(県) - 17, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月] 58,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 久留米市諏訪野町字鞍打1744番6外, 地積 219, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 74,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 55,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は駅徒歩圏の既存住宅地がその範囲. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 久留米, 公示価格 72,200 円/㎡, 変動率, 年間 +3.4%, 半年間 +2.2%

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C - 1008	久留米市		更地	( )	袋地等	南西6 m道路		1住居 (60,200)	
b	久留米3C - 1018	久留米市		更地	( )	台形	西5 m市道		1住居 (60,200)	
c	久留米3C - 126	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m私道		1住居 (60,200)	
d	久留米3C - 701	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.8 m市道		1住居 (60,160) 居住誘導区域	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 87,063	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	88,978	100 [113.7]	78,257	街路 0.0 交通・接近 0.0	78,300
b	( ) 86,866	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	88,603	100 [120.0]	73,836	環境 0.0	73,800
c	( ) 66,407	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,739	100 [ 93.9]	71,075	画地 0.0	71,100
d	( ) 66,538	100 [120.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,781	100 [ 76.8]	72,632	行政 0.0 その他 0.0	72,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	買進み	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 74,000 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,320,853	462,800	1,858,053	1,350,140	507,913	( 0.9753 ) 495,368	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	12,082,146 円 ( 55,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	75.00	L S 2 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	219㎡	17.0 m x 12.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層住宅地域であり、2階建の共同住宅を最有効使用と判定した。			有効率の理由	100.0%	外廊下、外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,300	97,500	1.0		97,500	
2 ~ 2	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,300	97,500	1.0		97,500	
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		195,000			195,000	
年額支払賃料						195,000 円 x 12ヶ月 =				2,340,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				= 96,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されている				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,340,000 円 x 5.0 % 円 x % =				117,000 円
以上計 + a+ - -										2,319,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						195,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,853 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x % =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,320,853 円 ( 10,598 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1008	1,055 ( 1,032 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [80.0]	1,360	対象基準階の 月額実質賃料 1,301 円/㎡
b	久留米3(賃) - 1009	691 ( 663 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [95.0]	100 [80.0]	1,299	月額支払賃料 ( 1,300 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1010	1,305 ( 1,251 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,305	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	83,600 円	20,900,000 x	0.4 %
維持管理費	121,800 円	2,436,000 x	5.0 %
公租公課	土地 38,000 円	査定額	
	建物 177,600 円	20,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	462,800 円 (	2,113 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,900,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> x 150.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,350,140 円 ( 6,165 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,320,853 円
総費用			462,800 円
純収益 -			1,858,053 円
建物等に帰属する純収益			1,350,140 円
土地に帰属する純収益 -			507,913 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			495,368 円 ( 2,262 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	12,082,146 円 (		55,200 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 久留米(県) - 18, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、久留米市中心部周辺の住宅地域が主と判断した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅建設目的での需要が中心であるが、中低層の賃貸用共同住宅を建設する目的での土地需要も見られる地域である。... (8) 公規価示標準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動率, 状況, 要因

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米3K - 1023	久留米市		更地	( )	不整形	西4.5m市道 東3.5m 角地		1住居 (70,180)					
b	久留米3C - 701	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.8m市道		1住居 (60,160) 居住誘導区域					
c	久留米3C - 222	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	南6m市道		1住居 (60,200)					
d	久留米3C - 1006	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北東3m市道		準住居 (60,160)					
e	久留米3C - 1026	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北東6m市道		準工 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 65,198	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [ 93.3 ]	70,090	100 [104.9]	66,816	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 66,538	100 [120.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,781	100 [ 95.0 ]	58,717		66,800 58,700				
c	( ) 61,573	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	64,239	100 [108.1]	59,426		59,400				
d	( ) 50,507	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	53,856	100 [ 92.2 ]	58,412		58,400				
e	( ) 56,400	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	56,626	100 [ 96.0 ]	58,985	[100.0] 100	59,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -6.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
b	買込み	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	-3.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 60,500円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,801,005	584,192	2,216,813	1,802,340	414,473	( 0.9753 ) 404,236	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	9,859,415 円 ( 42,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	98.00	L S 2 F		196.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	15.0 m x 15.5 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階～2 階：共同住宅 ( 4 9 ㎡ x 4 戸 )			有効率の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	98.00	100.0	98.00	1,170	114,660	2.0	229,320		
2 ~	共同住宅	98.00	100.0	98.00	1,170	114,660	2.0	229,320		
~										
~										
計		196.00	100.0	196.00		229,320		458,640		
年額支払賃料						229,320 円 x 12ヶ月 =		2,751,840 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +		= 192,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されているため		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,751,840 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % =		147,192 円		
以上計 + a+ - -						2,796,648 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						458,640 円 x 95.0 % x 1.00 % =		4,357 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						2,801,005 円 (		11,919 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1103	1,222 ( 1,222 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,198	対象基準階の 月額実質賃料 1,172 円/㎡
b	久留米3(賃) - 1011	927 ( 907 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,084	月額支払賃料 ( 1,170 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 501	1,075 ( 1,053 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,029	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	111,600 円	27,900,000 x	0.4 %
維持管理費	147,192 円	2,943,840 x	5.0 %
公租公課	土地 32,500 円	査定額	
	建物 237,100 円	27,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,900 円	27,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,900 円	27,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	584,192 円 (	2,486 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 196.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,802,340 円 ( 7,670 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,801,005 円
総費用			584,192 円
純収益 -			2,216,813 円
建物等に帰属する純収益			1,802,340 円
土地に帰属する純収益 -			414,473 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			404,236 円 ( 1,720 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	9,859,415 円 (		42,000 円 / m <sup>2</sup> )



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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市田主丸町田主丸字下馬場 1 1 0 9 番 6 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	679	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 5 m 市道、西側道	下水	田主丸 400 m	( その他 ) ( 70,200 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 25 m、規模		625 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 市道	交通 田主丸 400 m	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制		
	地域要因の将来予測	旧田主丸町の中心部に位置する敷地面積の広い戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。今後の地価水準は、概ね横ばい傾向で推移していくと思考する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,400 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外における既成住宅地域と判断される。需要者の中心としては、久留米市方面へ勤務する給与所得者層および地縁の嗜好性を有する旧来からの居住者と想定される。当該地域は、画地規模の大きい土地が多い。土地取引の中心価格帯は、規模等にはばつきがあり、一概に把握することが困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模の大きな一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[ ]	100	100	[ ]		
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,400 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変 動 状 況 成 要 因 の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	( 一般的 ) 久留米市郊外の旧田主丸町では、少子高齢化の影響等もあり、住宅地の需要は低調な状態が続いている。 ( 地 域 ) 旧田主丸町の中心に位置する画地の規模の大きい住宅地域である。地価の水準は、下げ止まり、横ばい傾向を示している。 ( 個 別 的 ) 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米3C - 801	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南11 m県道 北6 m 二方路		(都)準工 (70,200)					
b	久留米3C - 807	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南5.2 m市道		(都)準住居 (60,200)					
c	久留米3C - 822	久留米市		建付地	( )	不整形	東8 m県道		準都計準住居 (60,200)					
d	久留米3C - 1041	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北4.5 m市道 西4 m 角地		1中専 (70,180)					
e	久留米3C - 802	久留米市		建付地	( )	不整形	北4 m市道		(都)1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 21,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,683	$\frac{100}{[113.4]}$	19,121	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 19,918	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,918	$\frac{100}{[103.0]}$	19,338		19,500				
c	( ) 15,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	18,467	$\frac{100}{[98.9]}$	18,672		19,700				
d	( ) 22,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,202	$\frac{100}{[113.9]}$	19,493		19,000				
e	( ) 16,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,368	$\frac{100}{[93.1]}$	18,655	[102.0] 100	19,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	+15.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+2.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-2.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+15.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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) - 20	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	5,550,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市田主丸町地徳字久保 2 1 1 2 番				地積 (m <sup>2</sup> )	645	法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) (70,200)										
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	筑後草野 2.9 km	( その他 )										
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地											
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 築後草野 2.9 km	法令 ( 都 ) (70,200)	土砂災害警戒区域										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,600 円 / m <sup>2</sup>														
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>														
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>														
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>														
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及び隣接市町周辺の農家住宅を中心とした既成住宅地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁選好性のある個人が中心であり、外部からの転入は総じて少ない。土地取引の中心価格帯は、規模等にばらつきがあり、取引も低調であることから、一概に把握することが困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする既成住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路								
	標準地番号							準 化 交通	域 交通								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路								
	前年指定基準地の価格							準 化 交通	域 交通								
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変動	要因	要因	要因	久留米市郊外の旧田主丸町では、少子高齢化の影響等もあり、住宅地の需要は低調な状態が続いている。									
	継続 新規	前年標準価格						8,600 円 / m <sup>2</sup>	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	8,600 円 / m <sup>2</sup>
	代表標準地	標準地						標準地番号									
変動率	年間	0.0 %	半年間	%													

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 804	久留米市		建付地	( )	不整形	南西4 m市道		(都) (70,200)		
b	久留米3C - 1034	久留米市		更地	( )	長方形	北5 m市道		「調区」 (70,200)		
c	久留米3C - 508	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	東4.4 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米3C - 228	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	東4.8 m市道 南4 m 西1.8 m 三方路		(都) (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 8,136	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	9,040	100 [107.0]	8,449	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,450	
b	( ) 10,638	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,638	100 [119.9]	8,872	環境 0.0	8,870	
c	( ) 9,288	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,316	100 [112.0]	8,318	画地 0.0	8,320	
d	( ) 7,963	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7]	8,556	100 [100.0]	8,556	行政 0.0 その他 0.0	8,560	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印

