



| (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1C<br>- 209   | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 南東5.4 m市道             |              | 1住居<br>(60,200)       |            |            |
| b           | 久留米31K<br>- 1137 | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 東9.5 m市道              |              | 準住居<br>(60,200)       |            |            |
| c           | 久留米1C<br>- 112   | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | 袋地等        | 北6.5 m市道              |              | 1住居<br>(60,200)       |            |            |
| d           | 久留米1C<br>- 116   | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 北3 m市道                |              | 1住居<br>(60,160)       |            |            |
| e           | 久留米1C<br>- 118   | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 西5.5 m県道              |              | 「調区」<br>(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           | ( )<br>25,826    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.9]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[70.0]}$  | 36,857     | $\frac{100}{[96.0]}$  | 38,393       | 街路<br>交通・<br>0.0      | 38,400     |            |
| b           | ( )<br>40,769    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.3]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,891     | $\frac{100}{[106.1]}$ | 38,540       | 接近<br>環境<br>0.0       | 38,500     |            |
| c           | ( )<br>34,805    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.7]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$  | 40,824     | $\frac{100}{[106.1]}$ | 38,477       | 画地<br>行政<br>0.0       | 38,500     |            |
| d           | ( )<br>36,399    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.6]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 36,617     | $\frac{100}{[95.0]}$  | 38,544       | その他<br>0.0            | 38,500     |            |
| e           | ( )<br>34,088    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.9]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[95.0]}$  | 35,846     | $\frac{100}{[93.0]}$  | 38,544       | <b>[100.0]</b><br>100 | 38,500     |            |
| 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<br>-0.01        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>-2.0         | 環境<br>-3.0   | 画地<br>-30.0           | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+5.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+1.0   | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>-0.03        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+3.0   | 画地<br>-15.0           | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.08        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>-4.0         | 環境<br>0.0    | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e           | 正常               | % / 月<br>-0.01        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>-4.0         | 環境<br>-5.0   | 画地<br>-5.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|            |     |        |     |                |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 東アジア不動産研究所     |
| 久留米(県) - 2 | 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 | 6,720,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 36,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |         |           |       |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 26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572番7                |                |         |  | 地積(㎡)           | 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)<br><br>(その他) |                     |
| (2)近隣地域                    | 1:1   | 住宅LS2                              | 中規模一般住宅が多い住宅地域 | 北西6m市道  | 水道、下水                                    | 善導寺1.2km        |                         |                     |
|                            | 範囲  | 東 15m、西 90m、南 20m、北 45m            |                | 標準的使用   | 戸建住宅地                                    |                 |                         |                     |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡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      | 基準方位北6m市道                                | 交通施設            | 善導寺駅北方1.2km             | 法令 1低専(50,80)<br>規制 |
| 地域要因の将来予測                  | 当該地域は、総じて良好な住宅地域であり、土地に対する需要は安定的かつ堅調に推移している。したがって、当面の間、地価は緩やかな上昇基調で推移していくものと思料する。   |                                    |                |         |  |                 |                         |                     |
| (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                           | 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                               | 36,900 円/㎡     |         |  |                 |                         |                     |
|                            | 収益還元法   | 収益価格                               | / 円/㎡          |         |  |                 |                         |                     |
|                            | 原価法   | 積算価格                               | / 円/㎡          |         |  |                 |                         |                     |
|                            | 開発法   | 開発法による価格                           | / 円/㎡          |         |  |                 |                         |                     |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、善導寺駅及びその周辺駅の住宅地域と判断される。需要者の中心は、久留米市方面へ勤務する給与所得者層及び地縁的選好性を有する居住者である。低金利下の状況が続いており、住宅地の需要は堅調に推移している。地価の水準についても緩やかな上昇傾向にある。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、700万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 | 戸建住宅が建ち並び閑静な住宅地域で、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)公称価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地   | 時点修正                               | 標準化補正          | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較                                 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳                      | 街路交通要因<br>環境行政その他   |
|                            | 標準地番号   | -                                  | [ ]            | 100     | 100                                      | [ ]             | 標準化補正<br>画地行政その他        |                     |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正                               | 標準化補正          | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較                                 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳                      | 街路交通要因<br>環境行政その他   |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]                                | 100            | 100     | [ ]                                      |                 | 標準化補正<br>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   |                                    | 価格変動状況要因       | 変動要因    | 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、上昇基調が続いている。 | 継続 新規           |                         |                     |
|                            | 前年標準価格  |                                    |                |         |  | 36,500 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/㎡                                |                |         |  |                 |                         |                     |
| 変動率                        | 年間  | +1.1 %                             | 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1C<br>- 111  | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ整形       | 南4.5 m市道<br>西4.5 m<br>角地 |                    | 1 中専<br>(70,180)         |            |            |      |    |       |
| b            | 久留米1C<br>- 1220 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | 長方形        | 北4 m市道<br>南4.2 m<br>二方路  |                    | 1 住居<br>(70,160)         |            |            |      |    |       |
| c            | 久留米1C<br>- 814  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ整形       | 南10 m国道<br>西4 m<br>角地    |                    | 準工<br>(70,200)           |            |            |      |    |       |
| d            | 久留米1C<br>- 1002 | 久留米市             |                | 貸家建付地          | ( )             | ほぼ長方形      | 北西5.2 m市道<br>北4 m<br>角地  |                    | 準工<br>(70,200)<br>特別用途地区 |            |            |      |    |       |
| e            | 久留米1C<br>- 1019 | 久留米市             |                | 貸家建付地          | ( )             | 不整形        | 西5 m市道                   |                    | 1 中専<br>(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            | ( )<br>33,089   | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[103.0]  | 32,189     | 100<br>[ 88.7 ]          | 36,290             | 街路<br>交通・<br>接近          | 0.0        | 36,700     |      |    |       |
| b            | ( )<br>39,427   | 100<br>[100.0]   | [100.6]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[101.0]  | 39,271     | 100<br>[107.0]           | 36,702             | 環境<br>画地                 | 0.0<br>0.0 | 37,100     |      |    |       |
| c            | ( )<br>39,000   | 100<br>[100.0]   | [100.1]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0]  | 38,274     | 100<br>[104.9]           | 36,486             | 行政                       | +1.0       | 36,900     |      |    |       |
| d            | ( 33,575 )      | 100<br>[100.0]   | [100.1]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[103.0]  | 32,630     | 100<br>[ 91.5 ]          | 35,661             | その他                      | 0.0        | 36,000     |      |    |       |
| e            | ( 28,434 )      | 100<br>[100.0]   | [100.5]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 90.0 ] | 31,751     | 100<br>[ 87.0 ]          | 36,495             | [101.0]<br>100           | 0.0        | 36,900     |      |    |       |
| 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<br>+0.02   | 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 | -13.0 |
|              |                 |                  | 画地             | +3.0           | 行政              | 0.0        | その他                      | 0.0                | 行政                       | 0.0        | その他        | 0.0  |    |       |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.09   | 街路             | 0.0            | 交通・接近           | 0.0        | 環境                       | 0.0                | 街路                       | -2.0       | 交通・接近      | +5.0 | 環境 | +4.0  |
|              |                 |                  | 画地             | +1.0           | 行政              | 0.0        | その他                      | 0.0                | 行政                       | 0.0        | その他        | 0.0  |    |       |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.02   | 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 | -3.0  |
|              |                 |                  | 画地             | +2.0           | 行政              | 0.0        | その他                      | 0.0                | 行政                       | 0.0        | その他        | 0.0  |    |       |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.02   | 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 | -12.0 |
|              |                 |                  | 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<br>+0.16   | 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 | -13.0 |
|              |                 |                  | 画地             | -10.0          | 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： 36,900 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため。 |            |            |                   |                   |                     |                         |

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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) - 3, 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, 10,200,000 円 | 1㎡当たりの価格, 45,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 27日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 久留米市高良内町字野内 2 9 4 4 番 1 4. (2) 近隣地域: 東 200 m, 西 200 m, 南 40 m, 北 40 m. (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, 比準価格 45,000 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。 (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。 (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

| (1)比準価格算定内訳 |                 |                       |                  |                       |                       |            |                          |                    |  |            |            |           |            |
|-------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------|--|------------|------------|-----------|------------|
| NO          | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点             | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                  | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等  |            |            |           |            |
| a           | 久留米1C<br>- 1005 | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 北東4.2 m道路                |                    | 2低専<br>(60,100)  |            |            |           |            |
| b           | 久留米1C<br>- 1022 | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 西5.2 m市道<br>北3.1 m<br>角地 |                    | 1低専<br>(60,80)   |            |            |           |            |
| c           | 久留米1C<br>- 1102 | 久留米市                  |                  | 貸家建付地                 | ( )                   | ほぼ整形       | 西6 m市道<br>南5 m<br>準角地    |                    | 1低専<br>(60,80)   |            |            |           |            |
| d           | 久留米1C<br>- 217  | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南4.5 m市道<br>東3.9 m<br>角地 |                    | 1低専<br>(60,80)   |            |            |           |            |
| e           | 久留米1C<br>- 1202 | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 北西6 m私道                  |                    | 1中専<br>(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           | ( )<br>29,031   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[75.0]}$  | 38,708     | $\frac{100}{[89.1]}$     | 43,443             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 44,300     |            |           |            |
| b           | ( )<br>46,034   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.9]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 44,649     | $\frac{100}{[96.7]}$     | 46,173             | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0  | 47,100     |            |           |            |
| c           | ( )<br>45,896   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 44,996     | $\frac{100}{[98.6]}$     | 45,635             | 0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0   | 46,500     |            |           |            |
| d           | ( )<br>43,325   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 42,063     | $\frac{100}{[97.5]}$     | 43,142             | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0   | 44,000     |            |           |            |
| e           | ( )<br>48,560   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.8]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 49,434     | $\frac{100}{[116.6]}$    | 42,396             | <b>[102.0]</b><br>100  | 43,200     |            |           |            |
| 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<br>0.00         | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>0.0             | 環境<br>-10.0        | 画地<br>-25.0  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| b           | 正常              | % / 月<br>-0.02        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+4.0            | 環境<br>-7.0         | 画地<br>+3.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| c           | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+6.0            | 環境<br>-7.0         | 画地<br>+2.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| d           | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+13.0           | 環境<br>-12.0        | 画地<br>+3.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| e           | 正常              | % / 月<br>+0.25        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+6.0            | 環境<br>+10.0        | 画地<br>0.0  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 8,090,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 31,100 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                |         |           |                    |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 16 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6 月 26 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  | 久留米市三潯町田川字中原 5 2 番 7 ほか 1 筆              |                           |           |   | 地積 (m <sup>2</sup> )             | 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)        |                        |
|                             | 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 m 程度、形状 ほぼ正方形 |                           |           |   |                                  |                         |                        |
|                             | 地域的特性   | 特記事項                                     | 特になし                      | 街路        | 5 m 市道  | 交通施設                             | 三潯駅 北方 500 m            | 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制 |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                           |           |   | (4) 対象基準地の個別的要因                  | ない                      |                        |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格                                     | 31,100 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                   | 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。主たる需要者は、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。旧三潯町においては、ミニ分譲も見られ、不動産取引は堅調であり、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 10 万円前後である。                                   |  |                           |           |   |                                  |                         |                        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、久留米市南西部の郊外に位置する既成住宅地域であり、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) 公規価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正                                     | 標準化補正                     | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の規準価格 (円 / m <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 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  | 対象基準地の規準価格 (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 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 31,000 円 / m <sup>2</sup>   |  | 価格変動状況要因                  | (一般的要因)   | 久留米市においては、景気回復等を背景として、不動産需要は安定的である。                 |                                  |                         |                        |
|                             | - 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 / m <sup>2</sup>   |  |                           | (地域要因)    | 最寄駅へ徒歩圏内の既成住宅地であり、ミニ分譲地を中心に住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。 |                                  |                         |                        |
| 変動率 年間 +0.3 % 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1C<br>- 503  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ長方形       | 南西5m市道<br>南4m<br>角地 |              | (都)<br>(80,200)     |            |            |
| b            | 久留米31K<br>- 514 | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ台形        | 北6.2m市道             |              | (都)<br>(70,200)     |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 502  | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | 袋地等         | 南東4m市道              |              | (都) 準住居<br>(60,160) |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 205  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ台形        | 北6m市道<br>北西6m<br>角地 |              | 1住居<br>(70,200)     |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 1106 | 久留米市             |                | 底地             | ( )             | ほぼ台形        | 西7.5m国道             |              | 準住居<br>(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            | ( )<br>36,819   | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[105.0]  | 35,136      | 100<br>[110.0]      | 31,942       | 街路<br>交通・<br>0.0    | 31,900     |            |
| b            | ( )<br>33,268   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 33,368      | 100<br>[113.1]      | 29,503       | 接近<br>環境<br>0.0     | 29,500     |            |
| c            | ( )<br>36,443   | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 36,589      | 100<br>[111.7]      | 32,756       | 画地<br>行政<br>0.0     | 32,800     |            |
| d            | ( )<br>34,487   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 99.9 ] | 34,625      | 100<br>[117.2]      | 29,544       | その他<br>0.0          | 29,500     |            |
| e            | ( )<br>35,939   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 35,939      | 100<br>[113.6]      | 31,636       | [100.0]<br>100      | 31,600     |            |
| 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<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>0.0        | 環境<br>+10.0  | 画地<br>+5.0          | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+1.0  | 交通・接近<br>0.0        | 環境<br>+12.0  | 画地<br>0.0           | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-1.0  | 交通・接近<br>-1.0       | 環境<br>+14.0  | 画地<br>0.0           | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.04   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+1.0  | 交通・接近<br>0.0        | 環境<br>+16.0  | 画地<br>-0.1          | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+1.0  | 交通・接近<br>-3.0       | 環境<br>+16.0  | 画地<br>0.0           | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                 |             | 〔比準価格： 31,100 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
久留米(県) - 5 宅地-1

|            |     |        |     |                |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | くるめ不動産鑑定株式会社   |
| 久留米(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第 6  | 氏名  | 不動産鑑定士 浅川 博範 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 元年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 12 日 | (6) [平成31年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 元年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率       | 1.1 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   | 久留米市藤山町字ワリコ1037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)                     |                         |
|                             | 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 |  |                                  |                         |
|                             | 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                   | 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、一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域を形成しているが、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500~600万円程度と思考する。 |   |                                  |            |                          |  |                                  |                         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、公法規制により賃貸市場が形成されていない地域であるため採用出来なかった。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) 公規価示準格価と格しをた            | 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 / m <sup>2</sup> ) | 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他 |
|                             | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>                                      | [ ]                              | 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 / m <sup>2</sup> ) | 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 円 / m <sup>2</sup>                                      | [ ]                              | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 14,600 円 / m <sup>2</sup><br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>                              |   | 価格形成要因                           |            | (一般的要因)                  | 取引件数及び価格が安定、特に良い物件の需要が強い。市街地に近いエリアが堅調であり、郊外部では供給圧力が強く二極化が進行。 |                                  |                         |
|                             | 変動率  | 年間 0.0 %  | 半年間 %                            |            | (地域要因)                   | 広川町に近い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、土地取引は硬直的である。               |                                  |                         |
|                             |  |   |                                  |            | (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31K<br>- 126 | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 東5m市道<br>北4m<br>角地    |                   | 「調区」<br>(80,200) |            |            |            |            |
| b            | 広川1C<br>- 109   | 八女郡広川町                |                 | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 北東12.5m県道             |                   | (都)<br>(70,200)  |            |            |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 1107 | 久留米市                  |                 | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北西2.7m私道              |                   | 「調区」<br>(70,200) |            |            |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 515  | 久留米市                  |                 | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西5.5m県道              |                   | 「調区」<br>(70,200) |            |            |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 75   | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 東9m県道                 |                   | 「調区」<br>(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            | ( )<br>16,021   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.2 ]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[103.0]}$ | 15,430     | $\frac{100}{[111.7]}$ | 13,814            | 街路<br>交通・<br>0.0 | 13,800     |            |            |            |
| b            | ( )<br>14,933   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 15,719     | $\frac{100}{[110.3]}$ | 14,251            | 接近<br>環境<br>0.0  | 14,300     |            |            |            |
| c            | ( )<br>19,321   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 95.1]}$ | 20,317     | $\frac{100}{[122.1]}$ | 16,640            | 画地<br>行政<br>0.0  | 16,600     |            |            |            |
| d            | ( )<br>15,222   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.6 ]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 15,161     | $\frac{100}{[125.0]}$ | 12,129            | その他<br>0.0       | 12,100     |            |            |            |
| e            | ( )<br>13,216   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 59.5]}$ | 22,212     | $\frac{100}{[136.7]}$ | 16,249            | [100.0]<br>100   | 16,200     |            |            |            |
| 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<br>-0.08        | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-2.0         | 環境<br>+14.0       | 画地<br>+3.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+5.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0         | 画地<br>-5.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>+5.0 | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>-2.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-7.0 | 交通・接近<br>-2.0         | 環境<br>+34.0       | 画地<br>-3.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>-0.10        | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+25.0       | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+34.0       | 画地<br>-40.5      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0  | その他<br>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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                                    | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |            |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 収益価格       | 円 ( 円/㎡ )                                     |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |   |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            | 農家住宅も多く、公法規制により市街化を抑制される地域でもあり、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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 久留米(県) - 6, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,500 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, [平成31年1月] 63,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公称価額示準格と格しをた (Official valuation and grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index determination and ground inspection), (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か (Annual index, standard inspection, and ground price comparison).



| (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1C<br>- 110  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 北6 m私道<br>東6 m<br>角地 |              | 1 住居<br>(70,200) |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 122  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 不整形        | 東6 m区画街路             |              | 1 中専<br>(60,200) |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 52   | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形       | 東7 m県道               |              | 近商<br>(80,200)   |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 1226 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 南東6 m市道              |              | 1 住居<br>(60,200) |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 1207 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 不整形        | 南東16 m市道             |              | 2 住居<br>(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            | ( )<br>77,115   | 100<br>[100.0]   | [101.7]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[103.0] | 76,142     | 100<br>[ 99.9]       | 76,218       | 街路<br>交通・<br>0.0 | 76,200     |            |
| b            | ( )<br>77,635   | 100<br>[100.0]   | [101.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 98.0] | 80,249     | 100<br>[ 98.9]       | 81,142       | 接近<br>環境<br>0.0  | 81,100     |            |
| c            | ( )<br>82,100   | 100<br>[100.0]   | [101.3]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 83,167     | 100<br>[108.7]       | 76,511       | 画地<br>行政<br>0.0  | 76,500     |            |
| d            | ( )<br>73,046   | 100<br>[100.0]   | [101.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 74,069     | 100<br>[ 94.6]       | 78,297       | その他<br>0.0       | 78,300     |            |
| e            | ( )<br>56,040   | 100<br>[100.0]   | [100.5]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 70.0] | 80,457     | 100<br>[103.3]       | 77,887       | [100.0]<br>100   | 77,900     |            |
| 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<br>+0.19   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-1.0        | 環境<br>-3.0   | 画地<br>+3.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.25   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-12.0       | 環境<br>+8.0   | 画地<br>-2.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.16   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-5.0        | 環境<br>+10.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.16   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-10.0       | 環境<br>+1.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.08   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+5.0 | 交通・接近<br>-9.0        | 環境<br>+7.0   | 画地<br>-30.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                |            | 〔比準価格： 78,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 3,559,975  | 713,112                     | 2,846,863  | 2,118,880         | 727,983           | ( 0.9753 )<br>710,002 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |
|  | 収益価格       | 17,317,122 円 ( 58,100 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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          | 118.00                        | L S 2 F |        | 236.00   |                 |                               |
| 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㎡     | 21.5 m × 13.0 m | 前面道路：市道 4.5 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 1住戸が平均40㎡程度の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 | 118.00  | 100.0   | 118.00   | 1,190           | 140,420  | 1.0       | 140,420   | 1.0       | 140,420 |
| ~ 2   | 共同住宅 | 118.00  | 100.0   | 118.00   | 1,200           | 141,600  | 1.0       | 141,600   | 1.0       | 141,600 |
| ~   |      |         |         |          |                 |  |           |           |           |         |
| ~   |      |         |         |          |                 |  |           |           |           |         |
| ~   |      |         |         |          |                 |  |           |           |           |         |
| 計   |      | 236.00  | 100.0   | 236.00   |                 | 282,020  |           |           |           | 282,020 |
| 年額支払賃料  |      |         |         |          |                 | 282,020円 × 12ヶ月 = 3,384,240円                                 |           |           |           |         |
| a共益費(管理費)   |      |         |         |          |                 | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円  |           |           |           |         |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                    |      |         |         |          |                 | 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 × 6台 × 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ため計上しない。 0円                                      |           |           |           |         |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) ) |      |         |         |          |                 | 3,384,240円 × 5.0% + 288,000円 × 5.0% = 183,612円               |           |           |           |         |
| 以上計 + a+ - -                                      |      |         |         |          |                 | 3,488,628円   |           |           |           |         |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                 |      |         |         |          |                 | 282,020円 × 95.0% × 1.00% = 2,679円                            |           |           |           |         |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                            |      |         |         |          |                 | 償却年数(4年) 運用利回り(1.00%)<br>282,020円 × 95.0% × 0.2563 = 68,668円 |           |           |           |         |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                        |      |         |         |          |                 | 円 × % × % = 0円   |           |           |           |         |
| 総収益 + + +   |      |         |         |          |                 | 3,559,975円 ( 11,946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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正       | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正      | 建物格<br>差修正     | 地域要<br>因の比較    | 基準階<br>格差修正    | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                    |
| a                                 | 久留米1(賃)<br>- 1001 | 1,153<br>( 1,128 )     | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[98.0]  | 100<br>[100.0] | 1,177           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,227円/㎡ |
| b                                 | 久留米1(賃)<br>- 1003 | 1,142<br>( 1,118 )     | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[88.0]  | 100<br>[101.0] | 100<br>[100.0] | 1,285           | 月額支払賃料<br>( 1,200円/㎡)        |
| c                                 | -                 | ( )                    | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |                 | 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                       | 131,200 円                                   | 32,800,000 ×  | 0.4 %                                     |
| 維持管理費                     | 183,612 円                                   | 3,672,240 ×   | 5.0 %                                     |
| 公租公課                      | 土地 53,900 円                                 | 査定額   |   |
|                           | 建物 278,800 円                                | 32,800,000 ×  | 50.0 % × 17.00 / 1000                     |
| 損害保険料                     | 32,800 円                                    | 32,800,000 ×  | 0.10 %                                    |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 32,800 円                                    | 32,800,000 ×  | 0.10 %                                    |
| その他費用                     | 0 円   |   |   |
| 総費用<br>~                  | 713,112 円 (                                 | 2,393 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 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                 | 32,800,000 円                                | 設計監理料率<br>135,000 円 / m <sup>2</sup> × 236.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |   |
| 元利逓増償還率                   | 0.0646                                      | 躯体部分<br>0.0514 × 40 % +   | 仕上部分<br>0.0648 × 40 % +                   |
|                           |   |   | 設備部分<br>0.0908 × 20 %                     |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 2,118,880 円<br>( 7,110 円 / m <sup>2</sup> ) |   |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |   |
| 総収益                       |   |   | 3,559,975 円                               |
| 総費用                       |   |   | 713,112 円                                 |
| 純収益 -                     |   |   | 2,846,863 円                               |
| 建物等に帰属する純収益               |   |   | 2,118,880 円                               |
| 土地に帰属する純収益 -              |   |   | 727,983 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   |   | 710,002 円<br>( 2,383 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |   |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 4.1 %   |   |
|                           | 17,317,122 円 (                              |   | 58,100 円 / m <sup>2</sup> )               |