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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市田主丸町船越字東行徳 1 2 2 0 番 1				地積 (㎡)	314	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 RC 2	農家住宅と一般住宅が多い古くからの住宅地域	西7 m 県道	下水	田主丸3.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 140 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模	300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 7 m 県道	交通 田主丸3.3 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅を中心とした住宅地域で、特段の変動要因は見当たらないため、現状維持で推移するものと思料される。今後の地価水準は、概ね横ばい傾向で推移していくと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	11,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及び隣接市町周辺の農家住宅を中心とした既成住宅地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁選好性のある個人が中心であり、外部からの転入は総じて少ない。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、約350万円前後程度の水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの農家住宅を中心とする住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから標準価格を試算した。標準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、標準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を助案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,000 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	久留米市郊外の旧田主丸町では、少子高齢化の影響等もあり、住宅地の需要は低調な状態が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	旧田主丸町の北東部に位置する既成住宅地域である。地価の水準は、横ばい傾向を示している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 805	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北4 m市道		(都) (70,200)		
b	久留米3K - 805	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北4 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米3C - 623	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.3 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米3C - 517	久留米市		更地	( )	不整形	北西6 m県道 東5 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 12,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,821	$\frac{100}{[116.3]}$	11,024	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,000	
b	( ) 10,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,905	$\frac{100}{[ 98.0]}$	11,128	画地 0.0 行政 0.0	11,100	
c	( ) 9,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	11,119	$\frac{100}{[ 96.8]}$	11,487	その他 0.0	11,500	
d	( ) 12,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.1]}$	13,326	$\frac{100}{[123.0]}$	10,834	その他 0.0	10,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -15.0	環境 +15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岩崎不動産鑑定事務所. Row 1: 久留米(県) - 22, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3K-525	久留米市		更地	( )	不整形	南7 m県道		(都) (70,200)	
b	久留米3C-520	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南西3.2 m市道		(都) (70,200)	
c	久留米3C-506	久留米市		更地	( )	不整形	南西5.5 m市道 南東7 m 北西3 m 三方路		(都) (80,200)	
d	久留米3C-527	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m道路		(都) 1住居 (60,200)	
e	久留米3C-502	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 27,217	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	28,764	100 [122.4]	23,500	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,500
b	( ) 25,126	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	25,664	100 [101.9]	25,185	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,200
c	( ) 28,876	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9]	29,731	100 [121.6]	24,450	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,500
d	( ) 25,541	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,567	100 [108.1]	23,651	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,700
e	( ) 31,821	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,916	100 [124.4]	25,656	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	25,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0	環境 +20.0	
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0 その他 0.0	環境 +4.0	
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +18.0 その他 0.0	環境 +18.0	
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0 その他 0.0	環境 +6.0	
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +22.0 その他 0.0	環境 +22.0	
才比準価格決定の理由								[ 比準価格 :	24,500 円 / ㎡ ]	

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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)
久留米(県) - 23	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市北野町今山下四本木 8 3 0 番 7				地積 (㎡)	214	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域	東4.5 m 市道	水道、下水	北野250 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 90 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模	210 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m 市道	交通施設	北野駅北西方250 m 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は久留米市北野町に存する熟成した住宅地域である。北野駅への接近性等から近隣地域に存する戸建住宅地への需要は堅調な状況にあり、当面の間はこのような状況が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地									
(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	34,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市北野町全域及びその周辺に位置する住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者など、地縁性のある個人による住宅地需要が中心であり、基本的に圏外からの転入者は少ないが、「北野」駅を最寄り駅とする範囲では土地需要が一定程度確認され、相対的ながら比較的高い単価での取引も散見される状況にある。取引の中心となる価格は、標準的規模を前提とすると、土地総額 700 万～800 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を中心とする戸建住宅地域であることから、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する自己居住目的の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めた。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用を断念した。以上から、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格により鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	37,100 円/㎡	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	34,300			0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 -11.0 0.0 要 環境 +18.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) コロナ禍が続く中、株価推移と同様、不動産も急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行。 (地域) 近隣地域の周辺地域で小規模開発による戸建物件の売行きが比較的好調であり、旧北野町中心部の不動産需給は安定的に推移している。 (個別的) 特に変化は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C-33	久留米市		建付地	( )	長方形	北東5m市道 南西4m 二方路		1低専 (50,80)		
b	久留米3C-14	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北西5m区画街路		(都)1住居 (60,200)		
c	久留米3C-43	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北7m市道 西2m 角地		(都)1住居 (70,200)		
d	久留米3C-23	久留米市		建付地	( )	長方形	北6m市道		1住居 (60,200)		
e	久留米3C-815	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 34,294	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,622	$\frac{100}{[95.9]}$	35,059	街路 交通・ 0.0	35,100	
b	( ) 30,966	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,966	$\frac{100}{[98.9]}$	31,310	接近 環境 0.0	31,300	
c	( ) 29,373	$\frac{100}{[70.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,262	$\frac{100}{[115.7]}$	35,663	画地 行政 0.0	35,700	
d	( ) 37,804	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,804	$\frac{100}{[107.1]}$	35,298	その他 0.0	35,300	
e	( ) 40,855	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,855	$\frac{100}{[117.4]}$	34,800	[100.0] 100	34,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,400 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 久留米(県) - 24, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月], 円/㎡, 1.1倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (1) Basic Land, (2) Neighboring Area, (3) Most Effective Use, (4) Individual Factors, (5) Valuation Methods, (6) Market Characteristics, (7) Reason for Price Adjustment, (8) Representative Standard Land, (9) Designated Standard Land, (10) Comparison of Standard Land Prices.



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 618	久留米市		建付地	( )	不整形	南東9.8 m県道		1住居 (60,200)		
b	久留米3K - 28	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	西3 m私道		(都)1住居 (60,160)		
c	久留米3C - 18	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道		「調区」 (70,200)		
d	久留米3C - 30	久留米市		更地	( )	不整形	南5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 15,276	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	15,748	100 [ 76.7]	20,532	街路 交通・ 0.0	20,500	
b	( ) 18,149	100 [100.0]	[ 98.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,822	100 [ 97.8]	18,223	接近 環境 0.0	18,200	
c	( ) 17,343	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,343	100 [ 95.0]	18,256	画地 行政 0.0	18,300	
d	( ) 20,772	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0]	29,674	100 [132.6]	22,379	その他 0.0	22,400	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -24.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,900 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 久留米(県) - 25, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Row 1: 令和 3 年 7 月 1 日, 令和 3 年 7 月 9 日, [令和 3 年1月], 円/㎡, 1.1 倍. Row 2: 令和 3 年 6 月 22 日, 正常価格, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows detailing appraisal reasons. Row 1: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, 久留米市北野町金島字三井田 1 9 9 9 番 1 5, 地積 (㎡) 168, 法令上の規制等. Row 2: (2) 近隣地域, 東 40 m, 西 120 m, 南 60 m, 北 90 m, 標準的使用 戸建住宅地. Row 3: (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地. Row 4: (4) 対象基準地の個別的要因, ない. Row 5: (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 22,400 円/㎡. Row 6: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、久留米市北野町全域及びその周辺に位置する住宅地域一円である. Row 7: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は、一般住宅を中心とする戸建住宅地域であることから. Row 8: (8) 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. Row 9: (9) 指か定ら基の準検地討, 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. Row 10: (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 22,500 円/㎡, 変動状況, 変動率 年間 -0.4 %, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C-20	久留米市		更地	( )	長方形	東6 m道路		(都) 1低専 (50,80)		
b	久留米3C-26	久留米市		更地	( )	長方形	北5 m市道		1低専 (50,80)		
c	久留米3C-806	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	南東8 m県道		(都) (70,200)		
d	久留米3C-807	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南5.2 m市道		(都) 準住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	23,386	$\frac{100}{[ 99.9]}$	23,409	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,400	
b	( ) 22,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,727	$\frac{100}{[102.1]}$	22,260	画地 0.0 行政 0.0	22,300	
c	( ) 18,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,134	$\frac{100}{[ 86.1]}$	21,062	その他 0.0	21,100	
d	( ) 19,918	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,918	$\frac{100}{[ 88.1]}$	22,608	その他 0.0	22,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,400 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 216	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m私道 北東4 m 角地		(都)1低専 (60,80)		
b	久留米3C - 217	久留米市		更地	( )	不整形	東5 m市道		(都)近商 (90,200)		
c	久留米3K - 22	久留米市		建付地	( )	長方形	東6 m県道 南4 m 角地		(都)1低専 (60,80)		
d	久留米3C - 10	久留米市		更地	( )	長方形	北4 m市道		(都)1低専 (50,80)		
e	久留米3C - 1041	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北4.5 m市道 西4 m 角地		1中専 (70,180)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 26,347	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	26,373	100 [107.1]	24,625	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,600	
b	( ) 28,599	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [80.0]	35,749	100 [128.6]	27,799	環境 0.0	27,800	
c	( ) 25,604	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	24,361	100 [92.0]	26,479	画地 0.0	26,500	
d	( ) 27,100	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,263	100 [103.7]	26,290	行政 0.0	26,300	
e	( ) 22,646	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	22,202	100 [96.0]	23,127	その他 0.0 [100.0] 100	23,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,700 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町椿津字宮ノ前 8 2 5 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	206	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域	北西 5.3 m 市道	水道	犬塚 4.5 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 100 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 13 m、		規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5.3 m 市道	交通 犬塚駅 西方 4.5 km	法令 ( 都 ) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、久留米市南西部の住宅地域である。地域要因に特段の変動もなく、当面は現状で推移していくものと予測する。地価は下げ止まっており、横這い傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城島町を中心とする久留米市南西部の住宅地域である。典型的な需要者は地縁的選好性を有する個人エンドユーザーである。中心部においてはミニ開発分譲が見られるが、郊外の既成住宅地域に対する需要は新型コロナウイルスの影響は小さいものの利便性が劣ることから総じて弱含みであり、地価は横這い傾向で推移している。中心となる価格帯は約 200 m <sup>2</sup> の土地のみで 380 万円前後、新築戸建で 2,000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されていないことから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる取引事例は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性を有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	久留米(県) - 28						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	18,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	14,800 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 81.5 ]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,400 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	変動状況	〔 一般的 要因 〕	久留米市の人口はほぼ横這い傾向で推移している。取引件数は新型コロナウイルスの影響で停滞感が見られ、やや減少している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。利便性に劣る地域であるが、地価の下げ止まり感が認められ、横這い傾向にある。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C - 519	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)	
b	久留米3C - 527	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m道路		(都) 1住居 (60,200)	
c	久留米3K - 613	久留米市		更地	( )	不整形	南西6.6 m県道 南東3.3 m 角地		(都) (80,200) 特定用途制限地域	
d	久留米3K - 612	久留米市		建付地	( )	不整形	南東8.8 m県道		(都) (70,200) 特定用途制限地域	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 18,703	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,740	$\frac{100}{[101.6]}$	18,445	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,400
b	( ) 25,541	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,567	$\frac{100}{[136.6]}$	18,717	画地 0.0 行政 0.0	18,700
c	( ) 10,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	10,838	$\frac{100}{[ 61.4]}$	17,651	その他 0.0	17,700
d	( ) 11,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	12,116	$\frac{100}{[ 75.1]}$	16,133	その他 0.0	16,100
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	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 +38.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 -34.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,400 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用の戸建住宅に特化した住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 28	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一 印