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
久留米(県) - 7 宅地-1

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

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 15,200,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 68,600 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|            |                |          |                |               |                           |
|------------|----------------|----------|----------------|---------------|---------------------------|
| (1)価格時点    | 令和 元年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 12 日 | (6) [平成31年1月] | 54,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 元年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率       | 倍                         |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価     |          |                |               |                           |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |  |                           |                           |                |                         |                                  |     |  |   |  |
|-----------------------------|--|--|---------------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------------|-----|--|---|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等<br>久留米市南4丁目208番15<br>南4-16-23   | 地積 (m <sup>2</sup> )   | 221                       | 法令上の規制等                   |                |                         |                                  |     |  |   |  |
| (1) 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)           |                                  |     |  |   |  |
|                             | 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                     |                |                         |                                  |     |  |   |  |
| (2) 近隣地域                    | 標準的画地の形状等  | 間口 約 12.5 m、奥行 約 18 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状  |                           |                           |                |                         |                                  |     |  |   |  |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 特記すべき事項はない                | 街路                        | 基準方位 北4 m 市道   | 交通                      | 花畑駅の南東方2.5 km                    | 法令  | 1 中専 (60,160)  |   |  |
|                             | 地域要因の将来予測  | 当該地域は、区画整然とした住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特に変動は見られないが、市南部を代表する幹線道路である東合川野伏間線に近いこと、生活利便性が高く不動産需要は安定している。 |                           |                           |                |                         |                                  |     |  |   |  |
| (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  | 比準価格   | 69,000 円 / m <sup>2</sup> |                           |                |                         |                                  |     |  |   |  |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 40,300 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、南町・上津町等の久留米市内南部の戸建住宅地域である。需要者層の中心は久留米市内及び周辺市町の第一次取得層である。最寄駅接近性にやや劣る地域であるが、南町エリアでも住環境が比較的良好な住宅地域となっているため、ミニ開発型分譲も多く供給されるなど不動産需要は堅調である。土地総額は1,400~1,600万円前後、新築の戸建物件は2,500万円~3,300万円程度が需要の中心と見られる。 |  |                           |                           |                |                         |                                  |     |  |   |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域には共同住宅等も混在するが、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域であるため、収益価格はやや低位に求められた。よって現実の市場性を反映した比準価格を中心として収益価格を勘案、さらに指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。  |  |                           |                           |                |                         |                                  |     |  |   |  |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地  | 標準地番号  | 時点修正                      | 標準化補正                     | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較                | 対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 内訳  | 標準 街路 0.0  | 地 街路 0.0  |  |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | 公示価格   | [ ]  | 100                       | 100                       | [ ]            | 100                     | 68,000                           | 内訳  | 標準 交通 0.0  | 地 交通 +6.0   |  |
|                             | 円 / m <sup>2</sup>   | 100  | [ ]                       | [ ]                       | 100            | 100                     | 68,000                           | 補正  | 標準 環境 0.0  | 地 環境 -3.0   |  |
| (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> ) | 内訳  | 標準 画地 0.0  | 地 行政 0.0  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 67,600 円 / m <sup>2</sup>  | [102.4]                   | 100                       | 100            | [101.0]                 | 68,000                           | 補正  | 標準 行政 0.0  | 地 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                    | 66,600 円 / m <sup>2</sup> | 価格形成要因         | 変動状況                    | 要因                               | 一般的 | 取引件数及び価格が安定、特に良い物件の需要が強い。市街地に近いエリアが堅調であり、郊外部では供給圧力が強く二極化が進行。 |   |  |
|                             | - 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                     | -                         |                |                         |                                  |     | 地域   | 上津バイパスへの接近性、居住環境等良好な地域である。東合川野伏間線が全線開通後は利便性が向上、店舗の建て込みも活発である。 |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | 変動率                       | 年間 +3.0 %                 | 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1C<br>- 38    | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 西6 m私道               |                    | 1中専<br>(60,200)                             |   |            |
| b           | 久留米1C<br>- 53    | 久留米市                  |                | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 北4 m市道<br>北4 m<br>角地 |                    | 1中専<br>(70,160)                             |   |            |
| c           | 久留米1C<br>- 208   | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北東6 m道路              |                    | 1中専<br>(60,200)                             |   |            |
| d           | 久留米31K<br>- 116  | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 南4 m市道               |                    | 1住居<br>(60,160)                             |   |            |
| e           | 久留米31K<br>- 1123 | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南4 m市道               |                    | 1住居<br>(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           | ( )<br>64,520    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 66,456     | $\frac{100}{[98.9]}$ | 67,195             | 街路交通・<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+1.0<br>0.0<br>0.0 | 67,900     |
| b           | ( )<br>57,473    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.0]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[103.0]}$ | 56,915     | $\frac{100}{[92.1]}$ | 61,797             |   |   | 62,400     |
| c           | ( )<br>59,048    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 59,633     | $\frac{100}{[87.6]}$ | 68,074             |   |   | 68,800     |
| d           | ( )<br>77,976    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 79,380     | $\frac{100}{[96.0]}$ | 82,688             |   |   | 83,500     |
| e           | ( )<br>57,916    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 57,916     | $\frac{100}{[94.1]}$ | 61,547             |   | [101.0]<br>100                          | 62,200     |
| 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<br>+0.25        | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-4.0        | 環境<br>0.0          | 画地<br>0.0                                   | 行政<br>0.0                               | その他<br>0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.25        | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-2.0        | 環境<br>-6.0         | 画地<br>+3.0                                  | 行政<br>0.0                               | その他<br>0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.25        | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>-15.0        | 画地<br>+1.0                                  | 行政<br>0.0                               | その他<br>0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.15        | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-4.0        | 環境<br>0.0          | 画地<br>0.0                                   | 行政<br>0.0                               | その他<br>0.0 |
| e           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-3.0        | 環境<br>-3.0         | 画地<br>0.0                                   | 行政<br>0.0                               | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                       |                |                       |                       |            |                      | 〔比準価格： 69,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 3,217,639  | 685,160                    | 2,532,479  | 2,157,640         | 374,839           | ( 0.9753 )<br>365,580 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |
|  | 収益価格       | 8,916,585 円 ( 40,300 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 ㎡    | m × m   | 前面道路：市道 4.0 m<br>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                                  | 1,130           | 135,600    | 1.0       | 135,600   |
| ~ 2   | 共同住宅 | 120.00  | 100.0   | 120.00                                  | 1,150           | 138,000    | 1.0       | 138,000   |
| ~   |      |         |         |   |                 |            |           |           |
| ~   |      |         |         |   |                 |            |           |           |
| ~   |      |         |         |   |                 |            |           |           |
| 計   |      | 240.00  | 100.0   | 240.00                                  |                 | 273,600    |           | 273,600   |
| 年額支払賃料  |      |         |         | 273,600 円 × 12ヶ月 = 3,283,200 円          |                 |            |           |           |
| a 共益費(管理費)  |      |         |         | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                    |                 |            |           |           |
| b 共益費(管理費)の算出根拠                                     |      |         |         |   |                 |            |           |           |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |      |         |         | 4,000 円/台 × 2 台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |      |         |         | 3,283,200 円 × 5.0 % + 円 × % = 164,160 円 |                 |            |           |           |
| 以上計 + a+ - -  |      |         |         | 3,215,040 円                             |                 |            |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |      |         |         | 273,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,599 円   |                 |            |           |           |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                              |      |         |         | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                |                 |            |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |      |         |         | 円 × % × % = 0 円                         |                 |            |           |           |
| 総収益 + + +   |      |         |         | 3,217,639 円 ( 14,559 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正            | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 久留米 1 (賃)<br>- 1004   | 1,719<br>( 1,647 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,719           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,151 円/㎡ |
| b                                 | 久留米 1 (賃)<br>- 1001   | 1,153<br>( 1,128 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,153           | 月額支払賃料<br>( 1,150 円/㎡)        |
| c                                 | 久留米 3 1 (賃)<br>- 1010 | 1,000<br>( 1,000 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,053           | 基準階 2 F B                     |



| (3)-5 総費用算出内訳             |   |  |                       |
|---------------------------|---|--|-----------------------|
| 項目                        | 実額相当額                                       | 算出根拠   |                       |
| 修繕費                       | 133,600 円                                   | 33,400,000 ×   | 0.4 %                 |
| 維持管理費                     | 168,960 円                                   | 3,379,200 ×  | 5.0 %                 |
| 公租公課                      | 土地 31,900 円                                 | 査定額  |                       |
|                           | 建物 283,900 円                                | 33,400,000 ×   | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 33,400 円                                    | 33,400,000 ×   | 0.10 %                |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 33,400 円                                    | 33,400,000 ×   | 0.10 %                |
| その他費用                     | 0 円   |  |                       |
| 総費用<br>~                  | 685,160 円 (                                 | 3,100 円 / m <sup>2</sup> )   | (経費率 21.3 %)          |
| (3)-6 基本利率等               |   |  |                       |
| r : 基本利率                  | 4.5 %                                       | g : 賃料の変動率   | 0.4 %                 |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)   | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数   | 40 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                 | 33,400,000 円                                | 設計監理料率<br>135,000 円 / m <sup>2</sup> × 240.00 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<br>0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %                |                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 2,157,640 円<br>( 9,763 円 / m <sup>2</sup> ) |  |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |  |                       |
| 総収益                       |   | 3,217,639 円  |                       |
| 総費用                       |   | 685,160 円  |                       |
| 純収益 -                     |   | 2,532,479 円  |                       |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 2,157,640 円  |                       |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 374,839 円  |                       |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 365,580 円<br>( 1,654 円 / m <sup>2</sup> )                                      |                       |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |                       |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 4.1 %  |                       |
|                           | 8,916,585 円 (                               | 40,300 円 / m <sup>2</sup> )  |                       |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 久留米(県) - 8, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 110,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 円/㎡

1 基本的事項

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, [平成31年1月] 83,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公規価示準格 (Public Valuation Standards), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated Valuation Standards), (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Valuation Standards Comparison).

| (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1C<br>- 109  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ台形       | 北24 m国道               |                     | 準工<br>(60,200)                           |  |              |             |           |              |
| b           | 久留米1C<br>- 79   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 北6 m市道                |                     | 1住居<br>(60,200)                          |  |              |             |           |              |
| c           | 久留米31K<br>- 123 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形       | 北10 m市道<br>東4 m<br>角地 |                     | 商業<br>(90,400)                           |  |              |             |           |              |
| d           | 久留米31K<br>- 115 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 北東6 m市道               |                     | 1住居<br>(60,200)                          |  |              |             |           |              |
| e           | 久留米1C<br>- 46   | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | 長方形        | 北16 m市道               |                     | 1住居<br>(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           | ( )<br>122,207  | 100<br>[100.0]   | [100.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 123,185    | 100<br>[108.8]        | 113,222             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 113,000      |             |           |              |
| b           | ( )<br>123,698  | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 123,945    | 100<br>[112.4]        | 110,271             |  |  | 110,000      |             |           |              |
| c           | ( )<br>124,100  | 100<br>[100.0]   | [101.7]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[103.0] | 122,534    | 100<br>[119.0]        | 102,970             |  |  | 103,000      |             |           |              |
| d           | ( )<br>100,407  | 100<br>[100.0]   | [101.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 102,214    | 100<br>[ 97.0]        | 105,375             |  |  | 105,000      |             |           |              |
| e           | ( )<br>103,059  | 100<br>[100.0]   | [102.6]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 105,739    | 100<br>[105.0]        | 100,704             | [100.0]<br>100                           |  | 101,000      |             |           |              |
| 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<br>+0.10   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | +2.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +10.0<br>0.0 |
| b           | 正常              | % / 月<br>+0.06   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | +5.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +7.0<br>0.0  |
| c           | 正常              | % / 月<br>+0.17   | 街路<br>画地       | 0.0<br>+3.0    | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | +2.0<br>+10.0                          | 交通・接近<br>その他 | +2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +4.0<br>0.0  |
| d           | 正常              | % / 月<br>+0.15   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | 0.0<br>0.0   |
| e           | 正常              | % / 月<br>+0.33   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | +2.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -1.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +4.0<br>0.0  |
| 才比準価格決定の理由  |                 |                  |                |                |                |            |                       | 〔比準価格： 106,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 32,934,559 | 7,221,600                   | 25,712,959 | 22,058,400        | 3,654,559         | ( 0.9549 )<br>3,489,738 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |  |
|  | 収益価格       | 85,115,561 円 ( 81,600 円/㎡ ) |            |                   |                   |                         |                      |  |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |                             |            |                   |                   |                         |                      |  |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            |                             |            |                   |                   |                         |                      |  |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

|                 |                 |                |                   |                |                |             |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 |                 |                |                   |                |                |             |
| (4)-1 開発法の適用    |                 | する             | しない               | 開発法を適用する場合の理由  |                |             |
| 収入の現価の総和<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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<br>準防     | 60%  | 200%    | 200%   | 1,043㎡   | 20.0 m × 53.0 m | 前面道路：市道 6.0 m<br>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1住戸が平均60㎡程度の3LDKの共同住宅(30戸)を想定。 |         |        | 有効率の理由   | 89.1%           | 標準的なレントブル比                    |

| (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   | 3LDK   | 400.00   | 90.0    | 360.00   | 1,520  | 547,200    | 2.0       | 1,094,400 | 1.0       | 547,200      |
| 5～6   | 3LDK   | 400.00   | 90.0    | 360.00   | 1,520  | 547,200    | 2.0       | 1,094,400 | 1.0       | 547,200      |
| ～   |        |          |         |          |  |            |           |           |           |              |
| ～   |        |          |         |          |  |            |           |           |           |              |
| 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 × 12ヶ月 =                                    |            |           |           |           | 32,832,000円  |
| a共益費(管理費)   |        |          |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =                                       |            |           |           |           | 0円           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                    |        |          |         |          | 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 × 15台 × 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<br>( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) ) |        |          |         |          | 32,832,000円 × 5.0% + 1,080,000円 × 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 × 95.0% × 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%)<br>2,736,000円 × 95.0% × 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 × % × % =  |            |           |           |           | 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<br>実賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正       | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正      | 建物格<br>差修正    | 地域要<br>因の比較    | 基準階<br>格差修正    | 査定実賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                   |
| a                                 | 久留米1(賃)<br>- 1002 | 1,372<br>( 1,315 )    | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[85.0] | 100<br>[108.0] | 100<br>[100.0] | 1,495          | 対象基準階の<br>月額実賃料<br>1,555円/㎡ |
| b                                 | 久留米1(賃)<br>- 1004 | 1,719<br>( 1,647 )    | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[97.0] | 100<br>[110.0] | 100<br>[100.0] | 1,611          | 月額支払賃料<br>( 1,520円/㎡)       |
| c                                 | -                 | ( )                   | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |                | 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 ×   | 0.4 %                   |
| 維持管理費                     | 1,695,600 円                                   | 33,912,000 ×  | 5.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 248,000 円                                  | 査定額   |                         |
|                           | 建物 3,094,000 円                                | 364,000,000 ×   | 50.0 % × 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 364,000 円                                     | 364,000,000 ×   | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 364,000 円                                     | 364,000,000 ×   | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円   |   |                         |
| 総費用<br>～                  | 7,221,600 円 (                                 | 6,924 円 / m <sup>2</sup> )  | ( 経費率 21.9 % )          |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |                         |
| r : 基本利率                  | 4.5 %   | g : 賃料の変動率  | 0.4 %                   |
| a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 ) | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数  | 50 年                    |
| b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 ) | 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<br>175,000 円 / m <sup>2</sup> × 2,020.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |                         |
| 元利逓増償還率                   | 0.0606  | 躯体部分<br>0.0474 × 40 % +   | 仕上部分<br>0.0587 × 40 % + |
|                           |   |   | 設備部分<br>0.0908 × 20 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 22,058,400 円<br>( 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                       |   | 7,221,600 円   |                         |
| 純収益 -                     |   | 25,712,959 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 -              |   | 3,654,559 円   |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 3,489,738 円<br>( 3,346 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                         |
|                           | 還元利回り ( r-g )                                 | 4.1 %   |                         |
|                           | 85,115,561 円 (                                | 81,600 円 / m <sup>2</sup> )   |                         |

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
久留米(県) - 9 宅地-1

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

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 10,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 68,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |                |          |                |         |           |            |
|------------|----------------|----------|----------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和 元年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 10 日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 53,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 元年 6 月 24 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 ほか 2 筆  |                         |          |                  | 地積 (㎡)   | 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現況             | 接面道路の状況  | 供給処理施設状況         | 主要な交通施設との接近の状況   | 1 住居 (60,200)               |                             |                      |  |
|                             | 1:1   | 住宅 L S 2  | 一般住宅のほかアパート等も介在する既成住宅地域 | 東 6 m 市道 | 水道、ガス、下水         | 西鉄久留米 1.7 km   | (その他)                       |                             |                      |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m   |                         | 標準的使用    | 低層住宅地            |  |                             |                             |                      |  |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 13 m、奥行 約 12.5 m、  |                         | 規模       | 160 ㎡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       | 東 6 . 0 m 市道     | 交通施設   | 西鉄久留米駅 東方 1.7 km            | 法令規制                        | 1 住居 (60,200)        |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 当該地域は、既成の戸建住宅を中心にアパートも見られる住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は住宅地需要の回復傾向が続いており、上昇傾向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  | 68,500 円/㎡              |          |                  |  |                             |                             |                      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 54,100 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、久留米市中心部の住宅地域が主と判断した。需要者は市内及び周辺市町に勤務する 30 ~ 40 歳代の一次取得者のほか、アパートの建設を目的とする個人投資家等が中心である。景気は緩やかに回復しており、市内中心部に比較的近く利便性の高い住宅地の価格は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 1 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 6 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 | 上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域では収益性よりも居住の快適性を選好し、元本と果実との相関関係が希薄なため規範性はやや劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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) 公規価示準格価と格しをた            | 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 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他 |  |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                     | 100      | 100              | [ ]  |                             |                             |                      |  |
|                             |   |   | 100                     | [ ]      | [ ]              | 100  |                             |                             |                      |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 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 画地 正 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他        |                      |  |
|                             | 久留米(県) - 17   |   |                         |          |                  |  |                             |                             |                      |  |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [102.4]   | 100                     | 100      | [100.0]          |  |                             |                             |                      |  |
|                             | 67,600 円/㎡  | 100   | [100.0]                 | [102.6]  | 100              | 67,500   |                             |                             |                      |  |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 66,500 円/㎡  |   | 価格変動状況要因                | 〔一般的要因〕  |                  | 景気は弱さが残るものの雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復している。市内中心部に近い既成住宅地の需要は上昇傾向である。 |                             |                             |                      |  |
|                             | - 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   |   |                         | 〔地域要因〕   |                  | 一般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。市内中心部に比較的近い住宅地の需要は上昇傾向である。    |                             |                             |                      |  |
|                             | 代表標準地 標準地番号   |   |                         | 〔個別的要因〕  |                  | 個別的要因に変動はない。   |                             |                             |                      |  |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   |                         |          |                  |  |                             |                             |                      |  |
|                             | 変動率   | 年間 +2.3 %   | 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1C<br>- 220   | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南6 m道路                |                    | 1中専<br>(60,200)<br>風致地区 |            |            |
| b           | 久留米1C<br>- 1007  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 西11.5 m市道             |                    | 1住居<br>(56,200)         |            |            |
| c           | 久留米1C<br>- 1205  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 南6.5 m市道              |                    | 準住居<br>(60,200)         |            |            |
| d           | 久留米31K<br>- 1020 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南6 m市道                |                    | 1住居<br>(60,200)         |            |            |
| e           | 久留米1C<br>- 1208  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東4.5 m市道              |                    | 1住居<br>(60,180)         |            |            |
| NO          | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格 (円/㎡)       | 個別的要因の比較                | 査定価格 (円/㎡) |            |
| a           | ( )<br>63,989    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[92.2]}$  | 69,680     | $\frac{100}{[101.0]}$ | 68,990             | 街路<br>交通・<br>0.0        | 69,000     |            |
| b           | ( )<br>48,853    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | 54,553     | $\frac{100}{[82.4]}$  | 66,205             | 接近<br>環境<br>0.0         | 66,200     |            |
| c           | ( )<br>64,179    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[95.0]}$  | 68,368     | $\frac{100}{[97.8]}$  | 69,906             | 画地<br>行政<br>0.0         | 69,900     |            |
| d           | ( )<br>52,457    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 52,614     | $\frac{100}{[76.4]}$  | 68,866             | その他<br>0.0              | 68,900     |            |
| e           | ( )<br>61,578    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 62,071     | $\frac{100}{[90.3]}$  | 68,739             | <b>[100.0]</b><br>100   | 68,700     |            |
| 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<br>+0.08        | 街路<br>-3.0            | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+1.0         | 画地<br>-5.0              | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.08        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>+1.0         | 環境<br>-20.0        | 画地<br>-10.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.17        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-6.0         | 環境<br>+4.0         | 画地<br>-5.0              | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-2.0         | 環境<br>-22.0        | 画地<br>0.0               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e           | 正常               | % / 月<br>+0.12        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>-4.0         | 環境<br>-2.0         | 画地<br>0.0               | 行政<br>-1.0 | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                       |                       |                       |                       |            |                       | 〔比準価格： 68,500 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 2,362,133  | 486,428                    | 1,875,705  | 1,511,640         | 364,065           | ( 0.9753 )<br>355,073 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |
|  | 収益価格       | 8,660,317 円 ( 54,100 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 × 12.5 m | 前面道路：市道 6.0 m<br>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  | 1,160           | 97,440     | 1.0       | 97,440    |
| ~ 2   | 共同住宅 | 84.00   | 100.0   | 84.00  | 1,160           | 97,440     | 1.0       | 97,440    |
| ~   |      |         |         |  |                 |            |           |           |
| ~   |      |         |         |  |                 |            |           |           |
| ~   |      |         |         |  |                 |            |           |           |
| 計   |      | 168.00  | 100.0   | 168.00   |                 | 194,880    |           | 194,880   |
| 年額支払賃料  |      |         |         | 194,880円 × 12ヶ月 = 2,338,560円                                 |                 |            |           |           |
| a共益費(管理費)   |      |         |         | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円  |                 |            |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                    |      |         |         | 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 × 2台 × 12ヶ月 + = 96,000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<br>( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) ) |      |         |         | 2,338,560円 × 5.0% + 96,000円 × 5.0% = 121,728円                |                 |            |           |           |
| 以上計 + a+ - -                                      |      |         |         | 2,312,832円   |                 |            |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                 |      |         |         | 194,880円 × 95.0% × 1.00% = 1,851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%)<br>194,880円 × 95.0% × 0.2563 = 47,450円 |                 |            |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                        |      |         |         | 円 × % × % = 0円   |                 |            |           |           |
| 総収益 + + +   |      |         |         | 2,362,133円 ( 14,763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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正           | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                    |
| a                                 | 久留米1(賃)<br>- 1005 | 1,097<br>( 1,074 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,241           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,186円/㎡ |
| b                                 | 久留米1(賃)<br>- 1006 | 1,071<br>( 1,071 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,138           | 月額支払賃料<br>( 1,160円/㎡)        |
| c                                 | -                 | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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                       | 93,600 円                                    | 23,400,000 ×   | 0.4 %                 |
| 維持管理費                     | 121,728 円                                   | 2,434,560 ×  | 5.0 %                 |
| 公租公課                      | 土地 25,400 円                                 | 査定額  |                       |
|                           | 建物 198,900 円                                | 23,400,000 ×   | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 23,400 円                                    | 23,400,000 ×   | 0.10 %                |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 23,400 円                                    | 23,400,000 ×   | 0.10 %                |
| その他費用                     | 0 円   |  |                       |
| 総費用<br>~                  | 486,428 円 (                                 | 3,040 円 / m <sup>2</sup> )   | (経費率 20.6 %)          |
| (3)-6 基本利率等               |   |  |                       |
| r : 基本利率                  | 4.5 %                                       | g : 賃料の変動率   | 0.4 %                 |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)   | 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                 | 23,400,000 円                                | 設計監理料率<br>135,000 円 / m <sup>2</sup> × 168.00 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<br>0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %                |                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 1,511,640 円<br>( 9,448 円 / m <sup>2</sup> ) |  |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |  |                       |
| 総収益                       |   | 2,362,133 円  |                       |
| 総費用                       |   | 486,428 円  |                       |
| 純収益 -                     |   | 1,875,705 円  |                       |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 1,511,640 円  |                       |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 364,065 円  |                       |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 355,073 円<br>( 2,219 円 / m <sup>2</sup> )                                      |                       |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |                       |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 4.1 %  |                       |
|                           | 8,660,317 円 (                               | 54,100 円 / m <sup>2</sup> )  |                       |

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 新日本総合鑑定株式会社    |
| 久留米(県) - 10 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 早坂 剛雄 印 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 13,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 34,900 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 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  | 久留米市荒木町荒木字出水の上1917番29  |                |            |              | 地積(㎡)   | 396  | 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)   |                  |
|                            | 1:1   | 住宅W1   | 中規模一般住宅が多い住宅地域 | 東4.5m市道    | 水道、下水        | 荒木1.8km   | (その他)  |                  |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 200m、西 150m、南 150m、北 50m   |                |            | 標準的使用        | 戸建住宅地   |  |                  |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 20m、奥行 約 20m、規模 400㎡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         | 東4.5m市道      | 交通施設  | 荒木 南方1.8km   | 法令 1低専(50,80) 規制 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 当地域は区画整然とした既成住宅地域で、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、利便性が劣るものの、底打感から安定的に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                | 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   | 34,900 円/㎡     |            |              |   |  |                  |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡          |            |              |   |  |                  |
|                            | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡          |            |              |   |  |                  |
|                            | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡          |            |              |   |  |                  |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、久留米市の南部でJR荒木駅周辺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。同一需給圏内における土地需要については、市内中心部から離れていることから需要は強くないものの、底打感から価格は安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地のみで700~1,200万円前後、土地建物一体で1,500~2,500万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、一般住宅を中心として主に快適性を重視した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、近隣地域は自用の持家を中心とする区画整然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、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)公称価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地   | 時点修正   | 標準化補正          | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較     | 対象基準地の標準価格(円/㎡)   | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他  |                  |
|                            | 公示価格 円/㎡  | [ ] 100  | 100 [ ]        | 100 [ ]    | [ ] 100      |   | 地 街路 交通 +2.0 域 交通 +6.0 要 環境 -17.0 因 行政 0.0 其他 0.0  |                  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正          | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較     | 対象基準地の比準価格(円/㎡)   | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他  |                  |
|                            | 久留米(県) - 4<br>前年指定基準地の価格 31,000 円/㎡   | [100.3] 100  | 100 [100.0]    | 100 [89.7] | [100.0] 100  | 34,700  | 標 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 -17.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0 |                  |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,900 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。取引件数は微増傾向で取引価格も全体的に安定傾向にある。 |  |                  |
|                            | - 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、市内中心部から遠いものの住宅需要は底打感から概ね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1C<br>- 104   | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形       | 南東4m市道               |              | 準工<br>(60,200)   |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 205   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ台形       | 北6m市道<br>北西6m<br>角地  |              | 1住居<br>(70,200)  |            |            |
| c            | 久留米31K<br>- 1125 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 南西6m市道               |              | 1中専<br>(60,200)  |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 206   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ台形       | 南西6m市道<br>北西6m<br>角地 |              | 1住居<br>(70,200)  |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 516   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 北西6m市道               |              | 1住居<br>(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            | ( )<br>37,536    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 37,536     | 100<br>[109.1]       | 34,405       | 街路<br>交通・<br>0.0 | 34,400     |            |
| b            | ( )<br>34,487    | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 99.9] | 34,625     | 100<br>[105.0]       | 32,976       | 接近<br>環境<br>0.0  | 33,000     |            |
| c            | ( )<br>40,819    | 100<br>[100.0]   | [100.6]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 90.0] | 45,627     | 100<br>[126.4]       | 36,097       | 画地<br>行政<br>0.0  | 36,100     |            |
| d            | ( )<br>37,036    | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 96.9] | 38,336     | 100<br>[104.9]       | 36,545       | その他<br>0.0       | 36,500     |            |
| e            | ( )<br>36,368    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 36,368     | 100<br>[105.0]       | 34,636       | [100.0]<br>100   | 34,600     |            |
| 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<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+7.0        | 環境<br>+2.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.04   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>+4.0        | 環境<br>0.0    | 画地<br>-0.1       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.05   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>+3.0        | 環境<br>+24.0  | 画地<br>-10.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.04   | 街路<br>-3.0     | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>+6.0        | 環境<br>0.0    | 画地<br>-0.1       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>+4.0        | 環境<br>+2.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                            | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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) - 11 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 大塚 誠司 印    |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |               |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6) [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 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  | 久留米市上津町葺の町1817番6  |                                   |            | 地積 (㎡)              | 232            | 法令上の規制等   |                   |                    |                   |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況                       | 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、背面道 | 水道、下水               | 西鉄久留米3.9km     | (その他) (60,80)   |                   |                    |                   |
| (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 台形        |                |   |                   |                    |                   |
|                             | 地域的特性   | 特記 特にない   |                                   | 街 4.0m市道   | 交通 西鉄久留米駅 南東方 3.9km | 法令 1低専 (60,80) |   |                   |                    |                   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 住宅ローンの低金利が続く、マイホームが買いやすい状況が続いていることから、久留米市の郊外部においても売値をやや低く抑えたミニ開発や建売等が徐々に増加していくものと予測される。 |                                   |            |                     |                |   |                   |                    |                   |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |   |                                   |            | (4) 対象基準地の個別的要因     | 二方路 +1.0       |   |                   |                    |                   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 標準価格  | 40,500 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、上津町の住宅地域を中心に、周辺の高良内町や御井町等の住宅地域にも及び、需要者は周辺居住者（個人）が中心であり、需要の中心としては中規模画地（240㎡）で土地総額1,000万円前後である。久留米市中心部までやや距離を有する住宅地域であり、中心接近性はやや劣るものの、比較的近接する上津バイパス沿いの商業地域は賑わいを維持していることから、近年、生活利便性や交通アクセスは比較的良好な状況が続いている。 |   |                                   |            |                     |                |   |                   |                    |                   |
| (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。当該基準地と同じ上津町に所在し、住宅地としての類似性・代替性が高いと判断される事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量する等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判断される。従って、ここでは標準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。         |   |                                   |            |                     |                |   |                   |                    |                   |
| (8) 公規価示準格                  | 代表標準地 標準地   | 標準地   | 時点修正                              | 標準化補正      | 地域要因の比較             | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)  | 内訳                | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                             | 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                | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                             | 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<br>継続 新規<br>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<br>標準地番号  |                | 公示価格 円/㎡  | 変動率 年間 0.0% 半年間 % |                    |                   |
|                             | 価格形成要因  |   | 変動状況                              |            | 要因                  |                | <p>〔一般的要因〕 久留米市の人口は約30.4万人、過去8年間では+0.5%程度の伸び率である。</p> <p>〔地域要因〕 近隣地域及び周辺地域においては農地が見受けられる等、今後、宅地開発される余地が残っている。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p> |                   |                    |                   |

| (1)比準価格算定内訳 |                  |                       |                |                       |                       |            |                         |                   |                         |            |
|-------------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------|
| NO          | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点           | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                 | 主要交通施設の状況         | 法令上の規制等                 |            |
| a           | 久留米1C<br>- 217   | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南4.5m市道<br>東3.9m<br>角地  |                   | 1低専<br>(60,80)          |            |
| b           | 久留米1C<br>- 1102  | 久留米市                  |                | 貸家建付地                 | ( )                   | ほぼ整形       | 西6m市道<br>南5m<br>準角地     |                   | 1低専<br>(60,80)          |            |
| c           | 久留米1C<br>- 1022  | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 西5.2m市道<br>北3.1m<br>角地  |                   | 1低専<br>(60,80)          |            |
| d           | 久留米1C<br>- 1023  | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 南5.2m市道<br>北2.1m<br>二方路 |                   | 1中専<br>(30,200)<br>風致地区 |            |
| e           | 久留米31K<br>- 1020 | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南6m市道                   |                   | 1住居<br>(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           | ( )<br>43,325    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 42,063     | $\frac{100}{[103.5]}$   | 40,641            | 街路<br>交通・<br>0.0        | 41,000     |
| b           | ( )<br>45,896    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 44,996     | $\frac{100}{[114.9]}$   | 39,161            | 接近<br>0.0               |            |
| c           | ( )<br>46,034    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.9]<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 44,649     | $\frac{100}{[114.8]}$   | 38,893            | 環境<br>0.0               |            |
| d           | ( )<br>52,952    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8]<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 52,846     | $\frac{100}{[123.9]}$   | 42,652            | 画地<br>+1.0              |            |
| e           | ( )<br>52,457    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.3]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 52,614     | $\frac{100}{[124.2]}$   | 42,362            | 行政<br>0.0               |            |
|             |                  |                       |                |                       |                       |            |                         |                   | その他<br>0.0              | 43,100     |
|             |                  |                       |                |                       |                       |            |                         |                   | [101.0]<br>100          | 42,800     |
| 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<br>0.00         | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>-3.0           | 環境<br>+10.0       |                         |            |
|             |                  |                       | 画地<br>+3.0     | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0              |                   |                         |            |
| b           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-3.0           | 環境<br>+15.0       |                         |            |
|             |                  |                       | 画地<br>+2.0     | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0              |                   |                         |            |
| c           | 正常               | % / 月<br>-0.02        | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>-10.0          | 環境<br>+25.0       |                         |            |
|             |                  |                       | 画地<br>+3.0     | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0              |                   |                         |            |
| d           | 正常               | % / 月<br>-0.04        | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>-10.0          | 環境<br>+35.0       |                         |            |
|             |                  |                       | 画地<br>0.0      | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0              |                   |                         |            |
| e           | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-8.0           | 環境<br>+35.0       |                         |            |
|             |                  |                       | 画地<br>0.0      | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0              |                   |                         |            |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                       |                |                       |                       |            |                         | 〔比準価格： 40,500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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 収益価格                | 円 ( 円/㎡ )                                  |            |                   |                   |                     |                         |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |  |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |                     | 戸建住宅を主とする住宅地域であり、農地も見受けられる等、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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | くるめ不動産鑑定株式会社   |
| 久留米(県) - 12 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 浅川 博範 印 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 38,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 98,400 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |                      |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 12日 | (6)路線価  | [平成31年1月] 76,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 | 倍                    |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |             |         |                      |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |                                |                         |            |            |                |                        |                   |               |  |
|----------------------------|--|--------------------------------|-------------------------|------------|------------|----------------|------------------------|-------------------|---------------|--|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 久留米市城南町7番17                    |                         |            |            | 地積(㎡)          | 393                    | 法令上の規制等           |               |  |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況                       | 周辺の土地利用の状況              | 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<br>(その他) |                   |               |  |
| (2)近隣地域                    | 1.2:1  | 住宅W2                           | 中規模一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域 | 北西6m市道     | 水道、ガス、下水   | 久留米400m        |                        |                   |               |  |
|                            | 範囲   | 東 170m、西 60m、南 120m、北 50m      |                         | 標準的使用      | 低層住宅地      |                |                        |                   |               |  |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 20m、奥行 約 20m、規模 400㎡程度、形状 |                         |            |            |                |                        |                   |               |  |
|                            | 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           | 久留米駅の北東方400m           | 法令 1住居(60,200) 規制 |               |  |
| 地域要因の将来予測                  | 戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。市中心部の高級住宅地として稀少性が高く、JR久留米駅前の再開発の期待性から地価は上昇傾向と予測する。   |                                |                         |            |            |                |                        |                   |               |  |
| (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                           | 98,400 円/㎡              |            |            |                |                        |                   |               |  |
|                            | 収益還元法  | 収益価格                           | 64,000 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、久留米市中心部及びその周辺の住宅地域。市内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。旧来より名声が高い高級戸建住宅地域で、駅近性に優るほか校区も人気が高い。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、土地のみで概ね3,000万円~4,000万円程度である。 |                                |                         |            |            |                |                        |                   |               |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用が標準的な地域で、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おり、元本と賃料の相関関係も不完全であるため低く試算された。よって、現下の地域市況を反映する比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連等も勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。                            |                                |                         |            |            |                |                        |                   |               |  |
| (8)公称価示準格と格しをた             | 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/㎡)        | 内訳                | 街路交通環境補正行政その他 | 地域交通環境行政その他  |
|                            | 公示価格   | 円/㎡                            | [ ]<br>100              | 100<br>[ ] | 100<br>[ ] | [ ]<br>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                | 街路交通環境補正行政その他 | 地域交通環境行政その他  |
|                            | 前年指定基準地の価格   | 円/㎡                            | [ ]<br>100              | 100<br>[ ] | 100<br>[ ] | [ ]<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 92,800 円/㎡  |                                | 価格変動状況要因                | 変動率        | 年間         | +6.0 %         | 半年間                    | %                 | 〔一般的要因〕       | 取引件数及び価格が安定、特に良い物件の需要が強い。市街地に近いエリアが堅調であり、郊外部では供給圧力が強く二極化が進行。 |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡   |                                |                         |            |            |                |                        |                   |               | 〔地域要因〕   |
| 〔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31K<br>- 124 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形       | 西29 m国道            |              | 準工<br>(60,200)   |            |            |
| b           | 久留米1C<br>- 46   | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | 長方形        | 北16 m市道            |              | 1住居<br>(60,200)  |            |            |
| c           | 久留米1C<br>- 50   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 南東5 m市道            |              | 1住居<br>(60,200)  |            |            |
| d           | 久留米31K<br>- 115 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 北東6 m市道            |              | 1住居<br>(60,200)  |            |            |
| e           | 久留米1C<br>- 80   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 西9 m市道             |              | 商業<br>(80,400)   |            |            |
| NO          | 取引価格 (円/㎡)      | 事情補正             | 時点修正           | 建付減価の補正        | 標準化補正          | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較            | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較         | 査定価格 (円/㎡) |            |
| a           | ( )<br>96,257   | 100<br>[100.0]   | [102.5]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 98,663     | 100<br>[100.9]     | 97,783       | 街路<br>交通・<br>0.0 | 97,800     |            |
| b           | ( )<br>103,059  | 100<br>[100.0]   | [102.6]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 105,739    | 100<br>[103.9]     | 101,770      | 接近<br>環境<br>0.0  | 102,000    |            |
| c           | ( )<br>100,795  | 100<br>[100.0]   | [101.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 102,206    | 100<br>[ 97.0]     | 105,367      | 画地<br>行政<br>0.0  | 105,000    |            |
| d           | ( )<br>100,407  | 100<br>[100.0]   | [101.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 102,214    | 100<br>[ 97.0]     | 105,375      | その他<br>0.0       | 105,000    |            |
| e           | ( )<br>90,833   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ 95.0] | 100<br>[100.0] | 95,614     | 100<br>[116.7]     | 81,931       | [100.0]<br>100   | 81,900     |            |
| 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<br>+0.25   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+4.0 | 交通・接近<br>-1.0      | 環境<br>0.0    | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b           | 正常              | % / 月<br>+0.33   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+4.0 | 交通・接近<br>-3.0      | 環境<br>+3.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c           | 正常              | % / 月<br>+0.16   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>-2.0      | 環境<br>0.0    | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d           | 正常              | % / 月<br>+0.15   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-3.0      | 環境<br>0.0    | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e           | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>0.0       | 環境<br>+3.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                 |                  |                |                |                |            | 〔比準価格： 98,400 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 5,039,358  | 965,208                     | 4,074,150  | 3,016,820         | 1,057,330         | ( 0.9753 )<br>1,031,214 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |
|  | 収益価格       | 25,151,561 円 ( 64,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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<br>準防     | 60%                                       | 200%  | 200%   | 393㎡     | m × m  | 前面道路：市道 6.0 m<br>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 × 12ヶ月 = 4,957,200円                   |           |           |
| a共益費(管理費)   |    |         |         |          |                 | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円                            |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         |          |                 |  |           |           |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |    |         |         |          |                 | 6,000円/台 × 4台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |    |         |         |          |                 | 4,957,200円 × 4.0% + 288,000円 × 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 × 96.0% × 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 × % × = 0円                |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |    |         |         |          |                 | 円 × % × % = 0円                                 |           |           |
| 総収益 + + +   |    |         |         |          |                 | 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正       | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正      | 建物格<br>差修正     | 地域要<br>因の比較    | 基準階<br>格差修正    | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                    |
| a                                 | 久留米31(賃)<br>- 1105 | 1,222<br>( 1,149 )     | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[97.0]  | 100<br>[100.0] | 1,260           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,301円/㎡ |
| b                                 | 久留米1C(賃)<br>- 1103 | 1,291<br>( 1,238 )     | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 1,291           | 月額支払賃料<br>( 1,300円/㎡)        |
| c                                 | 久留米31(賃)<br>- 1006 | 1,269<br>( 1,217 )     | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[97.0]  | 100<br>[95.0]  | 100<br>[100.0] | 1,377           | 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 ×  | 0.4 %                                       |
| 維持管理費                     | 209,808 円                                   | 5,245,200 ×   | 4.0 %                                       |
| 公租公課                      | 土地 78,300 円                                 | 査定額   |   |
|                           | 建物 396,900 円                                | 46,700,000 ×  | 50.0 % × 17.00 / 1000                       |
| 損害保険料                     | 46,700 円                                    | 46,700,000 ×  | 0.10 %                                      |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 46,700 円                                    | 46,700,000 ×  | 0.10 %                                      |
| その他費用                     | 0 円   |   |   |
| 総費用<br>～                  | 965,208 円 (                                 | 2,456 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<br>140,000 円 / m <sup>2</sup> × 324.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |   |
| 元利逓増償還率                   | 0.0646                                      | 躯体部分<br>0.0514 × 40 % +   | 仕上部分<br>0.0648 × 40 % +                     |
|                           |   |   | 設備部分<br>0.0908 × 20 %                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 3,016,820 円<br>( 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                       |   |   | 965,208 円                                   |
| 純収益 -                     |   |   | 4,074,150 円                                 |
| 建物等に帰属する純収益               |   |   | 3,016,820 円                                 |
| 土地に帰属する純収益 -              |   |   | 1,057,330 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   |   | 1,031,214 円<br>( 2,624 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |   |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 4.1 %   |   |
|                           | 25,151,561 円 (                              |   | 64,000 円 / m <sup>2</sup> )                 |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 8,570,000 円 | 1㎡当たりの価格, 57,900 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 7月 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

| (1)比準価格算定内訳 |                  |                       |                       |                       |                       |            |                           |                    |   |            |            |           |            |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|--------------------|---|------------|------------|-----------|------------|
| NO          | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                   | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等   |            |            |           |            |
| a           | 久留米1C<br>- 1011  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 東4 m市道                    |                    | 1住居<br>(60,160)   |            |            |           |            |
| b           | 久留米31K<br>- 106  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 東9 m県道                    |                    | 2住居<br>(60,200)   |            |            |           |            |
| c           | 久留米31K<br>- 1123 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南4 m市道                    |                    | 1住居<br>(60,160)   |            |            |           |            |
| d           | 久留米1C<br>- 203   | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北6 m市道                    |                    | 1住居<br>(60,200)   |            |            |           |            |
| e           | 久留米1C<br>- 517   | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 南2.5 m市道<br>東2.5 m<br>準角地 |                    | 1住居<br>(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           | ( )<br>56,660    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | 63,144     | $\frac{100}{[103.7]}$     | 60,891             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 60,900     |            |           |            |
| b           | ( )<br>55,172    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[80.0]}$  | 69,310     | $\frac{100}{[115.7]}$     | 59,905             | 0.0<br>0.0<br>0.0   | 59,900     |            |           |            |
| c           | ( )<br>57,916    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 57,916     | $\frac{100}{[97.9]}$      | 59,158             | 0.0   | 59,200     |            |           |            |
| d           | ( )<br>54,163    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 57,128     | $\frac{100}{[96.4]}$      | 59,261             | 0.0   | 59,300     |            |           |            |
| e           | ( )<br>51,423    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[97.9]}$  | 52,684     | $\frac{100}{[94.1]}$      | 55,987             | <b>[100.0]</b><br>100   | 56,000     |            |           |            |
| 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<br>+0.06        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>-2.0             | 環境<br>+8.0         | 画地<br>-10.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.04        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>+4.0             | 環境<br>+8.0         | 画地<br>-20.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-4.0             | 環境<br>+2.0         | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>+6.0             | 環境<br>-10.0        | 画地<br>-5.0  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| e           | 正常               | % / 月<br>+0.08        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>-1.0             | 環境<br>-2.0         | 画地<br>-2.1  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 2,164,557  | 453,788                    | 1,710,769  | 1,447,040         | 263,729           | ( 0.9753 )<br>257,215 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |
|  | 収益価格       | 6,273,537 円 ( 42,400 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 %   | 188 %  | 148 ㎡    | 11.0 m × 14.0 m | 前面道路：市道 4.7 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 各階 4 0 ㎡の 2 D K × 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 ~   | 居宅 | 80.00   | 100.0   | 80.00  | 1,120           | 89,600     | 2.0       | 179,200   |
|   |    |         |         |  |                 |            | 1.0       | 89,600    |
| 2 ~   | 居宅 | 80.00   | 100.0   | 80.00  | 1,200           | 96,000     | 2.0       | 192,000   |
|   |    |         |         |  |                 |            | 1.0       | 96,000    |
| ~   |    |         |         |  |                 |            |           |           |
| ~   |    |         |         |  |                 |            |           |           |
| ~   |    |         |         |  |                 |            |           |           |
| 計   |    | 160.00  | 100.0   | 160.00   |                 | 185,600    |           | 371,200   |
|   |    |         |         |  |                 |            |           | 185,600   |
| 年額支払賃料  |    |         |         | 185,600 円 × 12ヶ月 = 2,227,200 円                                   |                 |            |           |           |
| a共益費(管理費)   |    |         |         | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円   |                 |            |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         | 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 × 台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |    |         |         | 2,227,200 円 × 5.0 % + 円 × % = 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 × 95.0 % × 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 × 95.0 % × 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 × % × % = 0 円  |                 |            |           |           |
| 総収益 + + +   |    |         |         | 2,164,557 円 ( 14,625 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正            | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 久留米 1 C (賃)<br>- 1101 | 1,101<br>( 1,061 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,223           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,228 円/㎡ |
| b                                 | 久留米 1 C (賃)<br>- 1102 | 1,625<br>( 1,625 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[120.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,231           | 月額支払賃料<br>( 1,200 円/㎡)        |
| c                                 | -                     | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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 ×   | 0.4 %                              |
| 維持管理費                     | 89,088 円                                    | 2,227,200 ×  | 4.0 %                              |
| 公租公課                      | 土地  | 39,900 円   | 査定額                                |
|                           | 建物  | 190,400 円  | 22,400,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 22,400 円                                    | 22,400,000 ×   | 0.10 %                             |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 22,400 円                                    | 22,400,000 ×   | 0.10 %                             |
| その他費用                     | 0 円   |  |                                    |
| 総費用<br>～                  | 453,788 円 (                                 | 3,066 円 / m <sup>2</sup> )   | (経費率 21.0 % )                      |
| (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   | 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                 | 22,400,000 円                                | 設計監理料率<br>136,000 円 / m <sup>2</sup> × 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<br>0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %                |                                    |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 1,447,040 円<br>( 9,777 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                       |   | 453,788 円  |                                    |
| 純収益 -                     |   | 1,710,769 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 -              |   | 263,729 円  |                                    |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 257,215 円<br>( 1,738 円 / m <sup>2</sup> )                                      |                                    |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |                                    |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 4.1 %  |                                    |
|                           | 6,273,537 円 (                               | 42,400 円 / m <sup>2</sup> )  |                                    |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセット・インフィニティ. Row 1: 久留米(県) - 14, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,000 円/㎡

1 基本的事項

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, [平成31年1月] 円/㎡, 1.4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 evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 地積, 237, 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: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 66,000 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、区画整然とした野伏間・上津地区を中心に、市内全域のミニ開発された住宅地域にも及び、需要者は周辺居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。... (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。... (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準, 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: 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, 価格変動状況要因, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

| (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1C<br>- 108  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 北西6 m私道            |              | 1 中専<br>(60,200)                         |   |              |             |           |             |
| b            | 久留米1C<br>- 207  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 南西6 m道路            |              | 1 中専<br>(60,200)                         |   |              |             |           |             |
| c            | 久留米1C<br>- 1011 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 不整形        | 東4 m市道             |              | 1 住居<br>(60,160)                         |   |              |             |           |             |
| d            | 久留米1C<br>- 213  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 北東4 m私道            |              | 1 住居<br>(60,160)                         |   |              |             |           |             |
| e            | 久留米1C<br>- 1210 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | 長方形        | 北東6 m市道            |              | 1 低専<br>(50,80)<br>地区計画等                 |   |              |             |           |             |
| 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            | ( )<br>66,847   | 100<br>[100.0]   | [101.9]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 68,117     | 100<br>[105.9]     | 64,322       | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+4.0<br>0.0<br>0.0 | 66,900       |             |           |             |
| b            | ( )<br>67,448   | 100<br>[100.0]   | [102.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0] | 67,646     | 100<br>[105.1]     | 64,363       |  |   | 66,900       |             |           |             |
| c            | ( )<br>56,660   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 90.0] | 63,144     | 100<br>[ 99.7]     | 63,334       |  |   | 65,900       |             |           |             |
| d            | ( )<br>58,777   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 97.0] | 60,595     | 100<br>[ 98.9]     | 61,269       |  |   | 63,700       |             |           |             |
| e            | ( )<br>69,287   | 100<br>[100.0]   | [100.6]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 69,703     | 100<br>[110.3]     | 63,194       |  | [104.0]<br>100                          | 65,700       |             |           |             |
| 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<br>+0.17   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他          | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                                 | -3.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | +6.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +3.0<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.25   | 街路<br>画地       | 0.0<br>+2.0    | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他          | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                                 | 0.0<br>0.0                              | 交通・接近<br>その他 | +2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +3.0<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.06   | 街路<br>画地       | 0.0<br>-10.0   | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他          | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                                 | -6.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | +3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +3.0<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>画地       | -3.0<br>0.0    | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他          | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                                 | -3.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | +2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | 0.0<br>0.0  |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.07   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他          | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                                 | 0.0<br>0.0                              | 交通・接近<br>その他 | +5.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +5.0<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                |            | 〔比準価格： 66,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

|       |              |          |              |
|-------|--------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 11,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 53,700 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|--------------|