鑑定評価額	6,410,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町江上字千代島前 4 1 1 番 1 外				地積 (m <sup>2</sup> )	433	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南 4.5 m 市道、西側道	水道	大溝 2.7 km	(その他) 田園居住地区 (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 15 m、南 130 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 19 m、規模 420 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	大溝駅 北西方 2.7 km	法令 (都) (70,200) 田園居住地区 規制
	地域要因の将来予測	久留米市南西部に位置する小学校近くの住宅地域である。価格形成に影響を与える要因は特段なく、当面は現状程度で推移すると思われる。地価は下げ止まっており、横這い傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城島町を中心とする久留米市南西部の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の選好性を有する個人工種ユーザーである。中心部においてはミニ開発分譲が見られるが、郊外の既成住宅地域に対する需要は新型コロナウイルスの影響は小さいものの利便性が劣ることから総じて弱含みであり、地価は横這い傾向で推移している。中心となる価格帯は約 400 m <sup>2</sup> の土地のみで 600 万円前後、新築戸建て 2,200 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる取引事例は、上記市場の特性や市場での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をもつる比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	(一般的要因)	久留米市の人口はほぼ横這い傾向で推移している。取引件数は新型コロナウイルスの影響で停滞感が見られ、やや減少している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。利便性に劣る地域であるが、地価の下げ止まり感が認められ、横這い傾向にある。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 617	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	西9 m市道 北4.5 m 準角地		(都) (80,200) 特定用途制限地域		
b	久留米3C - 623	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.3 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米3C - 621	久留米市		建付地	( )	不整形	北西4.8 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米3C - 519	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,433	100 [ 70.0 ]	[100.0] 100	100 [ 80.0 ]	100 [101.0]	13,142	100 [100.7]	13,051	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,100	
b	( ) 9,077	100 [100.0]	[ 98.0 ] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0 ]	11,119	100 [ 74.1 ]	15,005	環境 0.0	15,000	
c	( ) 10,759	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.8 ]	13,316	100 [ 91.2 ]	14,601	画地 0.0	14,600	
d	( ) 18,703	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,740	100 [127.2]	14,733	行政 0.0 その他 0.0	14,700	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅もある戸建住宅が標準的使用の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,750,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町下青木字南小路 1 0 7 4 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	399	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		( 都 ) ( 70,200 )	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北 5.5 m 市道	水道	大溝 5.5 km		( その他 ) 田園居住地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 190 m、南 130 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模			360 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 北 5 . 5 m 市道	交通 大溝駅 北西方 5.5 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 田園居住地区			
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はみられず、用途的にも現状程度で推移していくと予測される。域外からの人口流入はほとんどなく、住宅地価格は依然として軟調傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 14,400 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城島町を中心とする久留米市南西部の住宅地域である。典型的な需要者は地縁的選好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既存住宅地域に対する需要は新型コロナウイルスの影響は小さいものの利便性が劣ることから総じて弱含みであり、新規のミニ開発も見受けられるが限定的である。中心となる価格帯は約 4 0 0 m <sup>2</sup> の土地のみで 5 5 0 万円前後、中古住宅付で 1, 0 0 0 ~ 1, 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる取引事例は、上記市場の特性や市場での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する標準価格を標準とし、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	久留米(県) - 28								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	14,000			
	14,800 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[106.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,500 円 / m <sup>2</sup>			価格 変動 形成 要因 の	( 一般 ) 久留米市の人口はほぼ横這い傾向で推移している。取引件数は新型コロナウイルスの影響で停滞感が見られ、やや減少している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				( 地 域 ) 大川市との市境に近い農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域。市中心部から遠く生活利便性が劣るため、地価は軟調傾向が続いている。				
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		( 個別 ) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 617	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	西9 m市道 北4.5 m 準角地		(都) (80,200) 特定用途制限地域		
b	久留米3C - 621	久留米市		建付地	( )	不整形	北西4.8 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米3C - 604	久留米市		建付地	( )	不整形	東14 m国道		(都) (80,200) 特定用途制限地域		
d	久留米3C - 518	久留米市		更地	( )	不整形	北4 m市道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,433	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,142	$\frac{100}{[101.0]}$	13,012	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 10,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	13,316	$\frac{100}{[94.0]}$	14,166		14,200	
c	( ) 14,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,114	$\frac{100}{[110.0]}$	14,649		14,600	
d	( ) 12,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	14,412	$\frac{100}{[112.7]}$	12,788		12,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 +7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,400 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 30	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一 印

鑑定評価額	2,830,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 2 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	286	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	東 5 m 市道	水道	大溝 7.6 km	( その他 ) 田園居住地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 170 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	東 5 m 市道	交通 大溝駅 北西方 7.6 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 田園居住地区	
	事項			施設		規制		
	地域要因の将来予測	過疎化の進行及び人口減少の程度が大きいが、地域要因に特段の変動はみられず、用途的に今後も現況程度で推移していくと予測される。域外からの流入はなく、地価は依然として下落傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	位置的に経済圏として佐賀県との結びつきが強く、同一需給圏は、城島町、三瀬町及び佐賀県神埼市の住宅地域となる。典型的な需要者は、地縁の嗜好性を有する一次取得者層である。郊外の住宅地需要については、新型コロナウイルスの影響は比較的小さいものの、飛地であり利便性が劣る近隣地域への需要はほとんどない。市場の中心となる価格帯は中古住宅付で 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法にかかる取引事例は、上記市場の特性や市場での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、前年度の基準地価格に地域の変動状況を加味した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕	久留米市の人口はほぼ横這い傾向で推移している。取引件数は新型コロナウイルスの影響で停滞感が見られ、やや減少している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域。久留米市の飛地で地域内の小学校が閉校する等生活利便性が劣り、需要はほとんどない。	
変動率		年間 -4.8 %	半年間 %		〔 個別的 要因 〕		個別的的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 623	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.3 m市道		(都) (70,200)		
b	久留米3C - 621	久留米市		建付地	( )	不整形	北西4.8 m市道		(都) (70,200)		
c	久留米3K - 612	久留米市		建付地	( )	不整形	南東8.8 m県道		(都) (70,200) 特定用途制限地域		
d	久留米3C - 517	久留米市		更地	( )	不整形	北西6 m県道 東5 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 9,077	100 [100.0]	[ 98.0 ] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0 ]	11,119	100 [111.4]	9,981	街路 0.0 交通・接近 0.0	9,980	
b	( ) 10,759	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.8 ]	13,316	100 [136.3]	9,770	環境 0.0	9,770	
c	( ) 11,753	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	12,116	100 [139.3]	8,698	画地 0.0	8,700	
d	( ) 12,249	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 92.1 ]	13,326	100 [140.6]	9,478	行政 0.0 その他 0.0	9,480	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +3.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 9,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅を主とする住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	7,910,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潴町高三潴字庄分 2 4 9 番 2				地積 (㎡)	310	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 低専 (60,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西5.4 m 市道	水道、下水	三潴2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 120 m、北 180 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 21 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5 . 4 m市道	交通 三潴駅 北西方2.2 km	法令 (都) 2 低専 (60,80)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域で、周辺においてミニ分譲地や既存住宅地の取引もみられる。比較的堅調な住宅需要を背景として、近隣地域の地価水準は、上昇傾向にて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、旧三潴町を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤する勤労世帯や地縁性を志向する個人等が中心と考えられる。旧三潴町では、ミニ分譲地や既存住宅地の取引もみられ、住宅需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、坪 8 ~ 9 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、久留米市南西部の郊外に位置する既存住宅地域で、アパート等の賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	31,200 円 / ㎡	[100.3]	100	100	[100.0]	25,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	31,200 円 / ㎡		100	[100.0]	[121.8]	100		0.0 +5.0 +16.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,400 円 / ㎡		価格形成要因		(一般的 要因)	久留米市の人口は、概ね横ばい傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、不動産需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因		(地域 要因)	最寄駅までやや距離を有するものの、周辺地域でミニ分譲等も見られ住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %		価格形成要因		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C - 521	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北西8.4 m県道		(都) 準住居 (60,200)	
b	久留米3C - 503	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)	
c	久留米3C - 510	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m私道		(都) (70,200)	
d	久留米3C - 511	久留米市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北西10 m県道		「調区」 (70,200)	
e	久留米3C - 525	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北東5 m市道		「調区」 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 22,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 72.0]}$	31,414	$\frac{100}{[124.3]}$	25,273	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,300
b	( ) 39,955	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,964	$\frac{100}{[103.0]}$	25,208	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,200
c	( ) 29,385	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,473	$\frac{100}{[115.1]}$	25,606	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,600
d	( ) 26,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,426	$\frac{100}{[104.0]}$	25,410	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,400
e	( ) 31,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,529	$\frac{100}{[118.3]}$	26,652	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	26,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	限定価格	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 32	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	4,610,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潯町西牟田字古賀4518番12				地積(㎡)	186	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専(60,80)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北西4 m 市道	水道	西牟田1.8 km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m市道	交通施設	西牟田駅 西方1.8 km 法令 (都) 2低専(60,80) 規制			
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、旧三潯町を中心として久留米市内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、地縁性を志向する個人や久留米市内へ通勤する勤労世帯等が中心と考えられる。旧三潯町では、ミニ分譲地のほか既存住宅地の取引も見られる等、住宅需要は比較的堅調であり、地価は上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、坪8万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、久留米市南西部の郊外に位置する既存住宅地域であり、アパート等賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 +1.0	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	域 交通 +4.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 +1.0	
	久留米(県) - 4	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [126.0]	[100.0] 100	24,800		標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	域 交通 +4.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	久留米市の人口は、概ね横ばい傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、不動産需要は堅調である。			内訳	標準街路 0.0	地 街路 +1.0
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	最寄駅までやや距離を有するものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。				
変動率 年間 +0.4 % 半年間 %		個別的要因		個別的要因に変動はない。						