## 1 基本的事項

|            |              |          |              |               |              |
|------------|--------------|----------|--------------|---------------|--------------|
| (1)価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7月 10日 | (6) [平成31年1月] | 43,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 元年 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264番9ほか1筆  |                                   |                  |                    | 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                |                         |         |
|                             | 1.2:1  | 住宅 W 2   | 一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域                   | 南西4.2 m 市道       | 水道、ガス、下水           | 久留米500 m  | (その他) (60,168)                 |                         |         |
| (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 (60,168) 規制 |                         |         |
|                             | 地域要因の将来予測  | 当地域は旧来からの既存住宅地域で、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、住宅需要がやや弱い傾向にあるものの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   | 54,900 円 / ㎡                      |                  |                    |   |                                |                         |         |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 38,500 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存住宅地域である。需要者の属性は、市内中心部へと通勤する個人が中心である。同一需給圏内の土地需要については、地縁的選好性を有する者による土地取引が殆どであるものの、交通便利性に比較優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900~1,200万円前後、土地建物一体で1,800~2,500万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存住宅地域である。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) 公規価示標準格                 | 代表標準地 標準地  | 標準地  | 時点修正                              | 標準化補正            | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)             | 内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他 |         |
| 価と格しをた                      | 公示価格   | 円 / ㎡  | [ ]                               | 100              | [ ]                | [ ]   | 100                            | 内 街路 標準 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  | 久留米(県) - 17  | 時点修正                              | 標準化補正            | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)             | 内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他 |         |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 67,600 円 / ㎡   | [102.4]                           | 100              | 100                | [100.0]   | 53,700                         | 内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他 |         |
|                             | 67,600 円 / ㎡   |  | 100                               | [100.0]          | [128.8]            | 100   |                                | 内 街路 標準 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     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 53,700 円 / ㎡   |  | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 |                  | 代表標準地 標準地<br>標準地番号 |   | 公示価格                           | 円 / ㎡                   | 変動状況要因の |
|                             | 変動率  | 年間 0.0 %   | 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。取引件数は微増傾向で取引価格も全体的に安定傾向にある。 |                                |                         |         |
|                             |  |  |                                   |                  | (地域要因)             | 価格形成に特段の影響を及ぼす要因はなく、底堅い住宅需要を背景として、地価は概ね横ばいで推移している。            |                                |                         |         |
|                             |  |  |                                   |                  | (個別的要因)            | 個別的要因に変動はない。  |                                |                         |         |

| (1)比準価格算定内訳 |                 |                       |                |                       |                       |            |                          |                    |                                   |            |         |        |         |
|-------------|-----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|--------|---------|
| NO          | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点           | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                  | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                           |            |         |        |         |
| a           | 久留米1C<br>- 202  | 久留米市                  |                | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西11 m市道<br>北西4 m<br>角地  |                    | 準工<br>(70,200)                    |            |         |        |         |
| b           | 久留米1C<br>- 201  | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 北西6.5 m市道<br>南西6 m<br>角地 |                    | 準工<br>(70,200)                    |            |         |        |         |
| c           | 久留米31K<br>- 118 | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 北東6 m市道                  |                    | 準工<br>(60,200)                    |            |         |        |         |
| d           | 久留米1C<br>- 213  | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北東4 m私道                  |                    | 1住居<br>(60,160)                   |            |         |        |         |
| e           | 久留米1C<br>- 125  | 久留米市                  |                | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 北東4.5 m私道                |                    | 1中専<br>(60,180)                   |            |         |        |         |
| NO          | 取引価格 (円/㎡)      | 事情補正                  | 時点修正           | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                  | 推定標準価格 (円/㎡)       | 個別的要因の比較                          | 査定価格 (円/㎡) |         |        |         |
| a           | ( )<br>60,677   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.4]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 99.9]}$ | 61,588     | $\frac{100}{[108.8]}$    | 56,607             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 56,600     |         |        |         |
| b           | ( )<br>62,311   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.5]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 61,404     | $\frac{100}{[114.8]}$    | 53,488             | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 53,500     |         |        |         |
| c           | ( )<br>56,744   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.7]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 57,141     | $\frac{100}{[108.3]}$    | 52,762             | その他 0.0                           | 52,800     |         |        |         |
| d           | ( )<br>58,777   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 97.0]}$ | 60,595     | $\frac{100}{[106.6]}$    | 56,843             | その他 0.0                           | 56,800     |         |        |         |
| e           | ( )<br>55,942   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 55,942     | $\frac{100}{[102.4]}$    | 54,631             | [100.0]<br>100                    | 54,600     |         |        |         |
| 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<br>+0.15        | 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 +10.0           | 画地 -0.1                           | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b           | 正常              | % / 月<br>+0.15        | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0    | 交通・接近 -10.0              | 環境 +25.0           | 画地 +3.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c           | 正常              | % / 月<br>+0.06        | 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 +13.0           | 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<br>0.00         | 街路 -3.0        | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 -13.0              | 環境 +25.0           | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e           | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 -5.0               | 環境 +10.0           | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                 |                       |                |                       |                       |            |                          | 〔比準価格： 54,900 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 2,740,684  | 598,600                    | 2,142,084  | 1,808,800         | 333,284           | ( 0.9753 )<br>325,052 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |
|  | 収益価格       | 7,928,098 円 ( 38,500 円/㎡ ) |            |                   |                   |                       |                      |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |                            |            |                   |                   |                       |                      |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            |                            |            |                   |                   |                       |                      |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

|                 |                 |                |                   |                |                |             |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 |                 |                |                   |                |                |             |
| (4)-1 開発法の適用    |                 | する             | しない               | 開発法を適用する場合の理由  |                |             |
| 収入の現価の総和<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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<br>準防     | 60%                       | 200%    | 168%   | 206㎡       | 15.0 m × 13.0 m | 前面道路：市道 4.2 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 各階50㎡の2LDK×2戸、計4戸の共同住宅を想定 |         |        | 有効率<br>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   | 1,220           | 122,000    | 2.0       | 244,000            |
|   |    |         |         |  |                 |            | 1.0       | 122,000            |
| ~   |    |         |         |  |                 |            |           |                    |
| ~   |    |         |         |  |                 |            |           |                    |
| ~   |    |         |         |  |                 |            |           |                    |
| 計   |    | 200.00  | 100.0   | 200.00   |                 | 235,000    |           | 470,000<br>235,000 |
| 年額支払賃料  |    |         |         | 235,000円 × 12ヶ月 = 2,820,000円                                 |                 |            |           |                    |
| a共益費(管理費)   |    |         |         | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円  |                 |            |           |                    |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                    |    |         |         | 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 × 台 × 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<br>( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) ) |    |         |         | 2,820,000円 × 5.0% + 円 × % = 141,000円                         |                 |            |           |                    |
| 以上計 + a+ - -                                      |    |         |         | 2,679,000円   |                 |            |           |                    |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                 |    |         |         | 470,000円 × 95.0% × 1.00% = 4,465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%)<br>235,000円 × 95.0% × 0.2563 = 57,219円 |                 |            |           |                    |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                        |    |         |         | 円 × % × % = 0円   |                 |            |           |                    |
| 総収益 + + +   |    |         |         | 2,740,684円 ( 13,304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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正            | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                    |
| a                                 | 久留米1C(賃)<br>- 1103 | 1,291<br>(1,238)       | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,230           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,248円/㎡ |
| b                                 | 久留米1C(賃)<br>- 1104 | 1,429<br>(1,370)       | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[108.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,323           | 月額支払賃料<br>(1,220円/㎡)         |
| c                                 | -                  | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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 ×   | 0.4 %                   |
| 維持管理費                     | 141,000 円                                   | 2,820,000 ×  | 5.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 51,600 円                                 | 査定額  |                         |
|                           | 建物 238,000 円                                | 28,000,000 ×   | 50.0 % × 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 28,000 円                                    | 28,000,000 ×   | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 28,000 円                                    | 28,000,000 ×   | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円   |  |                         |
| 総費用<br>~                  | 598,600 円 (                                 | 2,906 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 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                 | 28,000,000 円                                | 設計監理料率<br>136,000 円 / m <sup>2</sup> × 200.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %) |                         |
| 元利通増償還率                   | 0.0646                                      | 躯体部分<br>0.0514 × 40 % +  | 仕上部分<br>0.0648 × 40 % + |
|                           |   |  | 設備部分<br>0.0908 × 20 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 1,808,800 円<br>( 8,781 円 / m <sup>2</sup> ) |  |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |  |                         |
| 総収益                       |   | 2,740,684 円  |                         |
| 総費用                       |   | 598,600 円  |                         |
| 純収益 -                     |   | 2,142,084 円  |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 1,808,800 円  |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 333,284 円  |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 325,052 円<br>( 1,578 円 / m <sup>2</sup> )                                      |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |                         |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 4.1 %  |                         |
|                           | 7,928,098 円 (                               | 38,500 円 / m <sup>2</sup> )  |                         |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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) - 16, 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, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,000 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 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, usage, and market characteristics. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public value indicators.

| (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1C<br>- 34    | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ整形       | 東7 m市道             |              | 準工<br>(60,200)          |            |
| b           | 久留米1C<br>- 509   | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ長方形      | 南東4 m市道            |              | 準工<br>(60,200)          |            |
| c           | 久留米31K<br>- 1125 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ長方形      | 南西6 m市道            |              | 1中専<br>(60,200)         |            |
| d           | 久留米1C<br>- 1229  | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ正方形      | 北3.8 m市道           |              | 1住居<br>(60,160)         |            |
| e           | 久留米1C<br>- 39    | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | 長方形        | 南東5 m私道            |              | 1住居<br>(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           | ( )<br>54,009    | 100<br>[100.0]   | [100.6]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 54,333     | 100<br>[103.0]     | 52,750       | 街路<br>交通・<br>0.0        | 53,300     |
| b           | ( )<br>35,824    | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 85.5 ] | 42,025     | 100<br>[ 80.7 ]    | 52,076       | 接近<br>環境<br>0.0         | 52,600     |
| c           | ( )<br>40,819    | 100<br>[100.0]   | [100.6]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 90.0 ] | 45,627     | 100<br>[ 86.2 ]    | 52,932       | 画地<br>行政<br>+1.0<br>0.0 | 53,500     |
| d           | ( )<br>54,349    | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 99.0 ] | 55,008     | 100<br>[105.8]     | 51,992       | その他<br>0.0              | 52,500     |
| e           | ( )<br>41,341    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 90.2 ] | 45,833     | 100<br>[ 82.6 ]    | 55,488       | [101.0]<br>100          | 56,000     |
| 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<br>+0.05   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-1.0      | 環境<br>+4.0   |                         |            |
|             |                  |                  | 画地<br>0.0      | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0         |              |                         |            |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.05   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>-2.0      | 環境<br>-16.0  |                         |            |
|             |                  |                  | 画地<br>-14.5    | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0         |              |                         |            |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.05   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-2.0      | 環境<br>-12.0  |                         |            |
|             |                  |                  | 画地<br>-10.0    | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0         |              |                         |            |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.05   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-4.0 | 交通・接近<br>+2.0      | 環境<br>+8.0   |                         |            |
|             |                  |                  | 画地<br>-1.0     | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0         |              |                         |            |
| e           | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路<br>-3.0     | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>-3.0      | 環境<br>-14.0  |                         |            |
|             |                  |                  | 画地<br>-7.0     | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0         |              |                         |            |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                  |                |                |                 |            | 〔比準価格： 53,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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式会社   |
| 久留米(県) - 17 | 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 | 15,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 69,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |                       |            |
|------------|-------------|----------|-------------|-----------------------|------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 12日 | (6) [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 54,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 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鞍打1744番6ほか2筆   |                                   |         |                 | 地積 (㎡)         | 219  | 法令上の規制等                                      |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況                       | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居 (60,200)   |  |
|                             | 1.5:1   | 住宅 W2   | 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域             | 東4m 市道  | 水道、ガス、下水        | 花畑1.1km        | (その他) (60,160)   |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 130m、西 100m、南 130m、北 90m  |                                   | 標準的使用   | 低層住宅地           |                |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 17m、奥行 約 12m、  |                                   | 規模      | 200㎡程度、形状       |                |  |  |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 特記すべき事項はない                        | 街路      | 4m市道            | 交通施設           | 花畑駅の南西方1.1km 法令 1住居 (60,160) 規制                              |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 諏訪野町南部の住宅地域で品等は普通。中心部の住宅地域として利便性や校区から人気が高いが、地域要因としては現状での推移が続くものと予測、不動産需要は堅調である。 |                                   |         |                 |                |  |  |
| (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  | 69,200 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                   | 同一需給圏の範囲は諏訪野町・野中町の西国分小学校校区を中心に、周辺の西町・国分町の住宅地域の範囲である。需要者の属性は地縁的選好性を有する個人が主であるが、一部市外からの転入も見られる。諏訪野町地区は利便性の高い地域であり、人気も高く住宅需要は堅調である。ミニ開発型の分譲地や中古取引が中心となっており、取引の中心となる価格帯は土地のみで1,500万円前後、新築戸建分譲で2,500～3,500万円程度である。 |   |                                   |         |                 |                |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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。当該地域周辺は共同住宅も見られるが、土地所有者によって消極運用されているにすぎない。利便性を生かした戸建住宅指向が強い地域であり、自己使用取引が支配的であることから、収益還元法は参考程度に求めた。よって、本件では信頼性の高い比準価格を採用し、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の需給動向を勘案し、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 標準化補正 画地 行政 その他                         |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                               | 100     | 100             | [ ]            | 100  | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他                      |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 標準地   | 時点修正                              | 標準化補正   | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)   | 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  | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 67,600 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 |         | 価格変動状況要因        | 一般的要因          | 取引件数及び価格が安定、特に良い物件の需要が強い。市街地に近いエリアが堅調であり、郊外部では供給圧力が強く二極化が進行。 |  |
|                             | 代表標準地 標準地番号   | 久留米 - 13  | 公示価格 68,400 円/㎡                   |         |                 |                | 地域要因   | 周辺地域のミニ開発の戸建分譲が活発化するなど、土地取引も安定しており、需要は堅調である。 |
|                             | 変動率   | 年間 +2.4%  | 半年間 +1.2%                         | 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1C<br>- 219  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ正方形      | 南3.6m市道<br>東3m<br>角地  |                   | 1低専<br>(60,80)                              |  |            |           |            |
| b            | 久留米1C<br>- 220  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南6m道路                 |                   | 1中専<br>(60,200)<br>風致地区                     |  |            |           |            |
| c            | 久留米1C<br>- 1016 | 久留米市                  |                       | 貸家建付地                 | ( )                   | ほぼ長方形      | 北4m市道                 |                   | 1住居<br>(60,160)                             |  |            |           |            |
| d            | 久留米31K<br>- 221 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ正方形      | 北西4m市道                |                   | 1住居<br>(60,160)<br>都市計画公園内                  |  |            |           |            |
| e            | 久留米1C<br>- 216  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 西6m市道<br>北4m<br>角地    |                   | 1住居<br>(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            | ( )<br>58,123   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 87.1]}$ | 67,198     | $\frac{100}{[ 92.2]}$ | 72,883            | 街路交通・<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 72,900     |           |            |
| b            | ( )<br>63,989   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 92.2]}$ | 69,680     | $\frac{100}{[ 98.9]}$ | 70,455            |   |  | 70,500     |           |            |
| c            | ( )<br>59,093   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 66,315     | $\frac{100}{[ 97.0]}$ | 68,366            |   |  | 68,400     |           |            |
| d            | ( )<br>62,769   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.9]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 63,962     | $\frac{100}{[ 95.9]}$ | 66,697            |   |  | 66,700     |           |            |
| e            | ( )<br>50,012   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 92.7]}$ | 54,382     | $\frac{100}{[ 80.3]}$ | 67,724            |   | <b>[100.0]</b><br>100                  | 67,700     |           |            |
| 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<br>+0.18        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>-5.0         | 環境<br>0.0         | 画地<br>-12.9                                 | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.08        | 街路<br>-3.0            | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-4.0         | 環境<br>0.0         | 画地<br>-5.0                                  | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.16        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-3.0         | 環境<br>0.0         | 画地<br>-10.0                                 | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.19        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-6.0         | 環境<br>+2.0        | 画地<br>0.0                                   | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.20        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>-22.0       | 画地<br>-7.3                                  | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |            |                       | 〔比準価格： 69,200円/㎡〕 |   |  |            |           |            |



|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 2,235,281  | 453,200                    | 1,782,081  | 1,431,650         | 350,431           | ( 0.9753 )<br>341,775 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |
|  | 収益価格       | 8,335,976 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 ㎡    | m × m   | 前面道路：市道 4.0 m<br>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    | 1,240                                   | 93,000     | 1.0       | 93,000    |
| 2 ~ 2   | 共同住宅 | 75.00   | 100.0   | 75.00    | 1,260                                   | 94,500     | 1.0       | 94,500    |
| ~   |      |         |         |          |   |            |           |           |
| ~   |      |         |         |          |   |            |           |           |
| ~   |      |         |         |          |   |            |           |           |
| 計   |      | 150.00  | 100.0   | 150.00   |   | 187,500    |           | 187,500   |
| 年額支払賃料  |      |         |         |          | 187,500 円 × 12ヶ月 = 2,250,000 円          |            |           |           |
| a共益費(管理費)   |      |         |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                    |            |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |      |         |         |          |   |            |           |           |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |      |         |         |          | 4,000 円/台 × 2 台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |      |         |         |          | 2,250,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 112,500 円 |            |           |           |
| 以上計 + a+ - -  |      |         |         |          | 2,233,500 円                             |            |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |      |         |         |          | 187,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,781 円   |            |           |           |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                              |      |         |         |          | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                |            |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |      |         |         |          | 円 × % × % = 0 円                         |            |           |           |
| 総収益 + + +   |      |         |         |          | 2,235,281 円 ( 10,207 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正            | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 久留米1(賃)<br>- 1002 | 1,372<br>( 1,315 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,444           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,261 円/㎡ |
| b                                 | 久留米1(賃)<br>- 1001 | 1,153<br>( 1,128 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,098           | 月額支払賃料<br>( 1,260 円/㎡)        |
| c                                 | 久留米1(賃)<br>- 4    | 1,281<br>( 1,255 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,348           | 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 ×   | 0.4 %                              |
| 維持管理費                     | 117,300 円                                   | 2,346,000 ×  | 5.0 %                              |
| 公租公課                      | 土地  | 32,900 円   | 査定額                                |
|                           | 建物  | 177,600 円  | 20,900,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 20,900 円                                    | 20,900,000 ×   | 0.10 %                             |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 20,900 円                                    | 20,900,000 ×   | 0.10 %                             |
| その他費用                     | 0 円   |  |                                    |
| 総費用<br>～                  | 453,200 円 (                                 | 2,069 円 / m <sup>2</sup> )   | (経費率 20.3 % )                      |
| (3)-6 基本利率等               |   |  |                                    |
| r : 基本利率                  | 4.5 %                                       | g : 賃料の変動率   | 0.4 %                              |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)   | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数   | 40 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   | 20 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<br>135,000 円 / m <sup>2</sup> × 150.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %) |                                    |
| 元利通増償還率                   | 0.0685                                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0514 × 40 % + 0.0744 × 40 % + 0.0908 × 20 %                |                                    |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 1,431,650 円<br>( 6,537 円 / m <sup>2</sup> ) |  |                                    |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |  |                                    |
| 総収益                       |   | 2,235,281 円  |                                    |
| 総費用                       |   | 453,200 円  |                                    |
| 純収益 -                     |   | 1,782,081 円  |                                    |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 1,431,650 円  |                                    |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 350,431 円  |                                    |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 341,775 円<br>( 1,561 円 / m <sup>2</sup> )                                      |                                    |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |                                    |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 4.1 %  |                                    |
|                           | 8,335,976 円 (                               | 38,100 円 / m <sup>2</sup> )  |                                    |

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                   |
|-------------|-----|--------|-----|-------------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 アセット・インフィニティ |
| 久留米(県) - 18 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 大塚 誠司 印    |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 13,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 58,400 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 |           | 1.2 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |             |         |           |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |   |                          |            |   |                   |                    |         |
|----------------------------|---|---|--------------------------|------------|---|-------------------|--------------------|---------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 久留米市国分町字立割985番8ほか3筆   |                          |            |   | 地積(㎡)             | 235                | 法令上の規制等 |
| 形状                         | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況   | 接面道路の状況                  | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況  |                   | 1 中専 (60,200)      |         |
|                            | 1:1   | 住宅 W 2  | 中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域 | 南東5.3 m 市道 | 水道、下水   | 西鉄久留米3.1 km       | (その他)              |         |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 30 m、西 110 m、南 30 m、北 100 m   |                          | 標準的使用      | 低層住宅地   |                   |                    |         |
| 地域的特性                      | 標準的画地の形状等   | 間口 約 15 m、奥行 約 15.5 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ正方形   |                          |            | 交通施設  | 西鉄久留米駅 南東方 3.1 km | 法令 1 中専 (60,200)   |         |
|                            | 地域的要因の将来予測  | 陸上自衛隊久留米駐屯地に勤務される方の住宅需要も見込める国分町においては、今後もミニ開発等の住宅地開発が積極的になされる等、住宅地の地価はもう暫く上昇傾向で推移していくものと予測される。 |                          |            |   |                   |                    |         |
| (3)最有効使用の判定                | 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  | 60,100 円/㎡               |            |   |                   |                    |         |
|                            | 収益還元法   | 収益価格  | 44,700 円/㎡               |            |   |                   |                    |         |
|                            | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡                    |            |   |                   |                    |         |
|                            | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡                    |            |   |                   |                    |         |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏の範囲は、国分町を中心に、その周辺の上津町・西町・野中町等の住宅地域にも及び、需要者は周辺居住者（個人）を中心に、ミニ開発等では外部からの需要者も見込まれる。需要の中心としては中規模画地（230㎡）で土地総額1,350万円前後である。久留米市中心部まではバス利用となる住宅地域であるものの、近年、ミニ開発や建売も多く見受けられ、その売れ行きも順調である等、地価は上昇傾向で推移している。            |   |                          |            |   |                   |                    |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと見られるが、駐車場確保のため、賃貸建物のボリュームが小さくならざるを得ない事等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。しかし、低層住宅地においては、収益性は殆ど重要視されないことから、ここでは類似性等が高い事例を重視して求めた比準価格を重視するとともに、収益価格を参照し、更に、指定基準地からの検討等をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |   |                          |            |   |                   |                    |         |
| (8)公称価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正  | 標準化補正                    | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較  | 対象基準地の規準価格(円/㎡)   | 内 街路 0.0 地 街路 -2.0 |         |
|                            | 久留米 - 13  | [101.2]   | 100                      | 100        | [100.0]   | 58,200            | 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 |         |
| (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  | 対象基準地の規準価格(円/㎡)   | 内 街路 0.0 地 街路 -2.0 |         |
|                            | 久留米(県) - 17   | [102.4]   | 100                      | 100        | [100.0]   | 58,200            | 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 |         |
| (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   | 57,200 円/㎡  |                          | 価格変動状況要因   | 変動率   | 年間                | +2.1 %             |         |
|                            | - 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/㎡   |                          | (一般的要因)    | 久留米市の人口は約30.4万人、過去8年間では+0.5%程度の伸び率である。                      |                   |                    |         |
|                            |   |   |                          | (地域要因)     | 当該基準地周辺の上津バイパス沿いでは飲食店舗等の新規出店が徐々に増加していることから、近年、生活利便性も向上している。 |                   |                    |         |
|                            |   |   |                          | (個別的要因)    | 個別的要因に変動はない。  |                   |                    |         |

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                  |                |                |                |             |                      |              |                          |            |            |
|--------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------------|--------------|--------------------------|------------|------------|
| NO           | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点           | 類型             | 地積 (㎡)         | 画地の形状       | 接面道路の状況              | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                  |            |            |
| a            | 久留米1C<br>- 218  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 袋地等         | 南4.7 m市道             |              | 1 中専<br>(60,188)         |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 208  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 北東6 m道路              |              | 1 中専<br>(60,200)         |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 216  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 不整形         | 西6 m市道<br>北4 m<br>角地 |              | 1 住居<br>(70,200)         |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 1007 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 西11.5 m市道            |              | 1 住居<br>(56,200)         |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 220  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 不整形         | 南6 m道路               |              | 1 中専<br>(60,200)<br>風致地区 |            |            |
| 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            | ( )<br>37,699   | 100<br>[100.0]   | [100.5]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 70.0] | 54,125      | 100<br>[ 90.2]       | 60,006       | 街路<br>交通・<br>0.0         | 60,000     |            |
| b            | ( )<br>59,048   | 100<br>[100.0]   | [102.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[101.0] | 59,633      | 100<br>[ 99.9]       | 59,693       | 接近<br>環境<br>0.0          | 59,700     |            |
| c            | ( )<br>50,012   | 100<br>[100.0]   | [100.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 92.7] | 54,382      | 100<br>[ 89.2]       | 60,966       | 画地<br>行政<br>0.0          | 61,000     |            |
| d            | ( )<br>48,853   | 100<br>[100.0]   | [100.5]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 90.0] | 54,553      | 100<br>[ 91.4]       | 59,686       | その他<br>0.0               | 59,700     |            |
| e            | ( )<br>63,989   | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 92.2] | 69,680      | 100<br>[123.2]       | 56,558       | [100.0]<br>100           | 56,600     |            |
| 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<br>+0.18   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-2.0  | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>-7.0   | 画地<br>-30.0              | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.25   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+1.0  | 交通・接近<br>-3.0        | 環境<br>+2.0   | 画地<br>+1.0               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.20   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+1.0  | 交通・接近<br>-4.0        | 環境<br>-8.0   | 画地<br>-7.3               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.08   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+4.0  | 交通・接近<br>+1.0        | 環境<br>-13.0  | 画地<br>-10.0              | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.08   | 街路<br>-3.0     | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+1.0  | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>+22.0  | 画地<br>-5.0               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                |             | 〔比準価格： 60,100 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |              |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |  | 月率変動率<br>%/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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 2,778,624  | 573,816                     | 2,204,808  | 1,763,580         | 441,228           | ( 0.9753 )<br>430,330 | ( 4.5 0.4 )<br>4.1 % |  |
|  | 収益価格       | 10,495,854 円 ( 44,700 円/㎡ ) |            |                   |                   |                       |                      |  |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |                             |            |                   |                   |                       |                      |  |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            |                             |            |                   |                   |                       |                      |  |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

|                 |                 |                |                   |                |                |             |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 |                 |                |                   |                |                |             |
| (4)-1 開発法の適用    |                 |                | する                | しない            | 開発法を適用する場合の理由  |             |
| 収入の現価の総和<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 × 15.5 m | 前面道路：市道 5.3 m<br>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 ㎡ × 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    | 1,160  | 113,680    | 2.0       | 227,360   |           |             |
| 2 ~   | 共同住宅 | 98.00   | 100.0   | 98.00    | 1,160  | 113,680    | 2.0       | 227,360   |           |             |
| ~   |      |         |         |          |  |            |           |           |           |             |
| ~   |      |         |         |          |  |            |           |           |           |             |
| 計   |      | 196.00  | 100.0   | 196.00   |  | 227,360    |           |           |           | 454,720     |
| 年額支払賃料  |      |         |         |          | 227,360 円 × 12ヶ月 =                           |            |           |           |           | 2,728,320 円 |
| a共益費(管理費)   |      |         |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =                             |            |           |           |           | 0 円         |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |      |         |         |          | 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 × 4 台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |      |         |         |          | 2,728,320 円 × 5.0 %<br>+ 192,000 円 × 5.0 % = |            |           |           |           | 146,016 円   |
| 以上計 + a+ - -  |      |         |         |          |  |            |           |           |           | 2,774,304 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |      |         |         |          | 454,720 円 × 95.0 % × 1.00 % =                |            |           |           |           | 4,320 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( %)<br>円 × % × =              |            |           |           |           | 0 円         |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |      |         |         |          | 円 × % × % =                                  |            |           |           |           | 0 円         |
| 総収益 + + +   |      |         |         |          | 2,778,624 円 ( 11,824 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 1 (賃) - 201 | 1,245<br>( 1,194 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[ 98.0 ] | 100<br>[ 95.0 ] | 100<br>[105.0] | 100<br>[100.0] | 1,274        | 対象基準階の月額実質賃料<br>1,162 円/㎡ |
| b                                 | 久留米 1 (賃) - 202 | 1,175<br>( 1,150 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0]  | 100<br>[ 90.0 ] | 100<br>[115.0] | 100<br>[100.0] | 1,135        | 月額支払賃料<br>( 1,160 円/㎡)    |
| c                                 | -               | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |              | 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                       | 109,200 円                                   | 27,300,000 ×  | 0.4 %                 |
| 維持管理費                     | 146,016 円                                   | 2,920,320 ×   | 5.0 %                 |
| 公租公課                      | 土地 32,000 円                                 | 査定額   |                       |
|                           | 建物 232,000 円                                | 27,300,000 ×  | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 27,300 円                                    | 27,300,000 ×  | 0.10 %                |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 27,300 円                                    | 27,300,000 ×  | 0.10 %                |
| その他費用                     | 0 円   |   |                       |
| 総費用<br>～                  | 573,816 円 (                                 | 2,442 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 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                 | 27,300,000 円                                | 設計監理料率<br>135,000 円 / m <sup>2</sup> × 196.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |                       |
| 元利逓増償還率                   | 0.0646                                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %               |                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 1,763,580 円<br>( 7,505 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |                       |
| 総収益                       |   | 2,778,624 円   |                       |
| 総費用                       |   | 573,816 円   |                       |
| 純収益 -                     |   | 2,204,808 円   |                       |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 1,763,580 円   |                       |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 441,228 円   |                       |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 430,330 円<br>( 1,831 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                       |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                       |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 4.1 %   |                       |
|                           | 10,495,854 円 (                              | 44,700 円 / 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 元年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 8 日 | (6) [平成31年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 元年 6 月 26 日 | (5)価格の種類 | 正常価格          | 路線価又は倍率       | 1.1 倍              |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価     |          |               |               |                    |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |  |                                   |              |                              |                      |   |                         |
|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|--------------|------------------------------|----------------------|---|-------------------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 久留米市田主丸町田主丸字下馬場 1 1 0 9 番 6 ほか 1 筆   |                                   |              |                              | 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)       |
|                             | 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) |   |                         |
|                             | 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。都市計画区域の変更に伴い、用途地域の指定が新たに行われており、地価の水準は、概ね横ばい傾向で推移していくと思料する。 |                                   |              |                              |                      |   |                         |
| (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的選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こともあり、需要は低迷気味である。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 | 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 画地 正 行政 其他 |
| 価と格しをた                      | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]                               | 100          | 100                          | [ ]                  |   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他  |
|                             |  |  | 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 画地 正 行政 其他 |
|                             |  |  | [ ]                               | 100          | 100                          | [ ]                  |   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他  |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 円 / m <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<br>継続 新規<br>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 |              | 価格変動状況要因                     | 変動状況要因               | 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。 |                         |
|                             | 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                |
|                             | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]                               | 100          | [ ]                          | 100                  |   | 個別的要因に変動はない。            |
|                             | 変動率  | 年間 0.0 %   | 半年間 %                             |              |                              |                      |   |                         |

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |                       |            |                       |                    |                                      |   |         |        |           |        |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------|--------------------------------------|---|---------|--------|-----------|--------|
| NO           | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                              |   |         |        |           |        |
| a            | 久留米1C<br>- 802  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北7 m国道                |                    | (都)準住居(60,200)                       |   |         |        |           |        |
| b            | 久留米1C<br>- 1228 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 南東4 m市道               |                    | 「調区」(70,200)                         |   |         |        |           |        |
| c            | 久留米1C<br>- 813  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 北4 m市道                |                    | (都)1住居(60,160)                       |   |         |        |           |        |
| d            | 久留米1C<br>- 812  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 南4 m市道                |                    | (都)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            | ( )<br>20,317   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,317     | $\frac{100}{[104.0]}$ | 19,536             | 街路交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0 |         |        |           |        |
| b            | ( )<br>11,538   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.1]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[70.0]}$  | 16,335     | $\frac{100}{[87.5]}$  | 18,669             |                                      | 19,900<br>19,000                        |         |        |           |        |
| c            | ( )<br>19,527   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 19,527     | $\frac{100}{[102.8]}$ | 18,995             |                                      | 19,400                                  |         |        |           |        |
| d            | ( )<br>17,995   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 17,995     | $\frac{100}{[97.0]}$  | 18,552             |                                      | 18,900                                  |         |        |           |        |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$     |                    | [102.0]<br>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<br>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 0.0             | 画地 0.0                               | 行政 0.0                                  | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>-0.15        | 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 -7.0            | 画地 -30.0                             | 行政 0.0                                  | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -1.0    | 交通・接近 -3.0            | 環境 +7.0            | 画地 0.0                               | 行政 0.0                                  | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>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 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 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     | 街路     | 交通・接近     | 環境     |
| 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 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㎡当たりの価格 | 8,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |         |           |       |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 26日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 路線価又は倍率 |           | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |            |         |           |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |  |                     |          |  |                 |                        |                            |
|----------------------------|---|--|---------------------|----------|--|-----------------|------------------------|----------------------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 久留米市田主丸町地徳字久保2 1 1 2番  |                     |          |  | 地積(㎡)           | 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)            |                            |
|                            | 1:1.5   | 住宅W1   | 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域  | 西4m市道    | 水道、下水  | 筑後草野2.9km       | (その他)土砂災害警戒区域          |                            |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 30m、西 30m、南 150m、北 80m   |                     |          | 標準的使用  | 戸建住宅地           |                        |                            |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 20m、奥行 約 30m、   |                     |          | 規模   | 600㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                        |                            |
|                            | 地域的特性   | 特記 特になし  |                     | 街路       | 4m市道   | 交通 施設           | 筑後草野2.9km              | 法令 (都)(70,200) 規制 土砂災害警戒区域 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 農家住宅を中心とした既成住宅地域で、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。地価の水準は、土砂災害警戒区域に指定されており、弱含み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   | 比準価格   | 8,600 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                   | 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)公称価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較  | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |                            |
|                            | 公示価格  | [ ]  | 100                 | 100      | [ ]  |                 | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |                            |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較  | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |                            |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]  | 100                 | 100      | [ ]  |                 | 内 街路 標準 交通 補正 画地 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 8,700 円/㎡   |  | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | (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)  | 旧田主丸町の南西部に位置する既成住宅地域である。土砂災害警戒区域に指定されており、地価は緩やかな下落基調で推移している。 |                 |                        |                            |
|                            | 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1C<br>- 808   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 不整形        | 南東4 m市道                   |              | (都)<br>(70,200)             |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 1214  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 南2.5 m県道                  |              | (都)<br>(70,200)<br>田園居住地区   |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 815   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 西6 m県道<br>東3 m<br>二方路     |              | (都)<br>(70,200)             |            |            |
| d            | 久留米31K<br>- 1211 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 北4.2 m市道<br>南3.5 m<br>二方路 |              | (都)<br>(80,200)<br>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            | ( )<br>10,054    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 98.0] | 10,259     | 100<br>[120.0]            | 8,549        | 街路<br>交通・<br>0.0            | 8,550      |            |
| b            | ( )<br>7,662     | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 86.4] | 8,868      | 100<br>[103.9]            | 8,535        | 接近<br>環境<br>0.0             | 8,540      |            |
| c            | ( )<br>8,776     | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 89.3] | 9,828      | 100<br>[115.0]            | 8,546        | 画地<br>行政<br>0.0             | 8,550      |            |
| d            | ( )<br>10,237    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 10,237     | 100<br>[117.7]            | 8,698        | その他<br>0.0                  | 8,700      |            |
| e            | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]                |              | [100.0]<br>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<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0              | 環境<br>+20.0  | 画地<br>-2.0                  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+6.0             | 環境<br>0.0    | 画地<br>-13.6                 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>-2.0             | 環境<br>+15.0  | 画地<br>-10.7                 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+9.0             | 環境<br>+8.0   | 画地<br>0.0                   | 行政<br>0.0  | その他<br>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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                 | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価又は倍率 | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 26日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 路線価        | 倍率種別      | 1.3 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |            |            |           |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |  |                                   |                 |                                  |                |                 |          |       |               |  |
|----------------------------|--|--|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------|-----------------|----------|-------|---------------|--|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 久留米市田主丸町船越字東行徳1220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)     |          |       |               |  |
|                            | 1.5:1  | 住宅RC2  | 農家住宅と一般住宅が多い古くからの住宅地域             | 西7m県道           | 下水                               | 田主丸3.3km       | (その他)           |          |       |               |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 30m、西 40m、南 140m、北 60m   |                                   | 標準的使用           | 戸建住宅地                            |                |                 |          |       |               |  |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 20m、奥行 約 15m、規模   |                                   | 300㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                                  |                |                 |          |       |               |  |
|                            | 地域的特性  | 特記 特になし  |                                   | 街路              | 7m県道                             | 交通             | 田主丸3.3km        |          |       |               |  |
|                            | 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。地価の水準は、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)公規価示標準格                 | 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 | 地域交通環境行政その他  |
|                            | 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  | -  | 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                              | [ ]            |                 |          |       |               |  |
|                            |  | 円/㎡  | 100                               | [ ]             | [ ]                              | 100            |                 |          |       |               |  |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 11,000 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<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                | 変動率             | 年間 0.0 % | 半年間 % | 価格形成要因        | <p>(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。</p> <p>(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、下げ止まり、横ばい傾向を示している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> |

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                       |                       |                       |                       |            |                           |                    |  |  |            |           |            |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|--------------------|--|--|------------|-----------|------------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                   | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                                  |  |            |           |            |
| a            | 久留米31K<br>- 1209 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 東5.3 m市道                  |                    | (都)<br>(70,200)<br>特定用途制限地域              |  |            |           |            |
| b            | 久留米31K<br>- 1211 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北4.2 m市道<br>南3.5 m<br>二方路 |                    | (都)<br>(80,200)<br>特定用途制限地域              |  |            |           |            |
| c            | 久留米1C<br>- 808   | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南東4 m市道                   |                    | (都)<br>(70,200)                          |  |            |           |            |
| d            | 久留米1C<br>- 809   | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形       | 南4 m県道                    |                    | (都)<br>(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            | ( )<br>10,804    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,804     | $\frac{100}{[100.8]}$     | 10,718             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |            |           |            |
| b            | ( )<br>10,237    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,237     | $\frac{100}{[ 91.7]}$     | 11,164             |  | 11,200                                 |            |           |            |
| c            | ( )<br>10,054    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 98.0]}$ | 10,259     | $\frac{100}{[ 97.0]}$     | 10,576             |  | 10,600                                 |            |           |            |
| d            | ( )<br>11,797    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,797     | $\frac{100}{[103.8]}$     | 11,365             |  | 11,400                                 |            |           |            |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$         |                    | [100.0]<br>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<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+6.0             | 環境<br>-3.0         | 画地<br>0.0                                | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>+5.0             | 環境<br>-10.0        | 画地<br>0.0                                | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>0.0              | 環境<br>0.0          | 画地<br>-2.0                               | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>0.0              | 環境<br>+7.0         | 画地<br>0.0                                | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>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： 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 岩崎不動産鑑定事務所     |
| 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 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,030,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 24,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 16日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 26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   | 久留米市三潯町玉満字中小路の二 2 1 3 0 番  |                     |  |                     | 地積 (㎡)           | 332   | 法令上の規制等 |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況         | 接面道路の状況                                    | 供給処理施設状況            | 主要な交通施設との接近の状況   | (都) (70,200)                                      |         |
|                            | 1:2.5  | 住宅 W 2   | 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域  | 東4.5 m 市道                                  | 水道                  | 犬塚450 m          | (その他)   |         |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 100 m、西 120 m、南 90 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 12 m、奥行 約 28 m、   |                     |  | 規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                  |   |         |
|                            | 地域的特性  | 特記 特になし  |                     | 街 4.5 m市道                                  | 交通 犬塚駅 東方450 m      | 法令 (都) (70,200)  |   |         |
|                            | 地域要因の将来予測  | 一般住宅や農家住宅が混在する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ものの、住宅需要は底堅く、近隣地域の地価水準は、堅調に推移するものと思料される。 |                     |  |                     |                  |   |         |
| (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  | 比準価格   | 24,200 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                   | 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。主たる需要者は、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、ミニ分譲や中古の取引も見られ、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成住宅地域であり、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、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)公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地  | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較                                    | 個別的要因の比較            | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他                           |         |
|                            | 公示価格 円/㎡   | [ ] 100  | 100 [ ]             | 100 [ ]                                    | [ ] 100             |                  | 地 街路 交通 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 +28.0 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他                           |         |
|                            | 久留米(県) - 4   | [100.3] 100  | 100 [100.0]         | 100 [129.3]                                | [100.0] 100         | 24,000           | 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 24,100 円/㎡   |  | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 久留米市においては、景気回復等を背景として、不動産需要は安定的である。        |                     |                  |   |         |
|                            | - 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/㎡   |  |                     | 最寄駅へ徒歩圏内の既成住宅地であり、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1C<br>- 504  | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ整形       | 東5.2 m市道           |              | (都)<br>(70,200)  |            |            |
| b            | 久留米31K<br>- 512 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ整形       | 南西5 m道路            |              | (都)<br>(70,200)  |            |            |
| c            | 久留米31K<br>- 510 | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ整形       | 北3 m市道             |              | (都)<br>(70,200)  |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 508  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ整形       | 西4 m市道             |              | 1住居<br>(60,160)  |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 75   | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | 不整形        | 東9 m県道             |              | 「調区」<br>(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            | ( )<br>18,143   | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 18,179     | 100<br>[ 76.8 ]    | 23,671       | 街路<br>交通・<br>0.0 | 23,700     |            |
| b            | ( )<br>30,247   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 30,338     | 100<br>[119.5]     | 25,387       | 接近<br>環境<br>0.0  | 25,400     |            |
| c            | ( )<br>14,674   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 68.4 ] | 21,518     | 100<br>[ 94.1 ]    | 22,867       | 画地<br>行政<br>0.0  | 22,900     |            |
| d            | ( )<br>28,003   | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 28,059     | 100<br>[110.0]     | 25,508       | その他<br>0.0       | 25,500     |            |
| e            | ( )<br>13,216   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 59.5 ] | 22,212     | 100<br>[ 84.8 ]    | 26,193       | [100.0]<br>100   | 26,200     |            |
| 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<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>0.0       | 環境<br>-24.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>+2.0      | 環境<br>+16.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>-10.0    | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>0.0       | 環境<br>-4.0   | 画地<br>-24.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0       | 環境<br>+10.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-2.0      | 環境<br>-16.0  | 画地<br>-40.5      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                 |            | 〔比準価格： 24,200 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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式会社   |
| 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 | 7,250,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 33,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |               |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 12日 | (6) [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率       | 1.1 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)      |  |
|                             | 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 特記すべき事項はない   |                        | 街 4.5 m 市道 | 交通 北野駅 北西方250 m   | 法令 (都) 1低専 (50,80) |                            |                      |  |
|                             | 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   | 比準価格 33,900 円/㎡   |                        |            |   |                    |                            |                      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格 / 円/㎡  |                        |            |   |                    |                            |                      |  |
|                             | 原価法   | 積算価格 / 円/㎡  |                        |            |   |                    |                            |                      |  |
|                             | 開発法   | 開発法による価格 / 円/㎡  |                        |            |   |                    |                            |                      |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、久留米市北野町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、地縁のある個人による住宅地需要が中心であり、圏外からの転入者は少ない。久留米市北野町のうち、「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る状況にあり、比較的高い単価での取引も散見される状況にある。取引価格は、画地規模によりさまざまで、中心となる価格帯はまちまちである。 |   |                        |            |   |                    |                            |                      |  |
| (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、市場参加者の観点から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) 公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地 標準地番号   | 時点修正  | 標準化補正                  | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)   | 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他 |  |
|                             | 公示価格 円/㎡  | [ ]   | 100                    | 100        | [ ]   |                    |                            |                      |  |
|                             |   | 100   | [ ]                    | [ ]        | 100   |                    |                            |                      |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 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 補正 画地 行政 その他    | 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他 |  |
|                             | 久留米(県) - 2  |   |                        |            |   |                    |                            |                      |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 36,500 円/㎡   | [101.1]   | 100                    | 100        | [100.0]   | 33,800             |                            |                      |  |
|                             |   | 100   | [100.0]                | [109.1]    | 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 33,700 円/㎡  |   | 価格変動状況 要因              | (一般的 要因)   | 取引件数及び価格が安定、特に良い物件の需要が強い。市街地に近いエリアが堅調であり、郊外部では供給圧力が強く二極化が進行。  |                    |                            |                      |  |
|                             | - 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)    | 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。 |                    |                            |                      |  |
|                             | 変動率   | 年間 +0.6 %   | 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1C<br>- 16 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北4 m市道                |              | (都)1低専(50,80)         |            |            |
| b           | 久留米1C<br>- 57 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 北10 m県道               |              | (都)1住居(60,200)        |            |            |
| c           | 久留米1C<br>- 63 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北東6 m私道               |              | (都)1低専(50,80)         |            |            |
| d           | 久留米1C<br>- 67 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 南4 m市道                |              | (都)1住居(60,160)        |            |            |
| e           | 久留米1C<br>- 76 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 南4 m市道<br>二方路         |              | (都)1低専(60,80)         |            |            |
| NO          | 取引価格 (円/㎡)    | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較              | 査定価格 (円/㎡) |            |
| a           | ( )<br>33,472 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 33,706     | $\frac{100}{[98.0]}$  | 34,394       | 街路交通・接近<br>0.0        | 34,400     |            |
| b           | ( )<br>36,888 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 37,036     | $\frac{100}{[112.4]}$ | 32,950       | 環境<br>0.0             | 33,000     |            |
| c           | ( )<br>37,733 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 37,846     | $\frac{100}{[105.9]}$ | 35,737       | 画地<br>0.0             | 35,700     |            |
| d           | ( )<br>40,508 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,630     | $\frac{100}{[120.0]}$ | 33,858       | 行政<br>0.0             | 33,900     |            |
| e           | ( )<br>36,298 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 35,657     | $\frac{100}{[110.0]}$ | 32,415       | その他<br>[100.0]<br>100 | 32,400     |            |
| 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<br>+0.05        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-2.0         | 環境<br>0.0    | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b           | 正常            | % / 月<br>+0.05        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+5.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+7.0   | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c           | 正常            | % / 月<br>+0.05        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-3.0         | 環境<br>+6.0   | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d           | 正常            | % / 月<br>+0.05        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+20.0  | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e           | 正常            | % / 月<br>+0.05        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>+10.0  | 画地<br>+2.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |               |                       |                       |                       |                       |            | 〔比準価格： 33,900 円/㎡〕    |              |                       |            |            |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                                      | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |            |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | くるめ不動産鑑定株式会社   |
| 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 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,540,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 20,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 12日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 |           | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |             |         |           |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |   |                     |         |  |  |                      |                      |
|----------------------------|---|---|---------------------|---------|--|--|----------------------|----------------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 久留米市北野町中川字下川原2306番21  |                     |         |  | 地積(㎡)  | 176                  | 法令上の規制等              |
|                            | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の現況         | 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) 1住居(60,200)      |                      |
|                            | 1:1.5   | 住宅W2  | 一般住宅が多い閑静な住宅地域      | 南4m市道   | 水道   | 金島450m                                       | (その他)<br>(60,160)    |                      |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 170m、西 100m、南 80m、北 20m   |                     | 標準的使用   | 戸建住宅地  |  |                      |                      |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                     |         |  |  |                      |                      |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | 特記すべき事項はない          | 街路      | 4m市道   | 交通施設   | 金島駅 東方450m           | 法令(都) 1住居(60,160) 規制 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 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、地域内に不動産に対する需要を増減させるような格別の変動要因はないことから、当面の間は現状を維持すると予測する。 |                     |         |  |  |                      |                      |
| (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  | 20,100 円/㎡          |         |  |  |                      |                      |
|                            | 収益還元法   | 収益価格  | / 円/㎡               |         |  |  |                      |                      |
|                            | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡               |         |  |  |                      |                      |
|                            | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡               |         |  |  |                      |                      |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、久留米市北野町及びその周辺に位置する住宅地域一円である。需要者は同一需給圏内の居住者で、地縁のある個人による住宅地需要が中心である。そのため、圏外からの転入者は少ない。近隣地域及びその周辺地域では、土地等に対する需要自体が弱いこともあって、地価については下落傾向が続いている。取引価格は、画地規模によりさまざまで、中心となる価格帯はまちまちである。 |   |                     |         |  |  |                      |                      |
| (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住宅地域である。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、市場参加者の観点から収益還元法の適用を断念した。従って、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、比準価格により鑑定評価額を上記のとおり決定した。    |   |                     |         |  |  |                      |                      |
| (8)公称価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正  | 標準化補正               | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格(円/㎡)                              | 内 街路 標準 交通 補正 行政 其他  |                      |
|                            | 公示価格  | [ ] / 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/㎡)                              | 内 街路 標準 交通 補正 行政 其他  |                      |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ] / 100   | 100                 | 100     | [ ] / 100  |  | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |                      |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 20,300 円/㎡  |   | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 取引件数及び価格が安定、特に良い物件の需要が強い。市街地に近いエリアが堅調であり、郊外部では供給圧力が強く二極化が進行。 |  |                      |                      |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>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、旧北野町郊外部の物件に対する需要は弱い。 |                      |                      |
|                            | 変動率   | 年間 -1.0 %   | 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1C<br>- 47   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 東7 m市道               |              | (都) 1住居 (60,200) |            |            |
| b            | 久留米31K<br>- 224 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ正方形      | 東6 m道路               |              | (都) 1住居 (60,200) |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 807  | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | 不整形        | 東6 m県道<br>北6 m<br>角地 |              | (都) (80,200)     |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 812  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ正方形      | 南4 m市道               |              | (都) 1住居 (60,160) |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 802  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 北7 m国道               |              | (都) 準住居 (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            | ( )<br>18,804   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 18,804     | 100<br>[ 95.9]       | 19,608       | 街路<br>交通・<br>0.0 | 19,600     |            |
| b            | ( )<br>25,657   | 100<br>[100.0]   | [ 98.9]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 95.0] | 26,710     | 100<br>[128.8]       | 20,738       | 接近<br>環境<br>0.0  | 20,700     |            |
| c            | ( )<br>19,518   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 19,518     | 100<br>[ 96.9]       | 20,142       | 画地<br>行政<br>0.0  | 20,100     |            |
| d            | ( )<br>17,995   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 17,995     | 100<br>[ 90.0]       | 19,994       | その他<br>0.0       | 20,000     |            |
| e            | ( )<br>20,317   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 20,317     | 100<br>[ 99.9]       | 20,337       | [100.0]<br>100   | 20,300     |            |
| NO           | ア事情の内容          | イ月率変動率           | ウ標準化補正の内訳      |                |                |            | エ地域要因の比較の内訳          |              |                  |            |            |
| a            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-4.0        | 環境<br>-3.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>-0.11   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>+25.0  | 画地<br>-5.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-3.0        | 環境<br>-3.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>-10.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>-3.0        | 環境<br>0.0    | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                |            | 〔比準価格： 20,100 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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式会社. 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, 3,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 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) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