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 203	久留米市		更地	( )	ほぼ正方形	北3 m市道 東3 m 角地		1住居 (70,160)		
b	久留米3C - 504	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m道路		(都) (70,200)		
c	久留米3C - 528	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		(都) (70,200)		
d	久留米3C - 509	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)		
e	久留米3K - 703	久留米市		建付地	( )	台形	南3.3 m市道 北東3.3 m 準角地		1低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 29,040	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	31,327	100 [130.5]	24,005	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,000	
b	( ) 31,725	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,852	100 [126.9]	25,100	環境 0.0	25,100	
c	( ) 24,397	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,421	100 [101.0]	24,179	画地 0.0	24,200	
d	( ) 26,002	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,080	100 [102.0]	25,569	行政 0.0	25,600	
e	( ) 30,126	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9 ]	30,156	100 [123.5]	24,418	その他 0.0 [100.0] 100	24,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +28.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +26.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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) - 33	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	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市太郎原町字西1903番3			地積 (㎡)	369	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)  (その他)
	正方形 1:1	住宅 W2	農家住宅の中に農地等が混在する住宅地域	東4.9m 市道	水道、下水	善導寺3.4km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 60m、南 130m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 19.5m、奥行 約 19m、規模			370㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 4.9m市道	交通 善導寺駅 北西方3.4km	法令 規制	「調区」(70,200)	
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心として、周辺には農地も見受けられる市街化調整区域内の地域である。今後も現状維持程度の利用で推移していくものと見られる。将来の地価水準は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	21,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米インター北東部を中心として、農家住宅等が見受けられる久留米市郊外の住宅地域であると判断される。需要者の中心は、旧来から地縁的嗜好性を有する個人等であり、地域外からの流入は限定的である。市街化調整区域内であることから不動産取引の件数は少ないものの、地価は概ね安定的に推移している。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、700～800万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を主とする市街化調整区域内の地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから標準価格を試算した。標準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、標準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を助案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	〔一般的要因〕	久留米市の人口は概ね横ばいである。市中心部の住宅地域では、コロナ禍の影響もあり住宅地の需要の鈍化傾向が認められる。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	久留米市郊外の市街化調整区域内の農家住宅地域である。地価の水準は横ばい傾向で推移している。
	変動率	年間 0.0%	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米3C - 821	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6m私道 東4m 角地		「調区」 (70,200)					
b	久留米3C - 519	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6m市道		(都) (70,200)					
c	久留米3C - 526	久留米市		建付地	( )	不整形	北西4m市道		(都) (70,200)					
d	久留米3K - 218	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南東2.8m市道		「調区」 (70,200)					
e	久留米3C - 716	久留米市		建付地	( )	不整形	南西6m市道		「調区」 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 16,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,641	$\frac{100}{[80.0]}$	20,801	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	20,800				
b	( ) 18,703	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,740	$\frac{100}{[88.9]}$	21,080	0.0 0.0 0.0	21,100				
c	( ) 14,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	18,735	$\frac{100}{[88.5]}$	21,169	0.0	21,200				
d	( ) 16,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	20,020	$\frac{100}{[97.0]}$	20,639	0.0	20,600				
e	( ) 18,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,403	$\frac{100}{[88.9]}$	20,701	$[100.0]$ 100	20,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-20.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-17.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -24.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 環境	-18.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 環境	-10.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 環境	-20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域内の農家住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 綾部不動産鑑定株式会社. Row 1: 久留米(県) - 34, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 綾部 圭太 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.3 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公価表示価格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 511	久留米市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北西10m県道		「調区」 (70,200)		
b	久留米3K - 218	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南東2.8m市道		「調区」 (70,200)		
c	久留米3C - 614	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南西5.5m市道		「調区」 (60,100)		
d	久留米3C - 201	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	北西4.7m市道		「調区」 (70,200)		
e	久留米3C - 112	久留米市		更地	( )	袋地等	北西4m市道		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 26,373	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,426	100 [ 85.8]	30,800	街路 交通・ 0.0	30,800	
b	( ) 16,298	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0]	20,020	100 [ 67.2]	29,792	接近 環境 0.0	29,800	
c	( ) 32,884	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,884	100 [105.8]	31,081	画地 行政 0.0	31,100	
d	( ) 35,843	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,843	100 [113.3]	31,635	その他 0.0	31,600	
e	( ) 32,698	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	36,331	100 [115.9]	31,347	[100.0] 100	31,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -4.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +16.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	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、市街化調整区域内の一般住宅が建ち並ぶ中に農地も存する既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等は認められず、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



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	156,000,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東和町3番3			地積 (㎡)	922	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)
	長方形 1:1.5	共同住宅 SRC 14	中高層マンションを主に店舗等もある住宅地域	南7.2 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄久留米350 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	高層共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 39 m、規模			900 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.2 m市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方350 m 法令 商業 (80,400) 規制
	地域要因の将来予測	同市中心部の西鉄久留米駅まで徒歩圏内の共同住宅地域である。特段の変動要因は認められず、当分の間現状を維持するものと予測される。マンション等用地需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予想される。					
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	172,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	165,000 円/㎡				
(6) 市場の特性	近隣地域は住・商混在地域でマンション等が建ち並び、同一需給圏は久留米市中心部の利便性の良好な住・商混在地域一円の範囲であり、需要者はマンションディベロッパーが中心となる。近年においては、分譲マンション用地の不足傾向が依然続いており、特に近隣地域は交通利便性に優ることから市場競争力は高く、地価水準も上昇基調である。市場における土地の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は、マンション用地であるため取引事例比較法による標準価格と開発法による価格を試算した。標準価格は取引市場における実態を反映した実証的價格として規範性が高い。一方、開発法による価格は建築費等に想定要素を多く含むが、主たる市場参加者がマンション開発業者である点を考慮すれば一定の規範性を有する。よって、本件においては、標準価格を標準として、開発法による価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定標準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 163,000 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	人口は概ね横ばい傾向で、取引件数は新型コロナウイルスの影響で微増から微減に転じているが、全体的な不動産需要は概ね堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	西鉄久留米駅に近接しており、分譲マンション用地としての市場競争力は高い。		
	変動率	年間 +3.7 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動要因は見当たらない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 1031	久留米市		更地	( )	袋地等	北西7 m市道		1住居 (77,266)		
b	久留米3C - 1101	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	北西5 m市道		商業 (90,300)		
c	久留米3K - 222	久留米市		更地	( )	不整形	北西6.2 m市道		商業 (90,372)		
d	久留米3C - 1030	久留米市		更地	( )	長方形	北西7 m市道		商業 (90,400)		
e	久留米3C - 40	久留米市		更地	( )	長方形	北東25 m県道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 178,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	180,059	$\frac{100}{[110.0]}$	163,690	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	167,000	
b	( ) 234,440	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	241,708	$\frac{100}{[133.7]}$	180,784	画地 +2.0	184,000	
c	( ) 159,043	$\frac{100}{[130.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	141,236	$\frac{100}{[ 83.0]}$	170,164	行政 0.0	174,000	
d	( ) 178,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	180,059	$\frac{100}{[112.2]}$	160,480	その他 0.0	164,000	
e	( ) 219,054	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	224,530	$\frac{100}{[129.9]}$	172,848	[102.0] 100	176,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.31	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	限定価格	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 172,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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心とする住宅地域で、主たる市場参加者はマンション分譲事業を行うデベロッパーが中心であり、価格アプローチの方法としては開発法の適用がより有効なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する しない 開発法を適用する場合の理由				
主たる市場参加者はマンション分譲を行うデベロッパーのため							
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,067,065,990	915,165,380	12	365,000	3,595.23	207,000	4,190.26	
開発法による価格		151,900,610円 ( 165,000円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 ( a ~ c の合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )	
	a 道路	b 公園	c その他				
922㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			922.00㎡	
総面積に対する割合							
( 100.0 % )	( 0.0 % )	( 0.0 % )	( 0.0 % )	( 0.0 % )	( 100.0 % )		
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
554.02 ㎡	4,190.26㎡	3,678.72㎡	511.54㎡	3,595.23㎡	S R C 10 F (45戸) 80㎡ 3 L D K		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率			
( 60.1 % )	( 454.5 % )	( 399.0 % )	( 55.5 % )	( 85.80 % )			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
商業 都市機能誘導区域 準防	100 %	400 %	400 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 7.2 m 特定道路までの距離： m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	365,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	365,000 円 / ㎡ x	3,595.23 ㎡ =	1,312,258,950 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
			合 計		1,312,258,950 円		
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料			
		207,000 円 / ㎡ x		( 1 + 3 % ) = 213,210 円 / ㎡			
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 ( 総額 )	213,210 円 / ㎡ x		延床面積		建築工事費 ( 総額 )	
				4,190.26 ㎡ =		893,405,335 円	
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	1,312,258,950 円 x		12 % =		157,471,074 円		
支出合計 + +						1,050,876,409 円	
(4)-4 投下資本収益率		12 %					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 ( 1 期目 )	6ヶ月		
建築工事 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	16ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	12ヶ月		
建築工事 ( 2 期目 )	14ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	22ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	0ヶ月		
建築工事 ( 3 期目 )	22ヶ月	販売収入 ( 3 期目 )	24ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 ( 月 )	複利現価 ( x )		
収入	販売総額 ( 1 期 )	104,980,716 円 ( 8 % )	x 0.8598	( 16 ヶ月 )	= 90,262,420 円		
	販売総額 ( 2 期 )	944,826,444 円 ( 72 % )	x 0.8124	( 22 ヶ月 )	= 767,577,003 円		
	販売総額 ( 3 期 )	262,451,790 円 ( 20 % )	x 0.7972	( 24 ヶ月 )	= 209,226,567 円		
収入合計	-	-	-	-	1,067,065,990 円		
支出	建築工事費 ( 1 期 )	223,351,334 円 ( 25 % )	x 0.9449	( 6 ヶ月 )	= 211,044,675 円		
	建築工事費 ( 2 期 )	223,351,334 円 ( 25 % )	x 0.8762	( 14 ヶ月 )	= 195,700,439 円		
	建築工事費 ( 3 期 )	446,702,668 円 ( 50 % )	x 0.8124	( 22 ヶ月 )	= 362,901,247 円		
	開発負担金	0 円 ( 0 % )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	= 0 円		
	販売管理費 ( 1 期 )	94,482,644 円 ( 60 % )	x 0.9449	( 6 ヶ月 )	= 89,276,650 円		
	販売管理費 ( 2 期 )	62,988,430 円 ( 40 % )	x 0.8929	( 12 ヶ月 )	= 56,242,369 円		
	販売管理費 ( 3 期 )	0 円 ( 0 % )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	= 0 円		
支出合計	-	-	-	-	915,165,380 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格	
		1,067,065,990 円 -		915,165,380 円 =		151,900,610 円 165,000 円 / ㎡	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	29,400,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東町3 2 番 2			地積 (㎡)	195	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火			
	ほぼ整形 1:2	店舗兼住宅 RC 3	小売店舗等が建ち並ぶアーケード街の商業地域	北8 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米300 m	(その他) 都市機能誘導区域 (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	店舗敷地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8 m市道	交通施設	西鉄久留米駅西方300 m 法令 商業 (80,400) 規制			
	地域要因の将来予測	小売・飲食店舗中心の同市中心部のアーケード商店街であり、久留米シティプラザ開業以降、通行客数が回復する傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により停滞が認められ、地価上昇幅は低調である。								
(3) 最有効使用の判定	店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	152,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	108,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	近隣地域は久留米市中心部のアーケード街（一番街）に位置し、同一需給圏は久留米市中心商業地の存する範囲である。需要者は地元経営者が中心であるが、全国チェーンの店舗進出も一部見受けられる。同市中心部は久留米シティプラザ開業の影響等により客足の回復が顕在化していたが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地域格差率の大きな事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する標準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡にも留意して、上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他		
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他		
	前年指定基準地の価格	204,000 円/㎡	[104.9]	100	100	[100.0]	150,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	204,000 円/㎡		100	[100.0]	[142.8]	100		+3.0 0.0 +32.0 +5.0 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +1.3 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の	
	一般的 要因		商業地は地価の上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により打撃を受け土地需要の減退が認められる。		地 域 要 因		小売、飲食店舗の建ち並ぶアーケード街で、顧客通行量は回復し、新規出店も見られたが、新型コロナウイルスの影響により客足が遠のいている。		個別的 要因	
	個別的 要因		個別的要因に変動要因は見当たらない。							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3K - 13	久留米市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		商業 (90,300)		
b	久留米3C - 36	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西9 m市道		商業 (90,400)		
c	久留米3C - 129	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北7 m市道		2住居 (60,200)		
d	久留米3K - 222	久留米市		更地	( )	不整形	北西6.2 m市道		商業 (90,372)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 178,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,800	$\frac{100}{[123.7]}$	147,777	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 110,000	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,738	$\frac{100}{[91.8]}$	151,131		148,000 151,000	
c	( ) 156,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,065	$\frac{100}{[98.2]}$	160,962		161,000	
d	( ) 159,043	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	141,236	$\frac{100}{[95.0]}$	148,669		149,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
d	限定価格	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 152,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,563,731	2,069,180	7,494,551	6,521,130	973,421	( 0.9493 ) 924,069	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	21,001,568 円 ( 108,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	150.00	S 3 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 都市機能誘導区域 防火	100 %	400 %	400 %	195 ㎡	10.0 m x 19.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2・3 F 事務所を想定。			有効率 の理由	81.7 %	標準的レントابل比

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	150.00	75.0	112.50	3,000	337,500	6.0	2,025,000
2 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	2,000	255,000	6.0	1,530,000
3 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	1,900	242,250	6.0	1,453,500
~								
~								
計		450.00	81.7	367.50		834,750		5,008,500
年額支払賃料					834,750 円 x 12ヶ月 = 10,017,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					10,017,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 500,850 円			
以上計 + a+ - -					9,516,150 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,008,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 47,581 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					9,563,731 円 ( 49,045 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1014	1,085 ( 1,039 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,356	対象基準階の 月額実質賃料 3,015 円/㎡
b	久留米3(賃) - 1013	2,221 ( 2,216 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,733	月額支払賃料 ( 3,000 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1108	1,487 ( 1,483 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,485	基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	470,500 円	94,100,000 x	0.5 %
維持管理費	400,680 円	10,017,000 x	4.0 %
公租公課	土地	210,000 円	査定額
	建物	799,800 円	94,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	94,100 円	94,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,100 円	94,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,069,180 円 (	10,611 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.6 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	94,100,000 円	設計監理料率 203,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,521,130 円 ( 33,442 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,563,731 円	
総費用		2,069,180 円	
純収益 -		7,494,551 円	
建物等に帰属する純収益		6,521,130 円	
土地に帰属する純収益 -		973,421 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		924,069 円 ( 4,739 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	21,001,568 円 (	108,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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)
久留米(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	59,200,000 円	1㎡当たりの価格	58,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市長門石3丁目360番15外「長門石3-1-61」				地積(㎡)	1,008	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	不整形1:1.5	店舗S1	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの商業地域	北東16m 県道、背面道	水道、下水	久留米1.4 km	(その他) (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 220 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、			規模	1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	16 m 県道	交通施設	久留米駅北西方1.4 km 法令 商業(100,400)準防 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状	+3.0 -2.9	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は市内の国道等の幹線街路沿線の商業地域一円である。地域内及び周辺には、準幹線街路沿線に近隣住民向けの店舗、ドラッグストア、クリニック、共同住宅等が混在し、近隣商業地域としての特性が強い地域である。需要者の中心は、市内の資産運用を行う法人及び個人投資家が主であり、取引の中心となる価格帯は標準的規模を前提とすると、6,000万円前後と思考する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心部からやや北西方の近隣型の商業地域で空き店舗は出るものの、新規出店等もある程度見られ、貸店舗等の賃貸市場は機能している。しかし、収益価格は地価水準に見合う賃料が得られないため、やや低位に求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 58,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	コロナ禍が続く中、株価推移と同様、不動産も急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	特に変動要因は認められない。県境に近い長門石地区の近隣商業地域的な特性を有しており、テナントや土地需要も堅調である。			
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				(個別的要因)	特に変化は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 233	久留米市		建付地	( )	不整形	北西13 m市道		準工 (60,200)		
b	久留米3C - 3	久留米市		更地	( )	台形	西25 m市道 南5 m 角地		準住居 (70,200)		
c	久留米3C - 812	久留米市		建付地	( )	ほぼ台形	西10 m市道 南東4 m 二方路		準工 (70,200) 特別用途地区		
d	久留米3C - 1007	久留米市		建付地	( )	不整形	南東24 m市道		準住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 55,067	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	61,186	100 [103.0]	59,404	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	59,400	
b	( ) 64,286	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9]	66,190	100 [112.2]	58,993	環境 0.0 画地 0.0	59,000	
c	( ) 60,796	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	61,534	100 [103.0]	59,742	行政 0.0	59,700	
d	( ) 52,838	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	56,342	100 [101.0]	55,784	その他 0.0	55,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 59,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,057,512	1,490,380	5,567,132	3,441,870	2,125,262	( 0.9746 ) 2,071,280	( 4.7 0.4 ) 4.3 %	
	収益価格	48,169,302 円 ( 47,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	350.00	S 1 F		350.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	1,008 ㎡	26.0 m x 34.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	3,696,000		
~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	1,760	616,000				
~										
~										
~										
計		350.00	100.0	350.00		616,000				3,696,000
年額支払賃料						616,000 円 x 12ヶ月 =		7,392,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						7,392,000 円 x 5.0 % 円 x % =		369,600 円		
以上計 + a+ - -								7,022,400 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,696,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =		35,112 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						7,057,512 円 ( 7,002 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 101	1,146 ( 1,143 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,273	対象基準階の月額実質賃料 1,769 円/㎡
b	久留米3(賃) - 102	1,677 ( 1,677 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,863	月額支払賃料 ( 1,760 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1013	2,221 ( 2,216 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,056	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	250,500 円	50,100,000 x	0.5 %
維持管理費	295,680 円	7,392,000 x	4.0 %
公租公課	土地	418,200 円	査定額
	建物	425,800 円	50,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,490,380 円 (	1,479 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	50,100,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 350.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,441,870 円 ( 3,415 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,057,512 円
総費用			1,490,380 円
純収益 -			5,567,132 円
建物等に帰属する純収益			3,441,870 円
土地に帰属する純収益 -			2,125,262 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,071,280 円 ( 2,055 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	48,169,302 円 (		47,800 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 久留米(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 186,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 214,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 165,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes information on location (久留米市東町38番44), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), market characteristics, and final valuation adjustments. Includes a table for public reference prices (公表価格) and comparison factors (地域要因, 個別的要因).