| (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31K<br>- 224  | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                    | ほぼ正方形      | 東6 m道路                |                    | (都)1住居(60,200)  |             |              |             |           |              |
| b           | 久留米31K<br>- 811  | 久留米市                  |                 | 建付地                   | ( )                    | ほぼ正方形      | 東4.3 m市道              |                    | (都)1低専(50,80)   |             |              |             |           |              |
| c           | 久留米1C<br>- 30    | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                    | 長方形        | 西8 m県道<br>北7 m<br>角地  |                    | (都)<br>(80,200)<br>特定用途制限地区   |             |              |             |           |              |
| d           | 久留米1C<br>- 70    | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                    | ほぼ整形       | 北5 m市道                |                    | (都)1低専(50,80)   |             |              |             |           |              |
| e           | 久留米31K<br>- 1227 | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                    | 長方形        | 北西3.7 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           | ( )<br>25,657    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 98.9 ]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0 ]}$ | 26,710     | $\frac{100}{[111.3]}$ | 23,998             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 24,000      |              |             |           |              |
| b           | ( )<br>29,269    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.7 ]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 29,181     | $\frac{100}{[115.3]}$ | 25,309             | 0.0<br>0.0<br>0.0   | 25,300      |              |             |           |              |
| c           | ( )<br>27,003    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.0]<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[103.0]}$  | 26,741     | $\frac{100}{[117.2]}$ | 22,817             | 0.0   | 22,800      |              |             |           |              |
| d           | ( )<br>20,187    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$  | 20,187     | $\frac{100}{[ 98.9]}$ | 20,412             | 0.0   | 20,400      |              |             |           |              |
| e           | ( )<br>22,059    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 99.0]}$  | 22,282     | $\frac{100}{[ 98.0]}$ | 22,737             | [100.0]<br>100  | 22,700      |              |             |           |              |
| 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<br>-0.11        | 街路<br>画地        | 0.0<br>-5.0           | 交通・接近<br>行政            | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政  | +3.0<br>0.0 | 交通・接近<br>その他 | -6.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +15.0<br>0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>-0.03        | 街路<br>画地        | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政            | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政  | 0.0<br>0.0  | 交通・接近<br>その他 | -7.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +24.0<br>0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.15        | 街路<br>画地        | 0.0<br>+3.0           | 交通・接近<br>行政            | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政  | +4.0<br>0.0 | 交通・接近<br>その他 | -2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +15.0<br>0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>画地        | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政            | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政  | +2.0<br>0.0 | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | 0.0<br>0.0   |
| e           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>画地        | 0.0<br>-1.0           | 交通・接近<br>行政            | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政  | -3.0<br>0.0 | 交通・接近<br>その他 | -9.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +11.0<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                       |                 |                       |                        |            |                       | 〔比準価格： 23,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,940,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 25,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 12日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 | 倍率種別      | 1.1 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  | 久留米市北野町高良字七ヶ瀬1808番19  |                         |         |                | 地積(㎡)          | 271          | 法令上の規制等         |
| (1)基準地                     | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況             | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況 |              | (都)(70,200)     |
|                            | 1:1.2   | 住宅W1  | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 南4.7m市道 | 水道、ガス、下水       | 古賀茶屋2km        |              | (その他)           |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 130m、西 100m、南 70m、北 20m   |                         |         | 標準的使用          | 戸建住宅地          |              |                 |
| (2)近隣地域                    | 標準的画地の形状等   | 間口 約 15m、奥行 約 18m、規模 270㎡程度、形状  |                         |         |                |                |              |                 |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | 特記すべき事項はない              | 街路      | 4.7m市道         | 交通施設           | 古賀茶屋駅の南東方2km | 法令(都)(70,200)規制 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 当該地域は築年数の経過した住宅が多いが、小学校に近く、平成30年3月に神代橋の掛け替えが完了するなど、周辺道路整備と相俟って利便性が向上している。 |                         |         |                |                |              |                 |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |   |                         |         | (4)対象基準地の個別的要因 | ない             |              |                 |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 25,600 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                   | 同一需給圏は、旧北野町及びこれに隣接する久留米市東部の住宅地域で、これらの地域に地縁性を有する居住者が需要の中心となっている。旧北野町においては、ミニ開発型分譲地が一部見られるが、これが第一次取得層による新規需要の受け皿となり、既存住宅地域に対する需要は減少傾向が続いている。ただし、北野町中心部や当地域のように旧久留米市に近いエリアの需要は持ち直している。取引の中心となる価格帯は土地総額で700万円前後と見られる。 |   |                         |         |                |                |              |                 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、収益還元法は賃貸市場が形成されていない地域であるため採用出来なかった。よって、本件では信頼性の高い比準価格を採用し、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)公称価示準格             | 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 | 地域要因行政その他 |     |         |  |     |   |   |                                   |  |           |  |
|                       | 標準地番号        | -          | [ ]     | 100    | 100        | [ ]                               |                 |       | 補正    |               |           |     |         |  |     |   |   |                                   |  |           |  |
| (8)公称価示準格             | 公示価格         | 円/㎡        | 100     | [ ]    | [ ]        | 100                               |                 | 正     |       |               |           |     |         |  |     |   |   |                                   |  |           |  |
|                       |              |            |         |        |            |                                   |                 | 他     |       |               |           |     |         |  |     |   |   |                                   |  |           |  |
| (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/㎡) | 内訳    | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |     |         |  |     |   |   |                                   |  |           |  |
|                       | 前年指定基準地の価格   | 36,500 円/㎡ | [101.1] | 100    | 100        | [100.0]                           | 25,800          |       | 正     |               | 0.0       | 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 | 25,500 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/㎡       | 変動率 | 年間      | +0.4 %   | 半年間 | % | の |                                   |  |           |  |
|                       | - 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 |  |
|                       |              |            |         |        |            |                                   |                 |       |       |               |           |     | (一般的要因) | 取引件数及び価格が安定、特に良い物件の需要が強い。市街地に近いエリアが堅調であり、郊外部では供給圧力が強く二極化が進行。 |     |   |   |                                   |  |           |  |
|                       |              |            |         |        |            |                                   |                 |       |       |               |           |     | (地域要因)  | やや古い住宅団地で建物の老朽化感否めないが、神代橋の架け替えが完了し、利便性が向上している。               |     |   |   |                                   |  |           |  |
|                       |              |            |         |        |            |                                   |                 |       |       |               |           |     | (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31K-811    | 久留米市             |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ正方形      | 東4.3 m市道         |              | (都) 1低専(50,80)                     |  |              |            |           |             |
| b            | 久留米1C-211     | 久留米市             |                 | 更地             | ( )             | ほぼ長方形      | 北西5 m市道          |              | 「調区」(70,200)                       |  |              |            |           |             |
| c            | 久留米31K-1225   | 久留米市             |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ整形       | 東3.6 m市道         |              | 「調区」(70,200)                       |  |              |            |           |             |
| d            | 久留米1C-810     | 久留米市             |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ長方形      | 西4 m市道<br>南4 m角地 |              | (都) (80,200)                       |  |              |            |           |             |
| e            | 久留米1C-813     | 久留米市             |                 | 更地             | ( )             | ほぼ長方形      | 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            | ( )<br>29,269 | 100<br>[100.0]   | [ 99.7 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 29,181     | 100<br>[ 99.0 ]  | 29,476       | 街路交通・<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他     | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0        |              |            |           |             |
| b            | ( )<br>30,244 | 100<br>[100.0]   | [100.7]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 30,456     | 100<br>[100.0]   | 30,456       | 交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |              |            |           |             |
| c            | ( )<br>12,469 | 100<br>[100.0]   | [ 98.2 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 69.3 ] | 17,669     | 100<br>[ 88.2 ]  | 20,033       | 街路<br>交通・<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0        |              |            |           |             |
| d            | ( )<br>27,601 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0]  | 27,060     | 100<br>[ 98.0 ]  | 27,612       | 街路<br>交通・<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0        |              |            |           |             |
| e            | ( )<br>19,527 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 19,527     | 100<br>[ 95.0 ]  | 20,555       | 街路<br>交通・<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0        |              |            |           |             |
| 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<br>-0.03   | 街路<br>画地        | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政     | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他        | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                           | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -1.0<br>0.0 |
| b            | 正常            | % / 月<br>+0.09   | 街路<br>画地        | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政     | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他        | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                           | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | 0.0<br>0.0  |
| c            | 正常            | % / 月<br>-0.18   | 街路<br>画地        | 0.0<br>-30.7   | 交通・接近<br>行政     | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他        | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                           | -2.0<br>-10.0                          | 交通・接近<br>その他 | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | 0.0<br>0.0  |
| d            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 街路<br>画地        | 0.0<br>+2.0    | 交通・接近<br>行政     | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他        | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                           | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -2.0<br>0.0 |
| e            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 街路<br>画地        | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政     | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他        | 0.0<br>0.0   | 街路<br>行政                           | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -5.0<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |               |                  |                 |                |                 |            |                  | 〔比準価格：       |                                    |  | 25,600 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                      | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 久留米（県） - 27, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 健二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,400 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, (7)倍率種別. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 16日, [平成31年1月], 円/㎡. Row 2: 令和元年 6月 28日, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.1 倍. Row 3: 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 evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格しをた. (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. Includes detailed text for each section and a final summary of reasons for price change.

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |                       |             |                             |               |                            |                  |             |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|------------------|-------------|
| NO           | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積 (㎡)               | ⑥画地の形状      | ⑦接面道路の状況                    | ⑧主要交通施設の状況    | ⑨法令上の規制等                   |                  |             |
| a            | 久留米1C<br>- 1215 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形         | 南西6.8 m 県道<br>北東4.8 m<br>角地 |               | (都)<br>(80, 200)<br>幹線沿道地区 |                  |             |
| b            | 久留米1C<br>- 1218 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形        | 南西8 m 市道                    |               | (都)<br>(70, 200)<br>田園居住地区 |                  |             |
| c            | 久留米1C<br>- 504  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形        | 東5.2 m 市道                   |               | (都)<br>(70, 200)           |                  |             |
| d            | 久留米31K<br>- 510 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形        | 北3 m 市道                     |               | (都)<br>(70, 200)           |                  |             |
| e            | -               |                       |                       |                       | ( )                   |             |                             |               |                            |                  |             |
| NO           | ⑩取引価格 (円/㎡)     | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格 (円/㎡) | ⑯地域要因の比較                    | ⑰推定標準価格 (円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                  |                  | ⑲査定価格 (円/㎡) |
| a            | ( )<br>14,928   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 91.8]}$ | 16,261      | $\frac{100}{[ 87.0]}$       | 18,691        | 街路<br>交通・<br>接近            | 0.0<br>0.0       | 18,700      |
| b            | ( )<br>13,595   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,541      | $\frac{100}{[ 75.0]}$       | 18,055        | 環境<br>画地                   | 0.0<br>0.0       | 18,100      |
| c            | ( )<br>18,143   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 18,179      | $\frac{100}{[ 99.8]}$       | 18,215        | 行政                         | 0.0              | 18,200      |
| d            | ( )<br>14,674   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 68.4]}$ | 21,518      | $\frac{100}{[116.3]}$       | 18,502        | その他                        | 0.0              | 18,500      |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |             | $\frac{100}{[ ]}$           |               |                            | $[100.0]$<br>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<br>0.00           | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0  | 交通・接近<br>-4.0               | 環境<br>-12.0   |                            |                  |             |
|              |                 |                       | 画地<br>-8.2            | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0   | その他<br>0.0                  |               |                            |                  |             |
| b            | 正常              | %/月<br>-0.06          | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0  | 交通・接近<br>-9.0               | 環境<br>-20.0   |                            |                  |             |
|              |                 |                       | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0   | その他<br>0.0                  |               |                            |                  |             |
| c            | 正常              | %/月<br>+0.03          | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>+5.0               | 環境<br>-5.0    |                            |                  |             |
|              |                 |                       | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0   | その他<br>0.0                  |               |                            |                  |             |
| d            | 正常              | %/月<br>+0.03          | 街路<br>-10.0           | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-3.0  | 交通・接近<br>+9.0               | 環境<br>+10.0   |                            |                  |             |
|              |                 |                       | 画地<br>-24.0           | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0   | その他<br>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                         |               |                            |                  |             |
| オ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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格    |               |                    |                        |                                 |                 |                        |                         |              |
| ①造成事例番号  |               | —                  |                        | ②所在及び地番                         |                 |                        |                         |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)  | ④事情補正<br>[ ]  | ⑤時点修正<br>[ ] / 100 | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)                 | ⑧標準化補正<br>[ ]   | ⑨時点修正<br>[ ] / 100     | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)   | ⑫標準化補正<br>[ ] | ⑬時点修正<br>[ ] / 100 | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)<br>( ) % | ⑯地域要因の比較<br>[ ] | ⑰個別的要因の比較<br>[ ] / 100 | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100   |               |                    |                        | ⑳積算価格 円/㎡                       |                 |                        |                         |              |
| 内訳   |               |                    |                        |                                 |                 |                        |                         |              |
| 素地   | 事情の内容         | 月率変動率<br>%/月       | 造成工事費                  | 標準化補正                           | 月率変動率<br>%/月    | 付帯費用                   | 標準化補正                   | 月率変動率<br>%/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                 |                                  |             |             |                    |                    |                      |                            |
| <input type="checkbox"/> 直接法                           | ①総収益<br>(円)                      | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|  | ⑧収益価格                            |             | 円 ( 円/㎡)    |                    |                    |                      |                            |
|  | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由             |             |             |                    |                    |                      |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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。 |             |             |                    |                    |                      |                            |

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない |                  |                 |                    | 開発法を適用する場合の理由   |                 |              |  |
| ①収入の現価の総和<br>(円)   | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |  |
| ⑧開発法による価格  |                  |                 | 円 ( 円/㎡)           |                 |                 |              |  |

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                     |
|-------------|-----|--------|-----|---------------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 |
| 久留米(県) - 28 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 山崎 健二 印      |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,410,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 14,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 16日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 |           | 1.1 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ほか3筆  |                    |              |   | 地積(㎡)           | 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)  |                 |
|                            | 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、東側道 | 水道  | 大溝2.7 km        | (その他)        |                 |
| (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 ㎡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            | 大溝駅北西方2.7 km | 法令(都)(70,200)規制 |
|                            | 地域要因の将来予測   | 久留米市南部の小学校周辺の住宅地域であり、当該地域の地域要因に大きな変化は見られない。土地需要はようやく回復の兆しが見えており、地価も下げ止まっている。 |                    |              |   |                 |              |                 |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                    |              | (4)対象基準地の個別的要因  | 角地 0.0          |              |                 |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 14,800 円/㎡         |              |   |                 |              |                 |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡              |              |   |                 |              |                 |
|                            | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡              |              |   |                 |              |                 |
|                            | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡              |              |   |                 |              |                 |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、久留米市西部の類似する住宅地域及び周辺市町の住宅地域も含むと判断した。需要者は、当該地域に地縁がある久留米市中心部などに通勤するサラリーマン等を主とし、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化・人口減少等により、土地需要は弱含みの状態が続いていたが、全国的な景気回復とともに地価も底を打っている。なお、土地の取引価格帯は、規模により異なるものの、500万円前後が多く見られる。 |  |                    |              |   |                 |              |                 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、一般住宅と農家住宅が混在する郊外の住宅地域であり、投資目的はほとんどなく、自用目的の取引が主である。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎に価格が形成されている。以上により本件では、市場性を反映した比準価格を妥当と認め、人口動向や不動産市場の動向等にも特に留意して鑑定評価額を上記のとおりと決定した。                                  |  |                    |              |   |                 |              |                 |
| (8)公規価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正   | 標準化補正              | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳           | 街路交通環境画地行政その他   |
|                            | 公示価格  | [ ]  | 100                | 100          | [ ]   |                 | 標準化補正行政その他   |                 |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正              | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳           | 街路交通環境画地行政その他   |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]  | 100                | 100          | [ ]   |                 | 標準化補正行政その他   |                 |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 14,800 円/㎡  |  | 価格変動状況要因           | (一般的要因)      | 久留米市の人口は、ほぼ横ばい傾向であり、住宅地の地価は、旧三瀬郡の三瀬町・城島町でも下げ止まり傾向が見られる。 |                 |              |                 |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |  |                    | (地域要因)       | 城島町地区は土地取引が少ないが、やや高値の取引も見受けられるようになり、地価は概ね横ばいとなっている。     |                 |              |                 |
|                            | 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1C<br>- 1215 | 久留米市             |                 | 更地             | ( )             | 不整形         | 南西6.8 m 県道<br>北東4.8 m<br>角地 |              | (都)<br>(80,200)<br>幹線沿道地区 |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 1213 | 久留米市             |                 | 更地             | ( )             | 不整形         | 北6 m市道                      |              | (都)<br>(70,200)<br>田園居住地区 |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 513  | 久留米市             |                 | 更地             | ( )             | ほぼ整形        | 南5 m市道<br>西3 m<br>角地        |              | (都)<br>(80,200)           |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 501  | 久留米市             |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ長方形       | 北西4.5 m市道                   |              | (都)<br>(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            | ( )<br>14,928   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 91.8 ] | 16,261      | 100<br>[107.8]              | 15,084       | 街路<br>交通・<br>0.0          | 15,100     |            |
| b            | ( )<br>11,208   | 100<br>[100.0]   | [ 98.8 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 80.0 ] | 13,842      | 100<br>[ 96.4 ]             | 14,359       | 接近<br>環境<br>0.0           | 14,400     |            |
| c            | ( )<br>11,416   | 100<br>[100.0]   | [100.1]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 81.6 ] | 14,004      | 100<br>[ 96.0 ]             | 14,588       | 画地<br>行政<br>0.0           | 14,600     |            |
| d            | ( )<br>13,807   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 13,848      | 100<br>[ 96.0 ]             | 14,425       | その他<br>0.0                | 14,400     |            |
| e            | ( )             | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |             | 100<br>[ ]                  |              | [100.0]<br>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<br>0.00    | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+4.0  | 交通・接近<br>-4.0               | 環境<br>+8.0   | 画地<br>-8.2                | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>-0.17   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+2.0  | 交通・接近<br>-10.0              | 環境<br>+5.0   | 画地<br>-20.0               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>-4.0               | 環境<br>0.0    | 画地<br>-18.4               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>+1.0               | 環境<br>-5.0   | 画地<br>0.0                 | 行政<br>0.0  | その他<br>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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                           | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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。 |            |            |                   |                   |                     |                         |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 |
| 久留米(県) - 29 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 山崎 健二 印      |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,830,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 14,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |               |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 16日 | (6) [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率       | 1.1 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 ほか 2 筆  |                     |           |   | 地積 (㎡)           | 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現況         | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況  | 主要な交通施設との接近の状況   |               | (都) (70,200)       |
|                             | 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)              |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 130 m、西 200 m、南 120 m、北 200 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                  |               |                    |
|                             | 地域的特性   | 特記 特記すべき事項はない。   |                     | 街路        | 北5.5 m 市道   | 交通               | 大溝駅 北西方5.5 km | 法令 (都) (70,200)    |
|                             | 地域要因の将来予測   | 地域要因に特段の変動はみられず、域外からの人口流入もほとんどないので、用途的にも現状維持と予測される。土地需要に回復の兆しが見え、地価は微減から横ばいに移行していくものと思われる。 |                     |           |   |                  |               |                    |
| (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   | 比準価格   | 14,600 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                   | 同一需給圏は、久留米市城島町及び久留米市三潁町の一円の住宅地域である。取引の中心となる価格帯は中古住宅付で1,000~1,500万円程度である。典型的な需要者は主に地縁的嗜好性をもつ城島町内の一次取得者層である。城島町は隣接する三潁町と比較して鉄道駅がないため、住宅需要がやや弱い、新規のミニ開発や中古物件には水準以上の取引も見受けられる。                  |  |                     |           |   |                  |               |                    |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内は戸建住宅が標準的な利用であり、居住環境を重視した自用目的での取引が支配的である。このため、取引事例比較法のみを適用して価格を求めたが、比準価格の試算に当たっては、市場の特性や城島町の中における相対的地位等を考慮して適切に試算したものである。前年度基準地価格に地域の変動状況を加味した結果、市場性を反映した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。 |  |                     |           |   |                  |               |                    |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地 標準地番号   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳            | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡  | [ ]  | 100                 | 100       | [ ]   |                  |               | 地域 交通 環境 行政 その他    |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳            | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ ]  | 100                 | 100       | [ ]   |                  |               | 地域 交通 環境 行政 その他    |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 14,700 円/㎡  |  | 価格形成要因              | (一般的要因)   | 久留米市の人口は、ほぼ横ばい傾向であり、住宅地の地価は、旧三潁郡の三潁町・城島町でも下げ止まり傾向が見られる。 |                  |               |                    |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地 標準地番号  |  |                     | (地域要因)    | 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域で、久留米市中心部から遠く生活利便性が劣るため、地価は微減傾向である。   |                  |               |                    |
|                             | 公示価格 円/㎡  |  |                     | (個別的要因)   | 個別的要因に変動はない。  |                  |               |                    |
|                             | 変動率   | 年間 -0.7 %  | 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1C<br>- 1216 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 西5.5 m市道<br>北4.6 m<br>角地 |              | (都) 1住居<br>(70,200)   |            |         |        |         |
| b            | 久留米1C<br>- 1218 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形       | 南西8 m市道                  |              | (都)<br>(70,200)<br>田園居住地区   |            |         |        |         |
| c            | 久留米1C<br>- 514  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 北5 m市道                   |              | (都) 1住居<br>(60,200)   |            |         |        |         |
| d            | 久留米1C<br>- 501  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北西4.5 m市道                |              | (都)<br>(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            | ( )<br>10,602   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 80.8]}$ | 13,121     | $\frac{100}{[ 89.6]}$    | 14,644       | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 14,600     |         |        |         |
| b            | ( )<br>13,595   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,541     | $\frac{100}{[ 91.8]}$    | 14,751       | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 14,800     |         |        |         |
| c            | ( )<br>13,709   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 80.0]}$ | 17,171     | $\frac{100}{[121.8]}$    | 14,098       | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 14,100     |         |        |         |
| d            | ( )<br>13,807   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,848     | $\frac{100}{[ 92.7]}$    | 14,939       | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 14,900     |         |        |         |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$        |              | [100.0]<br>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<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +8.0               | 環境 -17.0     | 画地 -19.2  | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>-0.06        | 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 -10.0     | 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<br>+0.03        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +16.0              | 環境 +5.0      | 画地 -20.0  | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.03        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +9.0               | 環境 -15.0     | 画地 0.0  | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e            |                 | % / 月                 | 街路                    | 交通・接近                 | 環境                    | 街路         | 交通・接近                    | 環境           | 画地  | 行政         | その他     | 行政     | その他     |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |            | 〔比準価格： 14,600 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |  |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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。 |            |            |                   |                   |                     |                         |

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                     |
|-------------|-----|--------|-----|---------------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 |
| 久留米(県) - 30 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 山崎 健二 印      |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,090,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 16日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 |           | 1.1 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  | 久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 2 ほか 1 筆   |                     |           |   | 地積 (㎡)           | 286                       | 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   |                           |         |
|                            | 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5m 市道    | 水道  | 大溝7.6 km         |                           |         |
| (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            |                           |         |
| (2)近隣地域                    | 標準的画地の形状等   | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模  |                     |           | 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                  |                           |         |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | 特記すべき事項はない。         | 街路        | 東5m 市道  | 交通施設             | 大溝駅 北西方7.6 km             |         |
|                            | 地域要因の将来予測   | 筑後川の対岸である佐賀県側への飛地で過疎化が進行している。特段、地域要因に変動はみられず、用途的にも現状維持と予測される。域外からの流入はほぼないので、価格は依然として弱含みと予測する。 |                     |           |   |                  |                           |         |
| (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  | 10,800 円/㎡          |           |   |                  |                           |         |
|                            | 収益還元法   | 収益価格  | / 円/㎡               |           |   |                  |                           |         |
|                            | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡               |           |   |                  |                           |         |
|                            | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡               |           |   |                  |                           |         |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、久留米市の城島町・三瀬町と佐賀県神埼市の住宅地域である。市場の中心となる価格帯は中古住宅付で800万円程度である。典型的な需要者は主に地縁の嗜好性をもつ一次取得者層である。不動産売買は特段の事情があるものが多く、飛地である近隣地域への需要はやや乏しい。なお、経済圏としては佐賀県との結びつきが強い。                                |   |                     |           |   |                  |                           |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内は飛地に所在する住宅地域であり、居住環境を重視した自用目的での取引が支配的である。このため、取引事例比較法のみを適用して価格を求めたが、比準価格の試算に当たっては、市場の特性や城島町の中における相対的地位等を考慮して適切に試算したものである。前年度基準地価格に地域の変動状況を加味した結果、市場性を反映した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。 |   |                     |           |   |                  |                           |         |
| (8)公称価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正  | 標準化補正               | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 |         |
|                            | 公示価格 円/㎡  | [ ] / 100   | 100 / [ ]           | 100 / [ ] | [ ] / 100   |                  | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他    |         |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正  | 標準化補正               | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 |         |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ ] / 100   | 100 / [ ]           | 100 / [ ] | [ ] / 100   |                  | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 11,200 円/㎡  |   | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | (一般的要因)   | 久留米市の人口は、ほぼ横ばい傾向であり、住宅地の地価は、旧三瀬郡の三瀬町・城島町でも下げ止まり傾向が見られる。 |                  |                           |         |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡  |   |                     | (地域要因)    | 農家住宅と一般住宅が見られる久留米市の飛地であり、過疎化の進行によって住宅需要は減退している。         |                  |                           |         |
| 変動率 年間 -3.6 % 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1C<br>- 1214 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形        | 南2.5 m県道                                  |              | (都)<br>(70,200)<br>田園居住地区 |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 1219 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | 長方形         | 北7 m市道                                    |              | (都) 1住居<br>(60,200)       |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 1212 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ長方形       | 南5.5 m市道<br>東5 m<br>西5 m<br>北5.2 m<br>四方路 |              | (都)<br>(80,200)<br>田園居住地区 |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 505  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形        | 西3 m道路                                    |              | (都)<br>(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            | ( )<br>7,662    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 86.4] | 8,868       | 100<br>[ 84.9]                            | 10,445       | 街路<br>交通・<br>0.0          | 10,400     |            |
| b            | ( )<br>8,510    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 72.9] | 11,674      | 100<br>[104.9]                            | 11,129       | 接近<br>環境<br>0.0           | 11,100     |            |
| c            | ( )<br>8,841    | 100<br>[ 70.0]   | [ 99.8]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 92.7] | 13,597      | 100<br>[122.4]                            | 11,109       | 画地<br>行政<br>0.0           | 11,100     |            |
| d            | ( )<br>11,223   | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 95.0] | 11,837      | 100<br>[108.0]                            | 10,960       | その他<br>0.0                | 11,000     |            |
| e            | ( )             | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |             | 100<br>[ ]                                |              | [100.0]<br>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<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-4.0  | 交通・接近<br>+4.0                             | 環境<br>-15.0  | 画地<br>-13.6               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+1.0  | 交通・接近<br>+6.0                             | 環境<br>-2.0   | 画地<br>-27.1               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | その他             | % / 月<br>-0.06   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>+2.0                             | 環境<br>+20.0  | 画地<br>-7.3                | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>-5.0     | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-3.0  | 交通・接近<br>+6.0                             | 環境<br>+5.0   | 画地<br>0.0                 | 行政<br>0.0  | その他<br>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： 10,800 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |              |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |  | 月率変動率<br>%/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<br>(円)                       | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  | 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。 |            |            |                   |                   |                     |                         |  |

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
久留米(県) - 31 宅地-1

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

|       |             |          |              |
|-------|-------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 7,840,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 25,300 円 / ㎡ |
|-------|-------------|----------|--------------|

## 1 基本的事項

|            |                |          |                |               |       |
|------------|----------------|----------|----------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 元年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 16 日 | (6) [平成31年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 元年 6 月 26 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   | 久留米市三潁町高三潁字庄分 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)   |                         |
|                             | 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             | 三潁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 三潁駅 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既存住宅地域であり、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等、住宅需要は堅調であり、地価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  | 25,300 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                   | 対象不動産に係る同一需給圏は、旧三潁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。主な需要者は、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。旧三潁町では、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、地価は上昇傾向で推移している。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) 公規価示準格                  | 代表標準地 標準地  | 標準地   | 時点修正                   | 標準化補正            | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他 |
| 価と格しをた                      | 公示価格   | 円 / ㎡   | [ ]                    | 100              | 100               | [ ]  |                    | 地 街路 交通 環境 行政 その他       |
|                             |  |   | 100                    | [ ]              | [ ]               | 100  |                    |                         |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他    |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 31,000 円 / ㎡  | [100.3]                | 100              | 100               | [100.0]  | 25,300             | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0     |
|                             |  |   | 100                    | [100.0]          | [123.0]           | 100  |                    | 0.0 +6.0 +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<br>継続 新規<br>前年標準価格 25,200 円 / ㎡<br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / ㎡  |   | 価格変動状況要因               |                  | (一般的要因)           | 久留米市においては、景気回復等を背景として、不動産需要は安定的である。                |                    |                         |
|                             | 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %  |   |                        |                  | (地域要因)            | 最寄駅までやや距離を有するものの、ミニ分譲地を中心に住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。 |                    |                         |
|                             |  |   |                        |                  | (個別的要因)           | 個別的要因に変動はない。                                       |                    |                         |

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                   |                       |                        |            |                        |              |                            |            |            |
|--------------|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------|------------------------|--------------|----------------------------|------------|------------|
| NO           | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点              | 類型                    | 地積 (㎡)                 | 画地の形状      | 接面道路の状況                | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                    |            |            |
| a            | 久留米31K<br>- 512 | 久留米市                  |                   | 建付地                   | ( )                    | ほぼ整形       | 南西5 m道路                |              | (都)<br>(70,200)            |            |            |
| b            | 久留米31K<br>- 510 | 久留米市                  |                   | 更地                    | ( )                    | ほぼ整形       | 北3 m市道                 |              | (都)<br>(70,200)            |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 508  | 久留米市                  |                   | 建付地                   | ( )                    | ほぼ整形       | 西4 m市道                 |              | 1住居<br>(60,160)            |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 1201 | 久留米市                  |                   | 更地                    | ( )                    | 不整形        | 南西5 m市道                |              | 「調区」<br>(60,100)           |            |            |
| e            | 久留米31K<br>- 219 | 久留米市                  |                   | 建付地                   | ( )                    | ほぼ正方形      | 北東4 m私道<br>南東4 m<br>角地 |              | 1中専<br>(70,160)<br>都市計画公園内 |            |            |
| 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            | ( )<br>30,247   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.3]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 30,338     | $\frac{100}{[116.6]}$  | 26,019       | 街路<br>交通・<br>0.0           | 26,000     |            |
| b            | ( )<br>14,674   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.3]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 68.4 ]}$ | 21,518     | $\frac{100}{[ 91.7 ]}$ | 23,466       | 接近<br>環境<br>0.0            | 23,500     |            |
| c            | ( )<br>28,003   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.2]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 28,059     | $\frac{100}{[108.1]}$  | 25,957       | 画地<br>行政<br>0.0            | 26,000     |            |
| d            | ( )<br>18,298   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[ 98.2 ]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 72.0 ]}$ | 24,956     | $\frac{100}{[ 97.8 ]}$ | 25,517       | その他<br>0.0                 | 25,500     |            |
| e            | ( )<br>27,438   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.5]$<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 99.9 ]}$ | 27,603     | $\frac{100}{[109.1]}$  | 25,301       | $[100.0]$<br>100           | 25,300     |            |
| 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<br>+0.03        | 街路<br>0.0         | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+6.0          | 環境<br>+10.0  | 画地<br>0.0                  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>-10.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>+5.0          | 環境<br>-10.0  | 画地<br>-24.0                | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>0.0         | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>+5.0          | 環境<br>+4.0   | 画地<br>0.0                  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>-0.15        | 街路<br>0.0         | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+4.0          | 環境<br>-6.0   | 画地<br>-28.0                | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.05        | 街路<br>-3.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>-1.0 | 交通・接近<br>+2.0          | 環境<br>+8.0   | 画地<br>+3.0                 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                   |                       |                        |            | 〔比準価格： 25,300 円/㎡〕     |              |                            |            |            |

|                                |                   |                   |                          |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                          |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地であり、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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |  |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 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 | 4,580,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 24,600 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                |         |           |                    |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 16 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6 月 26 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 |           | 1.2 倍              |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価     |           |                |         |           |                    |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |   |                           |               |                                     |  |   |         |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|---------------|-------------------------------------|--|---|---------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 久留米市三瀬町西牟田字古賀 4 5 1 8 番 1 2                           |                           |               |                                     | 地積 (m <sup>2</sup> )                               | 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)                            |         |
|                             | 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 m <sup>2</sup> 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<br>法令 (都) 2 低専 (60,80)<br>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  | 24,600 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                   | 対象不動産に係る同一需給圏は、旧三瀬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。主な需要者は、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。旧三瀬町では、ミニ分譲地のほか既成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成住宅地域であり、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 / 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                           |  |   |         |
| (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                     |         |
|                             | 久留米(県) - 4<br>前年指定基準地の価格 31,000 円 / m <sup>2</sup>  | [100.3] / 100   | 100 / [100.0]             | 100 / [126.0] | [100.0] / 100                       | 24,700   | 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 0.0 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 24,500 円 / m <sup>2</sup>   |   | 価格変動形成要因                  | 一般的な要因        | 久留米市においては、景気回復等を背景として、不動産需要は安定的である。 |  |   |         |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |   |                           |               | 地域要因                                | 最寄駅までやや距離を有するものの中古の取引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 %         |   |   |                           | 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1C<br>- 1107 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 北西2.7 m私道          |              | 「調区」<br>(70,200) |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 1012 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ台形       | 南西2.5 m道路          |              | 「調区」<br>(70,200) |            |            |
| c            | 久留米31K<br>- 512 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 南西5 m道路            |              | (都)<br>(70,200)  |            |            |
| d            | 久留米31K<br>- 510 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形       | 北3 m市道             |              | (都)<br>(70,200)  |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 508  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 西4 m市道             |              | 1住居<br>(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            | ( )<br>19,321   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.1]  | 20,317     | 100<br>[80.9]      | 25,114       | 街路<br>交通・<br>0.0 | 25,100     |            |
| b            | ( )<br>27,887   | 100<br>[100.0]   | [99.3]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 27,692     | 100<br>[109.7]     | 25,243       | 接近<br>環境<br>0.0  | 25,200     |            |
| c            | ( )<br>30,247   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 30,338     | 100<br>[118.8]     | 25,537       | 画地<br>行政<br>0.0  | 25,500     |            |
| d            | ( )<br>14,674   | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[68.4]  | 21,518     | 100<br>[93.8]      | 22,940       | その他<br>0.0       | 22,900     |            |
| e            | ( )<br>28,003   | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 28,059     | 100<br>[110.2]     | 25,462       | [100.0]<br>100   | 25,500     |            |
| 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<br>0.00    | 街路<br>-2.0     | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-4.0 | 交通・接近<br>-2.0      | 環境<br>-14.0  | 画地<br>-3.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>-0.15   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-4.0 | 交通・接近<br>+2.0      | 環境<br>+12.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>+5.0      | 環境<br>+12.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>-10.0    | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+4.0      | 環境<br>-8.0   | 画地<br>-24.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+4.0      | 環境<br>+6.0   | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |  |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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) - 33 | 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 | 7,750,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 16日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 26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)  |         |                   |               |             |
|                            | 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         | (その他)   |         |                   |               |             |
| (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  |                                   | 街路              | 4.9m市道             | 交通 善導寺駅 北西方3.4km | 法令 「調区」(70,200)   |         |                   |               |             |
|                            | 地域要因の将来予測   | 当該地域は、農家住宅を中心とした市街化調整区域内の住宅地域であり、今後も現状の利用を維持するものと予測する。地価水準は景気回復を反映し、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                | 戸建住宅地   |  |                                   |                 | (4)対象基準地の個別的要因     | ない               |   |         |                   |               |             |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 21,000 円/㎡                        |                 |                    |                  |   |         |                   |               |             |
|                            | 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、久留米インター北東部を中心として、農家住宅等が見られる久留米市郊外に形成された住宅地域である。主な需要者は、地縁性を志向する個人等が中心であり、地域外からの新規需要は限定されるものと思料される。市街化調整区域内であることから、依然として不動産需要は弱いものの、景気回復等を背景に地価水準は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、坪7万円程度である。   |  |                                   |                 |                    |                  |   |         |                   |               |             |
| (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、市街化調整区域内に存し、農家住宅の利用を主とする地域であり、アパート等の賃貸市場は未発達である。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、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)公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地標準地番号  | 標準地  | 時点修正                              | 標準化補正           | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較         | 対象基準地の標準価格(円/㎡)   | 内訳      | 標準化補正             | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                            | 公示価格  | 円/㎡  | [ ]                               | 100             | 100                | [ ]              |   |         |                   |               |             |
|                            |   |  | 100                               | [ ]             | [ ]                | 100              |   |         |                   |               |             |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 標準地  | 時点修正                              | 標準化補正           | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較         | 対象基準地の標準価格(円/㎡)   | 内訳      | 標準化補正             | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                            | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡  | [ ]                               | 100             | 100                | [ ]              |   |         |                   |               |             |
|                            |   |  | 100                               | [ ]             | [ ]                | 100              |   |         |                   |               |             |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 21,000 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<br>標準地番号 |                  | 公示価格  | 円/㎡     | 変動率 年間 0.0% 半年間 % |               |             |
|                            | 価格形成要因  |  | 変動状況                              |                 | 要因                 |                  | <p>〔一般的要因〕 久留米市においては、景気回復等を背景として、不動産需要は安定的である。</p> <p>〔地域要因〕 市街化調整区域内の農家住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。地価は横ばい傾向で推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p> |         |                   |               |             |

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                 |                       |                        |            |                       |                    |                  |            |            |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|------------|-----------------------|--------------------|------------------|------------|------------|
| NO           | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点            | 類型                    | 地積 (㎡)                 | 画地の形状      | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等          |            |            |
| a            | 久留米31K<br>- 224 | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                    | ほぼ正方形      | 東6 m道路                |                    | (都) 1住居 (60,200) |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 70   | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                    | ほぼ整形       | 北5 m市道                |                    | (都) 1低専 (50,80)  |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 812  | 久留米市                  |                 | 建付地                   | ( )                    | ほぼ正方形      | 南4 m市道                |                    | (都) 1住居 (60,160) |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 1201 | 久留米市                  |                 | 更地                    | ( )                    | 不整形        | 南西5 m市道               |                    | 「調区」 (60,100)    |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 1107 | 久留米市                  |                 | 建付地                   | ( )                    | ほぼ長方形      | 北西2.7 m私道             |                    | 「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            | ( )<br>25,657   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 98.9 ]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0 ]}$ | 26,710     | $\frac{100}{[119.8]}$ | 22,295             | 街路<br>交通・<br>0.0 | 22,300     |            |
| b            | ( )<br>20,187   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$  | 20,187     | $\frac{100}{[ 93.6]}$ | 21,567             | 接近<br>環境<br>0.0  | 21,600     |            |
| c            | ( )<br>17,995   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 17,995     | $\frac{100}{[ 92.4]}$ | 19,475             | 画地<br>行政<br>0.0  | 19,500     |            |
| d            | ( )<br>18,298   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 98.2 ]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 72.0]}$  | 24,956     | $\frac{100}{[117.4]}$ | 21,257             | その他<br>0.0       | 21,300     |            |
| e            | ( )<br>19,321   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 95.1]}$  | 20,317     | $\frac{100}{[ 92.2]}$ | 22,036             | [100.0]<br>100   | 22,000     |            |
| 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<br>-0.11        | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>+3.0         | 環境<br>+14.0        | 画地<br>-5.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>+3.0         | 環境<br>-10.0        | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+5.0         | 環境<br>-12.0        | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>-0.15        | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>+2.0         | 環境<br>+14.0        | 画地<br>-28.0      | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>-2.0      | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0              | 街路<br>-4.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>-4.0         | 画地<br>-3.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |  |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社プライム評価研究所  |
| 久留米(県) - 34 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 中嶋 裕二 印 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 24日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 |           | 1.3 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |             |         |           |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |   |                        |               |  |   |                         |                   |
|----------------------------|--|---|------------------------|---------------|--|---|-------------------------|-------------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 久留米市小森野6丁目2082番1ほか1筆<br>小森野6-12-3   |                        |               |  | 地積(㎡)   | 593                     | 法令上の規制等           |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況            | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況  | 「調区」(70,200)            |                   |
|                            | 1.2:1  | 住宅W2  | 一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域 | 北西3.8m市道、北東側道 | 水道、下水  | 宮ノ陣1.7km  | (その他)                   |                   |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 200m、西 180m、南 150m、北 100m   |                        |               | 標準的使用  | 戸建住宅地   |                         |                   |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡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            | 3.8m市道   | 交通施設  | 宮ノ陣駅 北西方1.7km           | 法令「調区」(70,200) 規制 |
|                            | 地域要因の将来予測  | 当該地域は、市街化調整区域内の一般住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は市街地に近い市街化調整区域内の住宅地需要の回復傾向が続いており、上昇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   | 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  | 29,500 円/㎡             |               |  |   |                         |                   |
|                            | 収益還元法  | 収益価格  | / 円/㎡                  |               |  |   |                         |                   |
|                            | 原価法  | 積算価格  | / 円/㎡                  |               |  |   |                         |                   |
|                            | 開発法  | 開発法による価格  | / 円/㎡                  |               |  |   |                         |                   |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、久留米市郊外の市街化調整区域及び周辺の住宅地域が主と判断した。需要者は市内居住者が大半を占める。当該地域は市街化調整区域内に存し、原則として建物の建築は制限されるため、需要・供給とも限定的で流動性は低いものの、久留米市内中心部から近く地価は上昇傾向である。需要の中心となる価格帯は、画地規模により単価は異なってくるものの、土地のみで1㎡当たり3万円程度となる。              |   |                        |               |  |   |                         |                   |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、市街化調整区域内の自用を前提とする持家主体の住宅地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |                        |               |  |   |                         |                   |
| (8)公称価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地  | 時点修正  | 標準化補正                  | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格(円/㎡)   | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 |                   |
|                            | 公示価格 円/㎡   | [ ] / 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/㎡)   | 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/㎡   | [ ] / 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 28,600 円/㎡   |   | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の    | 〔一般的要因〕       | 景気は弱さが残るものの雇用・所得の改善により緩やかに回復している。中心部に近い市街化調整区域の住宅地の需要は上昇傾向である。 |   |                         |                   |
|                            | - 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〕   | 市街化調整区域の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。市内中心部にも比較的近く需要は上昇傾向である。 |                         |                   |
| 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1C<br>- 1101 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ台形        | 西13m国道<br>北東4m<br>二方路 |                   | 「調区」<br>(80,200)                         |  |              |             |           |              |
| b            | 久留米1C<br>- 64   | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形         | 東6m市道                 |                   | (都)1低専<br>(50,80)                        |  |              |             |           |              |
| c            | 久留米31K<br>- 224 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ正方形       | 東6m道路                 |                   | (都)1住居<br>(60,200)                       |  |              |             |           |              |
| d            | 久留米1C<br>- 57   | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形        | 北10m県道                |                   | (都)1住居<br>(60,200)                       |  |              |             |           |              |
| e            | 久留米1C<br>- 75   | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | 不整形         | 東9m県道                 |                   | 「調区」<br>(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            | ( )<br>16,753   | 100<br>[100.0]   | [101.8]<br>100 | 100<br>[ 80.0] | 100<br>[ 82.4] | 25,872      | 100<br>[ 88.4]        | 29,267            | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 29,300       |             |           |              |
| b            | ( )<br>40,532   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 40,532      | 100<br>[128.5]        | 31,542            |  |  | 31,500       |             |           |              |
| c            | ( )<br>25,657   | 100<br>[100.0]   | [ 98.9]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 95.0] | 26,710      | 100<br>[ 99.7]        | 26,790            |  |  | 26,800       |             |           |              |
| d            | ( )<br>36,888   | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 37,036      | 100<br>[122.4]        | 30,258            |  |  | 30,300       |             |           |              |
| e            | ( )<br>13,216   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 59.5] | 22,212      | 100<br>[ 78.6]        | 28,260            |  | [100.0]<br>100                         | 28,300       |             |           |              |
| 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<br>+0.26   | 街路<br>画地       | 0.0<br>-17.6   | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0        | 街路<br>行政                                 | +8.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | +1.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -19.0<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0        | 街路<br>行政                                 | +6.0<br>+10.0                          | 交通・接近<br>その他 | -5.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +16.0<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>-0.11   | 街路<br>画地       | 0.0<br>-5.0    | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0        | 街路<br>行政                                 | +6.0<br>+10.0                          | 交通・接近<br>その他 | -5.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -10.0<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.05   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0        | 街路<br>行政                                 | +8.0<br>+10.0                          | 交通・接近<br>その他 | +2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +1.0<br>0.0  |
| e            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>画地       | 0.0<br>-40.5   | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0        | 街路<br>行政                                 | +7.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -25.0<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                |             |                       | 〔比準価格： 29,500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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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見られる住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 145,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 157,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |            |           |             |
|------------|-------------|----------|------------|------------|-----------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6)路線価又は倍率 | [平成31年1月] | 125,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 路線価        | 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) (90,400)                              |         |   |       |             |
|                             | 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 特記すべき事項はない   |                                   | 街路            | 交通              | 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測される。 |                                   |               |                 |                |  |         |   |       |             |
| (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  | 比準価格 160,000 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 153,000 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る。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比準価格と開発法による価格を試算した。比準価格は、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、比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) 公規価示準格価と格しをた            | 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      | 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  |   | 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             | [ ]            | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 151,000 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 |               | 価格変動状況要因        | 一般的な要因         | 人口は概ね横ばい傾向で推移しており、新築マンション市況については比較的好調であり、特に特急停車駅周辺では顕著である。 | 地域要因    | 西鉄久留米駅に近接している地域であるため、分譲マンションの立地条件に係る地域的な競争力は高い。 |       |             |
|                             | 代表標準地 標準地番号  | 久留米 - 23  | 公示価格 154,000 円/㎡                  |               |                 |                |  |         |   | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない |
|                             | 変動率  | 年間 +4.0%  | 半年間 +1.9%                         |               |                 |                |  |         |   |       |             |

| (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1C<br>- 1020 | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | 台形         | 東13.8 m国道                             |                     | 商業 (80,400)   |            |         |
| b           | 久留米1C<br>- 109  | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形       | 北24 m国道                               |                     | 準工 (60,200)   |            |         |
| c           | 久留米1C<br>- 1204 | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北西25 m市道<br>北東6.8 m<br>南西6.3 m<br>三方路 |                     | 商業 (84,340)<br>地区計画等  |            |         |
| d           | 久留米31K<br>- 6   | 久留米市                  |                | 貸家建付地                 | ( )                   | 長方形        | 北26 m県道                               |                     | 商業 (80,400)   |            |         |
| e           | 久留米1C<br>- 49   | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 南東17 m国道                              |                     | 商業 (80,400)   |            |         |
| NO          | 取引価格 (円/㎡)      | 事情補正                  | 時点修正           | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                               | 推定標準価格 (円/㎡)        | 個別的要因の比較  | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a           | ( )<br>210,828  | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.6]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 216,310    | $\frac{100}{[136.3]}$                 | 158,701             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0                   | 162,000    |         |
| b           | ( )<br>122,207  | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.8]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 123,185    | $\frac{100}{[89.2]}$                  | 138,100             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0                   | 141,000    |         |
| c           | ( )<br>70,994   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[67.8]}$  | 106,596    | $\frac{100}{[71.8]}$                  | 148,462             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0                   | 151,000    |         |
| d           | ( )<br>151,542  | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.2]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 159,422    | $\frac{100}{[106.1]}$                 | 150,256             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0                   | 153,000    |         |
| e           | ( )<br>168,004  | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.4]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 170,356    | $\frac{100}{[103.0]}$                 | 165,394             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[102.0]<br>100 | 169,000    |         |
| 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<br>+0.43        | 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 +35.0            | 画地 0.0  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b           | 正常              | % / 月<br>+0.10        | 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 -5.0             | 画地 0.0  | 行政 -4.0    | その他 0.0 |
| c           | 正常              | % / 月<br>+0.25        | 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 -25.0            | 画地 -27.9  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d           | 正常              | % / 月<br>+0.47        | 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 0.0              | 画地 0.0  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e           | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 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 0.0              | 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： 160,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |  |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円)     | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%)                | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡)                          | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |  |
| 1,020,290,494       | 879,041,677     | 12                            | 349,000                                    | 3,595.23       | 199,000        | 4,190.26    |  |
| 開発法による価格            |                 | 141,248,817 円 ( 153,000 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            | 公共漬地 ( a ~ c の合計 )   |                                  |                 | 0.00㎡                 |                                    | 敷地有効面積 ( - )                        |  |
|                | a 道路                 | b 公園                             | c その他           |                       |                                    |                                     |  |
| 922㎡           | 0.00㎡                | 0.00㎡                            | 0.00㎡           |                       |                                    | 922.00㎡                             |  |
| 総面積に対する割合      |                      |                                  |                 |                       |                                    |                                     |  |
| ( 100.0 % )    | ( 0.0 % )            | ( 0.0 % )                        | ( 0.0 % )       |                       |                                    | ( 100.0 % )                         |  |
| 建物             |                      |                                  |                 |                       |                                    |                                     |  |
| 建築面積           | 延床面積                 | 容積率算入床面積                         | 容積率不算入床面積       | 分譲可能床面積               | 建物構造・戸数・標準住戸                       |                                     |  |
| 554.02 ㎡       | 4,190.26㎡            | 3,678.72㎡                        | 511.54㎡         | 3,595.23㎡             | S R C 10 F<br>(45戸)<br>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<br>準防       | 90 %                 | 400 %                            | 400 %           | 間口<br>奥行              | m<br>m                             | 前面道路：市道<br>7.2 m<br>特定道路までの距離：<br>m |  |
| (4)-3 収支計画     |                      |                                  |                 |                       |                                    |                                     |  |
| 収入             | a 販売単価               | 住宅                               | 349,000 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                               | 349,000 円 / ㎡ × | 3,595.23 ㎡ =          | 1,254,735,270 円                    |                                     |  |
|                | 店舗等                  | 円 / ㎡ ×                          | ㎡ =             | 0 円                   |                                    |                                     |  |
|                |                      |                                  | 合 計             |                       | 1,254,735,270 円                    |                                     |  |
| 支出             | a 建築工事費 ( 単価 )       | 建築工事単価 ( 単価 )                    |                 | 設計監理料                 |                                    |                                     |  |
|                |                      | 199,000 円 / ㎡ × ( 1 +            |                 | 3 % ) = 204,970 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 )         | 204,970 円 / ㎡ ×                  |                 | 延床面積                  |                                    | 建築工事費 ( 総額 )                        |  |
|                |                      | 4,190.26 ㎡ =                     |                 | 858,877,592 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                              |                                     |  |
|                | 1,254,735,270 円 ×    |                                  | 12 % =          |                       | 150,568,232 円                      |                                     |  |
| 支出合計 + +       |                      |                                  |                 |                       |                                    | 1,009,445,824 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 ( × )                         |                                     |  |
| 収入             | 販売総額 ( 1 期 )         | 100,378,822 円 ( 8 % )            | × 0.8598        | ( 16 ヶ月 )             | = 86,305,711 円                     |                                     |  |
|                | 販売総額 ( 2 期 )         | 903,409,394 円 ( 72 % )           | × 0.8124        | ( 22 ヶ月 )             | = 733,929,792 円                    |                                     |  |
|                | 販売総額 ( 3 期 )         | 250,947,054 円 ( 20 % )           | × 0.7972        | ( 24 ヶ月 )             | = 200,054,991 円                    |                                     |  |
| 収入合計           | -                    | -                                | -               | -                     | 1,020,290,494 円                    |                                     |  |
| 支出             | 建築工事費 ( 1 期 )        | 214,719,398 円 ( 25 % )           | × 0.9449        | ( 6 ヶ月 )              | = 202,888,359 円                    |                                     |  |
|                | 建築工事費 ( 2 期 )        | 214,719,398 円 ( 25 % )           | × 0.8762        | ( 14 ヶ月 )             | = 188,137,137 円                    |                                     |  |
|                | 建築工事費 ( 3 期 )        | 429,438,796 円 ( 50 % )           | × 0.8124        | ( 22 ヶ月 )             | = 348,876,078 円                    |                                     |  |
|                | 開発負担金                | 0 円 ( 0 % )                      | × 1.0000        | ( 0 ヶ月 )              | = 0 円                              |                                     |  |
|                | 販売管理費 ( 1 期 )        | 90,340,939 円 ( 60 % )            | × 0.9449        | ( 6 ヶ月 )              | = 85,363,153 円                     |                                     |  |
|                | 販売管理費 ( 2 期 )        | 60,227,293 円 ( 40 % )            | × 0.8929        | ( 12 ヶ月 )             | = 53,776,950 円                     |                                     |  |
|                | 販売管理費 ( 3 期 )        | 0 円 ( 0 % )                      | × 1.0000        | ( 0 ヶ月 )              | = 0 円                              |                                     |  |
| 支出合計           | -                    | -                                | -               | -                     | 879,041,677 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                            |  |
|                |                      | 1,020,290,494 円 -                |                 | 879,041,677 円 =       |                                    | 141,248,817 円<br>153,000 円 / ㎡      |  |