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C-40	久留米市		更地	( )	長方形	北東25 m県道		商業 (90,400)	
b	久留米3C-122	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	南東8 m市道		商業 (80,400)	
c	久留米3C-1	久留米市		貸家建付地	( )	長方形	南西36 m国道 北西8 m 角地		商業 (100,500)	
d	久留米3C-4	久留米市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		2住居 (70,200)	
e	久留米3C-104	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	南西7 m市道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 219,054	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	224,530	100 [ 95.0 ]	236,347	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	236,000
b	( ) 249,749	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	252,496	100 [113.8]	221,877	画地 0.0 行政 0.0	222,000
c	( ) 376,096	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	364,634	100 [130.0]	280,488	その他 0.0	280,000
d	( ) 155,400	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	158,042	100 [ 84.3 ]	187,476		187,000
e	( ) 117,820	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	123,240	100 [ 70.7 ]	174,314	[100.0] 100	174,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -15.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 220,000 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	83,156,106	18,355,530	64,800,576	57,882,000	6,918,576	( 0.9300 ) 6,434,276	( 4.8 0.4 ) 4.4 %	
	収益価格	146,233,545 円 ( 168,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	540.00	S 9 F		4,320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	500 %	500 %	869 ㎡	23.0 m x 35.0 m	前面道路：国道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	高度利用の事務所ビルの適地であることから、上記のとおり判定した。			有効率の理由	77.9 %	オフィスビルの標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	540.00	60.0	324.00	2,720	881,280	5.0	4,406,400		
~ 2	事務所	460.00	80.0	368.00	2,260	831,680	3.0	2,495,040		
3 ~ 9	事務所	460.00	83.0	381.80	2,110	805,598	3.0	2,416,794		
~ 10		100.00								
~										
計		4,320.00	77.9	3,364.60		7,352,146				23,818,998
年額支払賃料					7,352,146 円 x 12ヶ月 =					88,225,752 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					88,225,752 円 x 6.0 % 円 x % =					5,293,545 円
以上計 + a+ - -										82,932,207 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					23,818,998 円 x 94.0 % x 1.00 % =					223,899 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					83,156,106 円 ( 95,692 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 5	2,343 ( 2,343 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,603	対象基準階の 月額実質賃料 2,731 円/㎡
b	久留米3(賃) - 1002	3,851 ( 3,825 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,209	月額支払賃料 ( 2,720 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1006	2,328 ( 2,188 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,587	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,385,000 円	877,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,529,030 円	88,225,752 x	4.0 %
公租公課	土地 1,233,000 円	査定額	
	建物 7,454,500 円	877,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	877,000 円	877,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	877,000 円	877,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,355,530 円 (	21,123 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.1 % )
(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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	877,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m <sup>2</sup> x 4,320.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	57,882,000 円 ( 66,608 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			83,156,106 円
総費用			18,355,530 円
純収益 -			64,800,576 円
建物等に帰属する純収益			57,882,000 円
土地に帰属する純収益 -			6,918,576 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,434,276 円 ( 7,404 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	146,233,545 円 (		168,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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 - 4	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	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城南町2番30「城南町2-30」				地積(㎡)	142	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火	
	長方形 1:1.2	店舗 RC 5	飲食店舗・事務所ビル等が混在する駅前商業地域	南(駅前広場)市道	水道、ガス、下水	久留米70m	(その他) 駐車場整備地区 (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 10m、南 180m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	駅前広場	交通施設	久留米 北方70m 法令 商業(100,400) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	JR久留米駅前の再開発事業が進んでおり、現時点では建物解体による更地が多いものの、2025年の事業完成を目標に高層マンション等の建設が行われていく予定となっており、周辺を含めて活発な動きとなっている。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	167,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	134,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR久留米駅及び西鉄久留米駅を中心とする駅前商業地域である。需要者の属性は、地場の大手法人や不動産業者等が中心である。同一需給圏内の土地需要については、九州新幹線の開通による利便性向上やJR久留米駅前の再開発事業への期待感もあって強含みで推移している。需要の中心となる価格帯については、規模によってばらつきがあるものの、150~200㎡程度の土地で概ね2,000~3,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実に取引された事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格で説得力を有する。一方、収益価格は、収益性が重視される商業地においては重視されるべき価格であるが、地価水準に見合う十分な賃料が得られないことから低位に求められた。よって、本件では現実の実勢を反映した比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	204,000 円/㎡	[104.9]	100	100	[100.0]	164,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[130.7]	100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 0.0 +2.0 +22.0 +5.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡	変動率 年間 +4.5% 半年間 %	変 動 形 状 成 果 要 因 の
	人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微減傾向で取引価格は上昇傾向にある。		JR久留米駅前の市街地再開発事業が進行しつつあり、期待感から地価は強含みで推移している。		個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C - 4	久留米市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		2住居 (70,200)	
b	久留米3K - 13	久留米市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		商業 (90,300)	
c	久留米3C - 1030	久留米市		更地	( )	長方形	北西7 m市道		商業 (90,400)	
d	久留米3C - 1101	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	北西5 m市道		商業 (90,300)	
e	久留米3C - 40	久留米市		更地	( )	長方形	北東25 m県道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 155,400	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	158,042	100 [ 94.9 ]	166,535	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	167,000
b	( ) 178,341	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	182,800	100 [108.8]	168,015	画地 0.0 行政 0.0	168,000
c	( ) 178,100	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	180,059	100 [109.1]	165,040	その他 0.0	165,000
d	( ) 234,440	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	241,708	100 [137.5]	175,788	その他 0.0	176,000
e	( ) 219,054	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	224,530	100 [135.5]	165,705	[100.0] 100	166,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -6.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +39.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +33.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 167,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,897,370	1,887,687	8,009,683	7,128,000	881,683	( 0.9527 ) 839,979	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	19,090,432 円 ( 134,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
中層店舗兼事務所地	113.31	R C 5 F		565.47		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	142 ㎡	11.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階に店舗、2階～5階に事務所(いずれもフロア貸し)を想定			有効率の理由	78.0 %	標準的な有効率で妥当と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	113.31	70.0	79.32	3,100	245,892	8.0		1,967,136	
2 ~ 3	事務所	113.04	80.0	90.43	1,840	166,391	6.0		998,346	
4 ~ 5	事務所	113.04	80.0	90.43	1,840	166,391	6.0		998,346	
~										
~										
計		565.47	78.0	441.04		911,456			5,960,520	
年額支払賃料						911,456 円 x 12ヶ月 =				10,937,472 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						10,937,472 円 x 10.0 % 円 x % =				1,093,747 円
以上計 + a+ - -										9,843,725 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,960,520 円 x 90.0 % x 1.00 % =				53,645 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						9,897,370 円 ( 69,700 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1105	1,527 ( 1,493 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,885	対象基準階の 月額実質賃料 1,849 円/㎡
b	久留米3(賃) - 1106	1,483 ( 1,479 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,831	月額支払賃料 ( 1,840 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	540,000 円	108,000,000 x	0.5 %
維持管理費	54,687 円	10,937,472 x	0.5 %
公租公課	土地 159,000 円	査定額	
	建物 918,000 円	108,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	108,000 円	108,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	108,000 円	108,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,887,687 円 (	13,294 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.1 % )
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	108,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m <sup>2</sup> x 565.47 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,128,000 円 ( 50,197 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,897,370 円	
総費用		1,887,687 円	
純収益 -		8,009,683 円	
建物等に帰属する純収益		7,128,000 円	
土地に帰属する純収益 -		881,683 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		839,979 円 ( 5,915 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	19,090,432 円 (	134,000 円 / m <sup>2</sup> )	



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	92,000,000 円	1㎡当たりの価格	49,900 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市上津町字中尾山 2 2 0 3 番 1 7 6				地積 (㎡)	1,844	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1:1.5	店舗 S 1	自動車関連の店舗営業所等が多い路線商業地域	北東14 m 国道	水道、下水	西鉄久留米4.6 km	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 50 m、規模		1,700 ㎡程度、形状 ほぼ台形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	東 1 4 . 0 m 国道	交通施設	西鉄久留米 南東方 4.6 km 法令 準工 (60,200) 特別用途地区	
	地域要因の将来予測	自動車関連の店舗を中心とした路線商業地域で、地域内に格別の変動要因はなく当面は現状で推移するものと予測する。地価水準については、安定的な需要を背景にやや強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	51,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	38,100 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の低層店舗を中心とした路線商業地域である。需要者の属性は、近くに自動車検査登録事務所があること等から、自動車関連施設等の店舗を営業者の法人が中心である。同一需給圏内の土地需要については、郊外型の大型店舗等への顧客流出もみられるが、安定的な需要を背景にやや強含みで推移している。需要の中心となる価格帯については、1,000~2,000㎡程度の土地で概ね5,000~9,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自動車関連施設を中心とした郊外型の路線商業地域である。商業地においては、収益価格は重視されるべき価格ではあるものの、低層店舗としての土地利用が中心であることから容積率を十分に消化するような地域ではなく、土地価格に見合った賃料が得られないため低位に試算されたものと思料する。よって、本件では現実の実勢を反映した標準価格を中心として、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,800 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変 動 状 況 変 動 率 年 間 +0.2 % 半 年 間 %
	変動率		年間 +0.2 %		半年間 %			
	変動率		年間 +0.2 %		半年間 %			(一般的要因) 人口は概ね横ばい傾向で推移しており、高齢化率は県平均と同程度である。取引件数は微減傾向で取引価格は上昇傾向にある。
	変動率		年間 +0.2 %		半年間 %			(地域要因) 価格形成に影響を与える特段の要因はなく、底堅い需要と割安感から地価はやや強含みで推移している。
	変動率		年間 +0.2 %		半年間 %			(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米3C - 219	久留米市		更地	( )	不整形	北東6.5 m道路		準工 (60,200)					
b	久留米3C - 1118	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	南16 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区					
c	久留米3C - 1007	久留米市		建付地	( )	不整形	南東24 m市道		準住居 (60,200)					
d	久留米3C - 1040	久留米市		建付地	( )	長方形	南西16 m県道		1住居 (60,200)					
e	久留米3C - 705	久留米市		更地	( )	長方形	南東10 m県道 北西6 m 二方路		2住居 (70,200) 居住誘導区域					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 42,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 88.2]}$	48,160	$\frac{100}{[ 93.1]}$	51,729	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	51,700			
b	( ) 46,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,154	$\frac{100}{[ 97.0]}$	47,581	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	47,600			
c	( ) 52,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	56,342	$\frac{100}{[112.1]}$	50,260	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	50,300			
d	( ) 54,259	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,530	$\frac{100}{[110.9]}$	49,170	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	49,200			
e	( ) 36,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 72.1]}$	51,307	$\frac{100}{[ 99.0]}$	51,825	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	51,800			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.03	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			画地	-9.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.16	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-7.0	環境	+17.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.08	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	+12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.07	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			画地	-27.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,128,626	2,507,200	9,621,426	6,451,830	3,169,596	( 0.9742 ) 3,087,820	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	70,177,727 円 ( 38,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	650.00	S 1 F		650.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,844 ㎡	33.0 m x 45.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建店舗、一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しによる

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	650.00	100.0	650.00	1,630	1,059,500	5.0	5,297,500
~								
~								
~								
~								
計		650.00	100.0	650.00		1,059,500		5,297,500
年額支払賃料				1,059,500 円 x 12ヶ月 = 12,714,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				12,714,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 635,700 円				
以上計 + a+ - -				12,078,300 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,297,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 50,326 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				12,128,626 円 ( 6,577 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1107	1,167 ( 1,164 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,621	対象基準階の 月額実質賃料 1,637 円/㎡
b	久留米3(賃) - 1108	1,487 ( 1,483 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,652	月額支払賃料 ( 1,630 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	465,500 円	93,100,000 x	0.5 %
維持管理費	635,700 円	12,714,000 x	5.0 %
公租公課	土地	428,500 円	査定額
	建物	791,300 円	93,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	93,100 円	93,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,100 円	93,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,507,200 円 (	1,360 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.7 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	93,100,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 650.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,451,830 円 ( 3,499 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,128,626 円	
総費用		2,507,200 円	
純収益 -		9,621,426 円	
建物等に帰属する純収益		6,451,830 円	
土地に帰属する純収益 -		3,169,596 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,087,820 円 ( 1,675 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	70,177,727 円 (	38,100 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東アジア不動産研究所. Row 1: 久留米(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and market characteristics.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米3C - 521	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北西8.4 m県道		(都) 準住居 (60,200)	
b	久留米3C - 803	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	南6 m市道 西10 m 角地		(都) (80,200)	
c	久留米3K - 525	久留米市		更地	( )	不整形	南7 m県道		(都) (70,200)	
d	久留米3C - 510	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m私道		(都) (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 22,573	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 72.0]	31,414	100 [ 99.0]	31,731	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,700
b	( ) 30,250	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	29,657	100 [ 94.1]	31,516	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,500
c	( ) 27,217	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	28,764	100 [ 90.2]	31,889	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,900
d	( ) 29,385	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,473	100 [ 92.2]	31,966	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	32,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -1.0 その他 0.0	環境 -1.0 その他 0.0	環境 -1.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 -7.0 その他 0.0	環境 -7.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他	環境 その他	環境 その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の店舗が大半を占めており、閉鎖店舗も散見される地域で、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市北野町今山字大六 6 1 3 番 6 外				地積 (㎡)	184	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防	
	台形 1:2	店舗 S 2	小売店舗が多い駅前已成商業地域	西5 m 市道、南側道	水道、下水	北野近接	(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 14 m、規模		180 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記 特にない	街 5.0 m市道	交通 北野駅 東方近接	法令 (都) 近商 (90,200) 準防	規制		
	地域要因の将来予測	旧来からの小売商店街はやや厳しい状況にあるものの、周辺の住宅地は地価が上昇する等、背後地の状況は上向いており、当分の間は現況の商業環境を維持していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	36,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、久留米市全域の商業地域のみならず、周辺市町の商業地域にも及ぶ。需要者は店舗兼住宅用地を求める個人事業主が中心であるが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。車社会の進展に伴い郊外の大型SCやスーパー等への顧客流出が続いているものの、高齢者や学生を中心とする周辺居住者は北野駅周辺のコンビニ、店舗、銀行等を利用していることから、今後も一定の顧客購買力は維持していくものと予測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、店舗兼住宅を中心とする小売商店街であり、自用目的の利用が殆どであることから、賃貸市場は未成熟と判断され、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に近接する近隣地域内の事例を重視するとともに、類似性が認められる事例をも比較考量して求めた標準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと考えられる。従って、ここでは標準価格を採用するとともに、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,500 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	久留米市の人口は約 30.3 万人、直近 5 年間ではほぼ横這いで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	北野駅に近接する住宅地では地価が上昇しているものの、商業繁華性は殆ど変化しておらず、地価は横這い傾向を示している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 217	久留米市		更地	( )	不整形	東5 m市道		(都)近商 (90,200)		
b	久留米3C - 601	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東7.5 m県道		(都)近商 (90,200) 特別用途地区		
c	久留米3C - 1040	久留米市		建付地	( )	長方形	南西16 m県道		1住居 (60,200)		
d	広川3C - 102	八女郡広川町		建付地	( )	不整形	南西12 m国道		(都) (70,200)		
e	八女3C - 1203	八女市		更地	( )	不整形	北12.1 m県道 東1.5 m 南4.2 m 三方路		(都)商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 28,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	35,749	$\frac{100}{[100.0]}$	35,749	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	( ) 22,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	23,682	$\frac{100}{[ 71.8]}$	32,983		36,800	
c	( ) 54,259	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,530	$\frac{100}{[143.1]}$	38,106		34,000	
d	( ) 27,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	28,737	$\frac{100}{[ 84.0]}$	34,211		39,200	
e	( ) 45,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	44,663	$\frac{100}{[128.2]}$	34,839	[103.0] 100	35,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -4.0	環境 +38.0	街路 +8.0	交通・接近 -4.0	環境 +38.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0	街路 +6.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -7.0	環境 +30.0	街路 +6.0	交通・接近 -7.0	環境 +30.0
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		店舗兼住宅を中心とする商業地域であり、自用目的の利用が殆どであることから、賃貸市場は未成熟と判断され、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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

鑑定評価額	5,140,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市城島町城島字町屋敷2 8 2 番 3				地積(㎡)	253	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	長方形 1:5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	南東8 m 県道	水道、下水	犬塚3.5 km		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 35 m、			規模	250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 路	交通 施設	犬塚駅 北西方3.5 km 法令 規制 (都) 近商 (80,200) 準防 特別用途地区		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	県道沿いの近隣型の商業地域である。店舗の集積度が低く、新規出店等も見られない。繁華性の程度は相対的に劣位にあり、地価については下げ止まり感が認められる。当面は現状維持のまま推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,420 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は城島町及び三瀬町等に存する旧来からの近隣商業地域である。典型的な需要者は自用の店舗兼住宅を目的とする地縁的選好性を有する個人事業者等である。郊外の商業地需要については、新型コロナウイルスの影響は比較的小さいと考えられるが、近年の郊外大型店の進出による顧客流出や後継者不足等により小規模店舗の新規出店はほとんどなく、衰退気味である。地価の下げ止まり感は認められるが、土地需要については依然として総じて弱含みである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、市場性及び客観性を有している。近隣地域は商業地域であるが、自用の店舗や併用住宅が多く、賃貸に供している例は少ない。収益価格は理論的ではあるものの、賃貸市場が未成熟であり試算過程で想定項目が多いことから相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、更に前年度の基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,300 円/㎡			価格変動形状要因	要因	久留米市の人口はほぼ横這い傾向で推移している。取引件数は新型コロナウイルスの影響で停滞感が見られ、やや減少している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 601	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東7.5 m県道		(都)近商(90,200)特別用途地区		
b	久留米3C - 604	久留米市		建付地	( )	不整形	東14 m国道		(都)(80,200)特定用途制限地域		
c	久留米3C - 620	久留米市		建付地	( )	不整形	南東8 m県道 北東3.5 m 角地		(都)準工(70,200)特別用途地区		
d	久留米3C - 521	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北西8.4 m県道		(都)準住居(60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,498	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	23,682	100 [105.8]	22,384	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,400	
b	( ) 14,503	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	16,114	100 [80.1]	20,117	画地 0.0 行政 0.0	20,100	
c	( ) 8,709	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [50.0]	100 [88.1]	19,771	100 [97.0]	20,382	その他 0.0	20,400	
d	( ) 22,573	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [72.0]	31,414	100 [152.0]	20,667		20,700	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -22.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -11.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 +38.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,887,394	556,400	2,330,994	2,225,880	105,114	( 0.9746 ) 102,444	( 4.7 0.4 ) 4.3 %	
	収益価格	2,382,419 円 ( 9,420 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	125.00	L S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 特別用途地区 準防	90 %	200 %	200 %	253 ㎡	6.7 m x 34.7 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階住居を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	125.00	100.0	125.00	1,150	143,750	5.0	718,750		
2 ~ 2	住居	125.00	100.0	125.00	870	108,750	2.0	217,500		
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		252,500				936,250
年額支払賃料					252,500 円 x 12ヶ月 = 3,030,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					3,030,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 151,500 円					
以上計 + a+ - -					2,878,500 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					936,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,894 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					2,887,394 円 ( 11,413 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 603	1,287 ( 1,280 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,300	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	久留米3(賃) - 604	1,146 ( 1,143 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,107	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	162,000 円	32,400,000 x	0.5 %
維持管理費	90,900 円	3,030,000 x	3.0 %
公租公課	土地 11,900 円	査定額	
	建物 226,800 円	32,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	556,400 円 (	2,199 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,400,000 円	設計監理料率 126,000 円 / m <sup>2</sup> x 250.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,225,880 円 ( 8,798 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,887,394 円	
総費用		556,400 円	
純収益 -		2,330,994 円	
建物等に帰属する純収益		2,225,880 円	
土地に帰属する純収益 -		105,114 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		102,444 円 ( 405 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	2,382,419 円 (	9,420 円 / m <sup>2</sup> )	



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) 5 - 9	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	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	35,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市三潴町玉満字金屋3078番1				地積 (㎡)	368	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 準住居 (60,200)	
	正方形 1:1	店舗 W 1	低層の店舗、一般住宅等が混在する県道沿いの商業地域	南東9 m 県道	水道	三潴720 m		(その他) 居住誘導区域内	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 180 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 19 m、規模			350 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 9 m 県道	交通 三潴駅南西方720 m	法令 (都) 準住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	旧三潴町の幹線沿いの商業地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。商業地需要は緩やかな上昇基調にあったが、コロナの影響により減退しており拡大状況によりマイナスに転じる可能性もあると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 35,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 31,800 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	近隣地域は低層店舗、一般住宅等が混在する商業地域で、同一需給圏は久留米市郊外、幹線道路沿いに位置する商業地域の範囲であり、需要者の中心は日用品、生鮮品等の小売店舗を営む法人や個人事業主であるが、一般住宅の建設を目的とする個人も考えられる。近年における景気回復により、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、取引規模により大きく価格が異なるため見いだせない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は商業地であるため、取引事例比較法による比準価格と収益還元法による収益価格を試算した。比準価格は現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件においては、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格をやや参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,300 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動要因	変動状況	人口は概ね横ばい傾向で、取引件数は新型コロナウイルスの影響で微増から微減に転じているが、全体的な不動産需要は概ね堅調である。			
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %					幹線沿いに位置するが、近隣居住者向けの商業地としての特性を併せ持つ。地域内に特段の変動要因は見られない。			
						個別的要因に変動要因は見当たらない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久留米3C - 507	久留米市		更地	( )	不整形	南西8.2 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
b	久留米3C - 521	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北西8.4 m県道		(都) 準住居 (60,200)					
c	久留米3C - 1044	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	南東9 m県道 南西5.5 m 角地		2住居 (70,200)					
d	久留米3C - 213	久留米市		建付地	( )	不整形	南西8 m市道 南東6.6 m 東6 m 三方路		1住居 (70,200)					
e	久留米3C - 515	久留米市		更地	( )	長方形	南東9 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 24,416	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	25,778	$\frac{100}{[ 72.5]}$	35,556	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	35,600			
b	( ) 22,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 72.0]}$	31,414	$\frac{100}{[ 87.9]}$	35,738	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	35,700			
c	( ) 39,324	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,246	$\frac{100}{[110.2]}$	35,613	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	35,600			
d	( ) 33,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 84.0]}$	40,363	$\frac{100}{[112.3]}$	35,942	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	35,900			
e	( ) 38,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	42,369	$\frac{100}{[118.4]}$	35,785	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	35,800			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-26.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -28.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-13.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -1.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	+3.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -16.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+8.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+22.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,700 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,651,580	675,716	2,975,864	2,459,460	516,404	( 0.9746 ) 503,287	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	11,704,349 円 ( 31,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	S	2 F	240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準住居 居住誘導区域内	60 %	200 %	200 %	368 ㎡	19.0 m x 19.5 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は1住戸が平均60㎡程度の2LDKの共同住宅(2戸)を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	120.00	100.0	120.00	1,480	177,600	6.0	1,065,600
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,130	135,600	2.0	271,200
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		313,200		1,336,800
年額支払賃料					313,200 円 x 12ヶ月 = 3,758,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 72,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					3,758,400 円 x 5.0 % + 72,000 円 x 5.0 % = 191,520 円			
以上計 + a+ - -					3,638,880 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,336,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 12,700 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x % = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					3,651,580 円 ( 9,923 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 102	1,677 ( 1,677 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,458	対象基準階の 月額実質賃料 1,487 円/㎡
b	久留米3(賃) - 103	1,887 ( 1,880 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,560	月額支払賃料 ( 1,480 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	179,000 円	35,800,000 x	0.5 %
維持管理費	153,216 円	3,830,400 x	4.0 %
公租公課	土地 21,300 円	査定額	
	建物 250,600 円	35,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	675,716 円 (	1,836 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	35,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,459,460 円 ( 6,683 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,651,580 円
総費用			675,716 円
純収益 -			2,975,864 円
建物等に帰属する純収益			2,459,460 円
土地に帰属する純収益 -			516,404 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			503,287 円 ( 1,368 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	11,704,349 円 (		31,800 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) 5 - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	289,000,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 3年1月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東合川2丁目2番8外「東合川2-2-8」				地積(㎡)	1,937	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	長方形 1.2:1	店舗兼作業所 S 2	国道沿いに、自動車関連施設等が建ち並ぶ路線商業地域	北25 m 国道	水道、下水	久留米大学前1.5 km	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 280 m、南 0 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 48.5 m、奥行 約 40 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北25.0 m 国道	交通施設	久留米大学前 北方 1.5 km	法令 準工(60,200) 特別用途地区
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	111,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市における路線商業地の存する範囲。近隣地域はゆめタウンに近い店舗集積性に優れ、商圏も広域的で市を代表する商業地域としてほぼ熟成している。大規模な駐車場を持つ土地利用形態が多く、総額の観点からも需要者は資金力を有する企業に限られる。新型コロナウイルスの影響及び例年の豪雨による冠水により需要の停滞が認められる。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地理的位置の遠い事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 148,000 円/㎡			価格変動要因	形状	形成	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +0.7 %	半年間 %	(一般的要因) 商業地は地価の上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により打撃を受け土地需要の減退が認められる。 (地域要因) ゆめタウン久留米を中心として繁華性が高いものの、新型コロナウイルス及び浸水被害等の影響により需要がやや停滞している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 104	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	南西7m市道		商業 (90,400)		
b	久留米3K - 221	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北東25m県道		商業 (90,400)		
c	久留米3C - 1028	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	北西7m市道		2住居 (70,200)		
d	久留米3C - 4	久留米市		更地	( )	長方形	北西6m市道		2住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 117,820	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	123,240	100 [ 84.5 ]	145,846	街路 交通・ 0.0	146,000	
b	( ) 151,225	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	156,518	100 [ 99.1 ]	157,939	接近 環境 0.0	158,000	
c	( ) 178,100	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	180,059	100 [115.0]	156,573	画地 行政 0.0	157,000	
d	( ) 155,400	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	158,042	100 [110.9]	142,509	その他 0.0	143,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 +8.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 151,000円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	21,689,640	4,759,500	16,930,140	6,999,300	9,930,840	( 0.9493 ) 9,427,346	( 4.8 0.4 ) 4.4 %	
	収益価格	214,257,864 円 ( 111,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	700.00	S 1 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,937 ㎡	48.6 m x 39.8 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	沿道サービス型店舗（一棟貸し）			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	2,700	1,890,000	8.0	15,120,000	
~									
~									
~									
計		700.00	100.0	700.00		1,890,000		15,120,000	
年額支払賃料						1,890,000 円 x 12ヶ月 = 22,680,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行がないため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当可能 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						22,680,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,134,000 円			
以上計 + a+ - -						21,546,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						15,120,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 143,640 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						21,689,640 円 ( 11,198 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1006	2,328 ( 2,188 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [105.0]	2,898	対象基準階の 月額実質賃料 2,718 円/㎡
b	久留米3(賃) - 1007	2,179 ( 2,086 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [105.0]	2,562	月額支払賃料 ( 2,700 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1108	1,487 ( 1,483 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,836	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,134,000 円	22,680,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,060,000 円	査定額	
	建物 858,500 円	101,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,759,500 円 (	2,457 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.9 % )
(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	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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	101,000,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m <sup>2</sup> x 700.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,999,300 円 ( 3,613 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,689,640 円
総費用			4,759,500 円
純収益 -			16,930,140 円
建物等に帰属する純収益			6,999,300 円
土地に帰属する純収益 -			9,930,840 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			9,427,346 円 ( 4,867 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	214,257,864 円 (		111,000 円 / m <sup>2</sup> )

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)
久留米(県) 5 - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範 印

鑑定評価額	407,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市東櫛原町字高太郎930番1				地積(㎡)	3,543	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	台形 1.2:1	店舗兼作業所 S2	店舗、給油所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西25m市道、三方路	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300m、西 300m、南 60m、北 60m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 50m		規模	3,000㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路	25m市道	交通施設	西鉄久留米駅北西方 1.7km 法令 準工(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの成熟度の高い路線商業地域であり、土地利用状況は当分の間現状のまま推移するものと予想される。経済情勢を反映して不動産需要は依然高く、地価は依然上昇基調で推移するものと予想される						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状 +3.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 120,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 94,400 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	近隣地域は自動車関連施設、飲食店等が集積する路線商業地域で、同一需給圏の範囲は久留米市中心部及びその周辺の幹線道路沿いの路線商業地域一円である。需要者の中心は自動車販売会社や飲食店舗等を営む法人事業者等で、櫛原バイパス沿線に位置する当地域は、交通量も多く沿道サービス店舗地としての需要が強い。中心価格帯は、規模によりバラツキがあるが、事業用定期借地権も多いため、一概に求めることができない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映、収益価格は元本と果実の相関関係に基づいて求めた。櫛原バイパス沿いの店舗収益力は堅調だが、賃料の一般的な遅行性・粘着性等によりやや低めに求められた。従って、資料の豊富さや規範性の高さより、市場の実態を反映した比準価格を重視、収益価格を比較考量して、さらに近隣地域の需給動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 113,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因) コロナ禍が続く中、株価推移と同様、不動産も急激な需要減は見られない。人口は微減傾向の中、利便性と住環境で需要の二極化が進行。	(地域要因) 特に変動要因は認められない。交通量の多い当地域は沿道サービス店舗地としての需要が堅調である。	(個別的要因) 特に変化は見られない。
	変動率	年間 +1.8%	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3C - 36	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西9 m市道		商業 (90,400)		
b	久留米3C - 1011	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	西24 m国道 北8 m 角地		商業 (100,400)		
c	久留米3K - 221	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北東25 m県道		商業 (90,400)		
d	久留米3C - 39	久留米市		建付地	( )	長方形	南9 m市道		1住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 110,000	$\frac{100}{[ 80.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,738	$\frac{100}{[113.7]}$	122,021	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	123,000	
b	( ) 120,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,541	$\frac{100}{[116.6]}$	104,238	画地 +0.9 行政 0.0	105,000	
c	( ) 151,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,518	$\frac{100}{[114.4]}$	136,816	その他 0.0	138,000	
d	( ) 105,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,259	$\frac{100}{[ 94.7]}$	113,262	その他 0.0	114,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.9] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	売急ぎ	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 120,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	41,451,426	8,594,240	32,857,186	17,724,600	15,132,586	( 0.9500 ) 14,375,957	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	334,324,581 円 ( 94,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	1,800.00	S 1 F		1,800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	3,543 ㎡	71.5 m x 60.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ロードサイド型店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	1,800.00	100.0	1,800.00	2,010	3,618,000	6.0	21,708,000
~								
~								
~								
計		1,800.00	100.0	1,800.00		3,618,000		21,708,000
年額支払賃料				3,618,000 円 x 12ヶ月 = 43,416,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				43,416,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,170,800 円				
以上計 + a+ - -				41,245,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				21,708,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 206,226 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				41,451,426 円 ( 11,700 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米3(賃) - 1007	2,179 ( 2,086 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,179	対象基準階の 月額実質賃料 2,020 円/㎡
b	久留米3(賃) - 103	1,887 ( 1,880 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,997	月額支払賃料 ( 2,010 円/㎡)
c	久留米3(賃) - 1005	2,085 ( 2,080 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,014	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,290,000 円	258,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,736,640 円	43,416,000 x	4.0 %
公租公課	土地 2,858,600 円	査定額	
	建物 2,193,000 円	258,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	258,000 円	258,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	258,000 円	258,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,594,240 円 (	2,426 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	258,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,800.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	17,724,600 円 ( 5,003 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		41,451,426 円	
総費用		8,594,240 円	
純収益 -		32,857,186 円	
建物等に帰属する純収益		17,724,600 円	
土地に帰属する純収益 -		15,132,586 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		14,375,957 円 ( 4,058 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	334,324,581 円 (	94,400 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
久留米(県) 9 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	久留米市宮ノ陣町若松字栗ノ瀬 1番 6				地積 (㎡)	4,999	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	長方形 1.2:1	工場、倉庫兼事務所 S 1	中規模工場、事業所等が建ち並ぶ開発された内陸型工業団地	南12 m 市道	水道、下水	古賀茶屋1.2 km	(その他) 地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 250 m、北 80 m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 65 m、		規模	4,500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	宮ノ陣新産業団地	街路	1.2 m市道	交通施設	古賀茶屋駅 西方1.2 km 法令「調区」(60,200)地区計画等	
(3)最有効使用の判定	中規模工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏の範囲は、久留米市を中心として、福岡県南部に形成された工業地域である。主たる市場参加者は、工場用地等の取得を目的とする法人等が中心であると考えられる。久留米市は、九州の中心に位置し、九州自動車道へのアクセスも良好であるため、工業用地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、画地規模により異なるため、把握がやや困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の工場等を中心とする地域であり、賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、鑑定評価額の決定に当たっては、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,600 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	久留米市の人口は、概ね横ばい傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、不動産需要は堅調である。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +4.2 %	半年間 %					



3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米3K - 704	久留米市		建付地	( )	不整形	西10m市道 南10m 東14m 三方路		「調区」 (80,200) 地区計画等		
b	久留米3C - 619	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	西9.3m県道 北4m 角地		「調区」 (80,200)		
c	久留米3C - 818	久留米市		更地	( )	ほぼ整形	東10m市道 南10m 角地		(都) (80,200) 産業集積地区		
d	八女3C - 603	八女市		建付地	( )	ほぼ長方形	北15m国道 南5m 二方路		(都)近商 (100,200)		
e	朝倉3C - 301	朝倉市		底地	( )	不整形	西6.8m県道 東5m 二方路		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 25,832	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	25,350	100 [100.9]	25,124	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,100	
b	( ) 17,371	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	18,739	100 [ 82.0 ]	22,852	環境 0.0 画地 0.0	22,900	
c	( ) 19,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	18,829	100 [ 77.6 ]	24,264	行政 0.0	24,300	
d	( ) 19,063	100 [100.0]	[ 98.5 ] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8 ]	18,815	100 [ 77.2 ]	24,372	その他 0.0	24,400	
e	( ) 18,292	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	19,831	100 [ 78.7 ]	25,198	[100.0] 100	25,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -18.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -18.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,600円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の工場等が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