|              |     |        |     |                |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 - 1 | 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 | 28,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 148,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |         |                       |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6)路線価  | [平成31年1月] 120,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 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 (その他)                                      |     |        |               |             |
|                             | 1:2  | 店舗兼住宅 RC 3  | 小売店舗等が建ち並び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     |   |     |        |               |             |
| (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 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一時衰退傾向で推移していたが、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り、飲食店を中心に新規出店もみられ地価は上昇基調で推移している。 |                                   |          |                    |                |   |     |        |               |             |
| (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  | 比準価格  | 151,000 円/㎡                       |          |                    |                |   |     |        |               |             |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 132,000 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）の一角に位置し、同一需給圏は久留米市中心部の商業地域の範囲である。需要者の中心は久留米都市圏の商業従事者である。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おり、飲食店を中心に新規出店もみられ不動産需要も回復基調となっている。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、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) 公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地番号  | 標準地   | 時点修正                              | 標準化補正    | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)  | 内訳  | 標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通要因行政その他 |
|                             | 公示価格   | 円/㎡   | [ ]                               | 100      | 100                | [ ]            |   |     |        |               |             |
|                             |  |   | 100                               | [ ]      | [ ]                | 100            |   |     |        |               |             |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 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 | 地域交通要因行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 円/㎡   | [ ]                               | 100      | 100                | [ ]            |   |     |        |               |             |
|                             |  |   | 100                               | [ ]      | [ ]                | 100            |   |     |        |               |             |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 145,000 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<br>標準地番号 |                | 公示価格  | 円/㎡ | 変動状況要因 |               |             |
|                             | 変動率  | 年間 +2.1 %   | 半年間                               | %        | 〔一般的要因〕            |                | 久留米市の商業地全体として地価は上昇傾向に転じている。中心部は客足の回復傾向がみられ、郊外部は繁華性が増している。 |     |        |               |             |
|                             |  |   |                                   |          | 〔地域要因〕             |                | 小売、飲食店舗の建ち並びアーケード街で、顧客通行量に回復傾向がみられ、飲食店を中心に新規出店もみられる。      |     |        |               |             |
|                             |  |   |                                   |          | 〔個別的要因〕            |                | 標準的画地であり、個別的要因としての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1C<br>- 41      | 久留米市                  |                | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 東6 m市道<br>南4 m<br>角地   |                     | 商業<br>(90,360)  |               |              |              |          |       |
| b           | 久留米1C<br>- 60      | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 南西6 m市道                |                     | 商業<br>(80,360)  |               |              |              |          |       |
| c           | 久留米31<br>K<br>- 5  | 久留米市                  |                | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東7 m市道                 |                     | 商業<br>(80,400)  |               |              |              |          |       |
| d           | 久留米31<br>K<br>- 16 | 久留米市                  |                | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 北7 m市道                 |                     | 2住居<br>(60,200)   |               |              |              |          |       |
| e           | 久留米1C<br>- 44      | 久留米市                  |                | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 南36 m国道<br>北4 m<br>二方路 |                     | 商業<br>(80,500)  |               |              |              |          |       |
| 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           | ( )<br>133,490     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.7]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[103.0]}$ | 135,693    | $\frac{100}{[ 90.2]}$  | 150,436             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 150,000       |              |              |          |       |
| b           | ( )<br>148,166     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.6]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 149,055    | $\frac{100}{[ 96.4]}$  | 154,621             | 0.0<br>0.0<br>0.0   | 155,000       |              |              |          |       |
| c           | ( )<br>148,666     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.9]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 150,004    | $\frac{100}{[ 99.3]}$  | 151,061             | 0.0   | 151,000       |              |              |          |       |
| d           | ( )<br>175,827     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.3]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 183,388    | $\frac{100}{[113.0]}$  | 162,290             | 0.0   | 162,000       |              |              |          |       |
| e           | ( )<br>221,697     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.6]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 220,828    | $\frac{100}{[146.1]}$  | 151,149             | [100.0]<br>100  | 151,000       |              |              |          |       |
| 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<br>+0.47        | 街路<br>画地       | 0.0<br>+3.0           | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他              | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政  | -5.0<br>-5.0  | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0  | 環境<br>環境 | +3.0  |
| b           | 正常                 | % / 月<br>+0.08        | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他              | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政  | -5.0<br>-5.0  | 交通・接近<br>その他 | -11.0<br>0.0 | 環境<br>環境 | +20.0 |
| c           | 正常                 | % / 月<br>+0.08        | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他              | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政  | -5.0<br>0.0   | 交通・接近<br>その他 | -5.0<br>0.0  | 環境<br>環境 | +10.0 |
| d           | 正常                 | % / 月<br>+0.43        | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他              | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政  | -5.0<br>-11.0 | 交通・接近<br>その他 | -1.0<br>0.0  | 環境<br>環境 | +35.0 |
| e           | 正常                 | % / 月<br>+0.18        | 街路<br>画地       | 0.0<br>+2.0           | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他              | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政  | +7.0<br>+5.0  | 交通・接近<br>その他 | +4.0<br>0.0  | 環境<br>環境 | +25.0 |
| 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)       | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                           |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 9,567,168  | 2,050,730                    | 7,516,438  | 6,327,090         | 1,189,348         | ( 0.9493 )<br>1,129,048 | ( 4.8 0.4 )<br>4.4 % |
|  | 収益価格       | 25,660,182 円 ( 132,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

|               |                      |       |        |          |                 |                               |
|---------------|----------------------|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 |                      |       |        |          |                 |                               |
| 用途            | 建築面積 (㎡)             | 構造・階層 |        | 延床面積 (㎡) |                 |                               |
| 店舗兼事務所        | 150.00               | S 3 F |        | 450.00   |                 |                               |
| 公法上の規制等       |                      |       |        |          |                 |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等               | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積       | 間口・奥行           | 前面道路、幅員等                      |
| 商業防火          | 80 %                 | 400 % | 400 %  | 195 ㎡    | 10.5 m × 19.0 m | 前面道路：市道 8.0 m<br>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                          | 2,640           | 297,000    | 6.0       | 1,782,000 |              |
| 2 ~   | 事務所 | 150.00  | 85.0    | 127.50                          | 2,110           | 269,025    | 6.0       | 1,614,150 |              |
| 3 ~   | 事務所 | 150.00  | 85.0    | 127.50                          | 2,110           | 269,025    | 6.0       | 1,614,150 |              |
| ~   |     |         |         |                                 |                 |            |           |           |              |
| ~   |     |         |         |                                 |                 |            |           |           |              |
| 計   |     | 450.00  | 81.7    | 367.50                          |                 | 835,050    |           | 5,010,300 |              |
| 年額支払賃料  |     |         |         | 835,050 円 × 12ヶ月 =              |                 |            |           |           | 10,020,600 円 |
| a共益費(管理費)   |     |         |         | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =                |                 |            |           |           | 0 円          |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |     |         |         |                                 |                 |            |           |           |              |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |     |         |         | 円/台 × 台 × 12ヶ月 +                |                 |            |           |           | = 0 円        |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |     |         |         | 保証金等により担保                       |                 |            |           |           | 0 円          |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |     |         |         | 10,020,600 円 × 5.0 %            |                 |            |           |           |              |
|   |     |         |         | + 円 × % =                       |                 |            |           |           | 501,030 円    |
| 以上計 + a+ - -  |     |         |         |                                 |                 |            |           |           | 9,519,570 円  |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |     |         |         | 5,010,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = |                 |            |           |           | 47,598 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          |
|   |     |         |         | 円 × % × % =                     |                 |            |           |           |              |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |     |         |         | 円 × % × % =                     |                 |            |           |           | 0 円          |
| 総収益 + + +   |     |         |         | 9,567,168 円 ( 49,062 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正            | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 久留米31(賃)<br>- 104 | 2,488<br>( 2,475 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,488           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>2,653 円/㎡ |
| b                                 | 久留米31(賃)<br>- 105 | 2,835<br>( 2,828 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,700           | 月額支払賃料<br>( 2,640 円/㎡)        |
| c                                 | -                 | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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                       | 456,500 円                                    |  | 91,300,000 × 0.5 %                        |
| 維持管理費                     | 501,030 円                                    |  | 10,020,600 × 5.0 %                        |
| 公租公課                      | 土地   | 134,600 円  | 査定額                                       |
|                           | 建物   | 776,000 円  | 91,300,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000        |
| 損害保険料                     | 91,300 円                                     |  | 91,300,000 × 0.10 %                       |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 91,300 円                                     |  | 91,300,000 × 0.10 %                       |
| その他費用                     | 0 円  |  |   |
| 総費用<br>~                  | 2,050,730 円 (                                |  | 10,517 円 / m <sup>2</sup> ) (経費率 21.4 % ) |
| (3)-6 基本利率等               |  |  |   |
| r : 基本利率                  | 4.8 %  | g : 賃料の変動率   | 0.4 %                                     |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)   | 40 %   | n a : 躯体の経済的耐用年数   | 40 年                                      |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %   | n b : 仕上の経済的耐用年数   | 25 年                                      |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %   | n c : 設備の経済的耐用年数   | 15 年                                      |
| m : 未収入期間                 | 1.0 年  | : 未収入期間を考慮した修正率  | 0.9493                                    |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |  |  |   |
| 項目                        | 査定額  | 算出根拠   |   |
| 建物等の初期投資額                 | 91,300,000 円                                 | 設計監理料率<br>197,000 円 / m <sup>2</sup> × 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<br>0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %                |   |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 6,327,090 円<br>( 32,447 円 / m <sup>2</sup> ) |  |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |  |   |
| 総収益                       |  | 9,567,168 円  |   |
| 総費用                       |  | 2,050,730 円  |   |
| 純収益 -                     |  | 7,516,438 円  |   |
| 建物等に帰属する純収益               |  | 6,327,090 円  |   |
| 土地に帰属する純収益 -              |  | 1,189,348 円  |   |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |  | 1,129,048 円<br>( 5,790 円 / m <sup>2</sup> )                                    |   |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |  |   |
|                           | 還元利回り (r-g)                                  | 4.4 %  |   |
|                           | 25,660,182 円 (                               | 132,000 円 / m <sup>2</sup> )   |   |

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|              |     |        |     |                |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号        | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 綾部不動産鑑定株式会社    |
| 久留米(県) 5 - 2 | 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 | 58,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 57,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |         |               |
|------------|-------------|----------|------------|---------|---------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6)路線価  | [平成31年1月] 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 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   | 久留米市長門石3丁目360番15ほか3筆<br>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)<br>(90,400)              |                            |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 100 m、西 220 m、南 30 m、北 50 m     |                               |              | 標準的使用   | 店舗敷地   |                                |                            |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 25 m、奥行 約 30 m、              |                               |              | 規模  | 750㎡程度、形状 ほぼ長方形                                |                                |                            |
|                            | 地域的特性  | 特記事項                              | 特記すべき事項はない                    | 街路           | 16m 県道  | 交通施設   | 久留米駅北西方1.4 km 法令 商業(80,400) 規制 |                            |
| (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  | 二方路形状  | +3.0<br>-2.9                   |                            |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                              | 58,000 円/㎡                    |              |   |  |                                |                            |
|                            | 収益還元法  | 収益価格                              | 46,800 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                   | 近隣地域は同市中心部から筑後川を挟んでやや独立した地域特性を有し、同一需給圏は久留米市郊外及びその周辺の幹線・準幹線道路沿いの商業地域範囲である。需要者の中心は個人・法人事業者及びマンション業者等である。当該地域は商業繁華性はやや低いものの都心部に近接し、相対的な割安感から需要の回復傾向が指摘されており、地価は依然として横ばい傾向で推移している。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、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)公称価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地  | 時点修正                              | 標準化補正                         | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格(円/㎡)                                | 内訳                             | 標準街路 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他 |
|                            | 公示価格   | [ ]                               | 100                           | 100          | [ ]   |  |                                | 地域 交通 環境 行政 その他            |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 時点修正                              | 標準化補正                         | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格(円/㎡)                                | 内訳                             | 標準街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他    |
|                            | 前年指定基準地の価格   | [ ]                               | 100                           | 100          | [ ]   |  |                                | 地域 交通 環境 行政 その他            |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 57,700 円/㎡   |                                   | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の           | 〔一般的要因〕      | 久留米市の商業地全体として地価は上昇傾向に転じている。中心部は客足の回復傾向がみられ、郊外部は繁華性が増している。 |  |                                |                            |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡  |                                   |                               |              | 〔地域要因〕  | 商業繁華性はやや低いが、筑後川を挟むものの都心部に比較的接近し、一定の不動産需要がみられる。 |                                |                            |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 %         |  |                                   |                               | 〔個別的要因〕      |   | 個別的要因としての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1C<br>- 1013 | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | 長方形         | 南東11 m市道<br>北西6 m<br>二方路 |              | 準工<br>(60,200)<br>特別用途地区 |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 124  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ整形        | 東10 m市道                  |              | 商業<br>(80,400)           |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 45   | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | 長方形         | 西25 m県道                  |              | 商業<br>(80,400)           |            |            |
| d            | 久留米1C<br>- 202  | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ長方形       | 南西11 m市道<br>北西4 m<br>角地  |              | 準工<br>(70,200)           |            |            |
| e            | 久留米1C<br>- 129  | 久留米市             |                | 更地             | ( )             | 不整形         | 東25 m国道                  |              | 準工<br>(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            | ( )<br>48,587   | 100<br>[100.0]   | [100.1]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[103.0]  | 47,219      | 100<br>[ 82.9 ]          | 56,959       | 街路<br>交通・<br>0.0         | 57,000     |            |
| b            | ( )<br>44,170   | 100<br>[100.0]   | [100.2]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 80.0 ] | 55,323      | 100<br>[ 93.5 ]          | 59,169       | 接近<br>環境<br>0.0          | 59,200     |            |
| c            | ( )<br>59,076   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 59,076      | 100<br>[101.8]           | 58,031       | 画地<br>行政<br>0.0          | 58,000     |            |
| d            | ( )<br>60,677   | 100<br>[100.0]   | [101.4]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 99.9 ] | 61,588      | 100<br>[106.2]           | 57,992       | その他<br>0.0               | 58,000     |            |
| e            | ( )<br>64,513   | 100<br>[100.0]   | [100.9]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 90.0 ] | 72,326      | 100<br>[124.6]           | 58,047       | [100.0]<br>100           | 58,000     |            |
| 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<br>+0.02   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-2.0  | 交通・接近<br>-6.0            | 環境<br>0.0    | 画地<br>+3.0               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.04   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-5.0  | 交通・接近<br>+23.0           | 環境<br>-20.0  | 画地<br>-20.0              | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+3.0  | 交通・接近<br>+4.0            | 環境<br>-5.0   | 画地<br>0.0                | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.15   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>-2.0  | 交通・接近<br>+2.0            | 環境<br>+18.0  | 画地<br>-0.1               | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.23   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0       | 街路<br>+3.0  | 交通・接近<br>+12.0           | 環境<br>+20.0  | 画地<br>-10.0              | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                 |             | 〔比準価格： 58,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)       | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                           |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 7,017,413  | 1,415,400                   | 5,602,013  | 3,471,930         | 2,130,083         | ( 0.9742 )<br>2,075,127 | ( 4.8 0.4 )<br>4.4 % |  |
|  | 収益価格       | 47,161,977 円 ( 46,800 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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          | 90 %     | 400 % | 400 %  | 1,008 ㎡  | 27.0 m × 34.0 m | 前面道路：県道 16.0 m<br>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) |
| ~ 1   |    | 350.00  | 100.0   | 350.00   | 1,750                                    | 612,500    | 6.0       | 3,675,000 |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |
| 計   |    | 350.00  | 100.0   | 350.00   |  | 612,500    |           | 3,675,000 |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          | 612,500 円 × 12ヶ月 = 7,350,000 円           |            |           |           |
| a共益費(管理費)   |    |         |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                     |            |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         |          |  |            |           |           |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |    |         |         |          | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                   |            |           |           |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |    |         |         |          | 保証金等により担保 0 円                            |            |           |           |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |    |         |         |          | 7,350,000 円 × 5.0 %<br>円 × % = 367,500 円 |            |           |           |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          | 6,982,500 円                              |            |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          | 3,675,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 34,913 円 |            |           |           |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                              |    |         |         |          | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                 |            |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |    |         |         |          | 円 × % × % = 0 円                          |            |           |           |
| 総収益 + + +   |    |         |         |          | 7,017,413 円 ( 6,962 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 1 (賃)<br>- 101   | 1,697<br>( 1,691 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.0]  | 100<br>[100.0] | 1,786        | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,759 円/㎡ |
| b                                 | 久留米 3 1 (賃)<br>- 101 | 1,790<br>( 1,717 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[105.0] | 100<br>[100.0] | 1,705        | 月額支払賃料<br>( 1,750 円/㎡)        |
| c                                 | -                    | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |              | 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 ×  | 0.5 %                              |
| 維持管理費                     | 367,500 円                                   | 7,350,000 ×   | 5.0 %                              |
| 公租公課                      | 土地  | 271,400 円   | 査定額                                |
|                           | 建物  | 425,800 円   | 50,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 50,100 円                                    | 50,100,000 ×  | 0.10 %                             |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 50,100 円                                    | 50,100,000 ×  | 0.10 %                             |
| その他費用                     | 0 円   |   |                                    |
| 総費用<br>～                  | 1,415,400 円 (                               | 1,404 円 / m <sup>2</sup> )  | ( 経費率 20.2 % )                     |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |                                    |
| r : 基本利率                  | 4.8 %                                       | g : 賃料の変動率  | 0.4 %                              |
| a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 ) | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数  | 40 年                               |
| b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 ) | 30 %  | n b : 仕上の経済的耐用年数  | 25 年                               |
| c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 ) | 30 %  | n c : 設備の経済的耐用年数  | 15 年                               |
| m : 未収入期間                 | 0.5 年                                       | : 未収入期間を考慮した修正率   | 0.9742                             |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |   |   |                                    |
| 項目                        | 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<br>139,000 円 / m <sup>2</sup> × 350.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |                                    |
| 元利逓増償還率                   | 0.0693                                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %               |                                    |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 3,471,930 円<br>( 3,444 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                                    |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |                                    |
| 総収益                       |   | 7,017,413 円   |                                    |
| 総費用                       |   | 1,415,400 円   |                                    |
| 純収益 -                     |   | 5,602,013 円   |                                    |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 3,471,930 円   |                                    |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 2,130,083 円   |                                    |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 2,075,127 円<br>( 2,059 円 / m <sup>2</sup> )                                   |                                    |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                                    |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 4.4 %   |                                    |
|                           | 47,161,977 円 (                              |   | 46,800 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式会社   |
| 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 |

|       |               |          |             |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 169,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 195,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |        |           |             |
|------------|-------------|----------|-------------|--------|-----------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 12日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 155,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 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38番44  |                                   |         |                    | 地積(㎡)  | 869                 | 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   | 商業(80,500) 防火 (その他) |         |        |               |             |
|                             | 不整形 1:1.5  | 事務所 SRC9   | 事務所ビル、店舗が建ち並ぶ商業地域                 | 北36m 国道 | 水道、ガス、下水           | 西鉄久留米200m  |                     |         |        |               |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 70m、西 20m、南 30m、北 10m  |                                   |         | 標準的使用              | 高層店舗事務所地   |                     |         |        |               |             |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 25m、奥行 約 30m、規模   |                                   |         | 750㎡程度、形状          |  |                     |         |        |               |             |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 街路                                | 交通施設    | 西鉄久留米駅の西方200m      | 法令規制   | 商業(80,500)          |         |        |               |             |
|                             | 地域要因の将来予測  | 中心市街地の空洞化の影響を受け、事務所ビルの多い当該地域への事務所需要は低迷しているが、西鉄久留米駅周辺の店舗進出による街並みの変化と、地価水準的には分譲マンション等への移行も視野に入る。 |                                   |         |                    |  |                     |         |        |               |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 高層店舗事務所地   |  |                                   |         | (4) 対象基準地の個別的要因    | ない   |                     |         |        |               |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 205,000 円/㎡                       |         |                    |  |                     |         |        |               |             |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 164,000 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、久留米市中心市街地及びその周辺に所在する商業集積度の高い商業地域。需要者の中心は久留米市内の不動産業者及び大手法人である。企業によるオフィスビル等への進出は減退しているが、官民一体となった誘致活動も活発化している。長年の地価下落で投資採算的には分譲マンション用地としての需要も視野に入っているようにあり、取引の中心となる価格帯は500%の地域であるため、単価で65~70万円/坪程度と見られる。 |  |                                   |         |                    |  |                     |         |        |               |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 空き店舗やオフィスビルの空室が多い地域であり、収益価格査定の際、賃料水準・還元率の把握がやや困難であることから、相対的に信頼性が劣る。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。  |  |                                   |         |                    |  |                     |         |        |               |             |
| (8) 公規価示準格                  | 代表標準地 標準地番号  | 標準地  | 時点修正                              | 標準化補正   | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格(円/㎡)     | 内訳      | 標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                             | 公示価格   | 円/㎡  | [ ]                               | 100     | 100                | [ ]  |                     |         |        |               |             |
|                             |  |  | 100                               | [ ]     | [ ]                | 100  |                     |         |        |               |             |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 標準地  | 時点修正                              | 標準化補正   | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格(円/㎡)     | 内訳      | 標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 円/㎡  | [ ]                               | 100     | 100                | [ ]  |                     |         |        |               |             |
|                             |  |  | 100                               | [ ]     | [ ]                | 100  |                     |         |        |               |             |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 191,000 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<br>標準地番号 |  | 公示価格                | 円/㎡     | 変動状況要因 |               |             |
|                             | 変動率  | 年間 +2.1 %  | 半年間                               | %       | (一般的要因)            | 営業所が路線商業地域に移転、中心部オフィス需要は低迷しているが、駅に近いマンション移行可能な地域や市役所近くの需要は安定。  |                     |         |        |               |             |
|                             |  |  |                                   |         | (地域要因)             | 中心市街地の通行量と空き店舗率がやや回復傾向ではあるが勢いは無い。一番街商店街の飲食店街化が進行しており、夜は賑わっている。 |                     |         |        |               |             |
|                             |  |  |                                   |         | (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1C<br>- 44   | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 南36 m国道<br>北4 m<br>二方路 |                     | 商業<br>(80,500)        |               |             |
| b            | 久留米1C<br>- 1020 | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | 台形         | 東13.8 m国道              |                     | 商業<br>(80,400)        |               |             |
| c            | 久留米1C<br>- 49   | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 南東17 m国道               |                     | 商業<br>(80,400)        |               |             |
| d            | 久留米31K<br>- 6   | 久留米市                  |                  | 貸家建付地                 | ( )                   | 長方形        | 北26 m県道                |                     | 商業<br>(80,400)        |               |             |
| e            | 久留米31K<br>- 5   | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東7 m市道                 |                     | 商業<br>(80,400)        |               |             |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)      | 事情補正                  | 時点修正             | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                | 推定標準価格 (円/㎡)        | 個別的要因の比較              | 査定価格 (円/㎡)    |             |
| a            | ( )<br>221,697  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.6]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 220,828    | $\frac{100}{[100.0]}$  | 220,828             | 街路<br>交通・<br>0.0      | 221,000       |             |
| b            | ( )<br>210,828  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[102.6]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 216,310    | $\frac{100}{[92.2]}$   | 234,610             | 接近<br>環境<br>0.0       | 235,000       |             |
| c            | ( )<br>168,004  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.4]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 170,356    | $\frac{100}{[86.4]}$   | 197,171             | 画地<br>行政<br>0.0       | 197,000       |             |
| d            | ( )<br>151,542  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[105.2]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 159,422    | $\frac{100}{[88.2]}$   | 180,751             | その他<br>0.0            | 181,000       |             |
| e            | ( )<br>148,666  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.9]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 150,004    | $\frac{100}{[79.5]}$   | 188,684             | <b>[100.0]</b><br>100 | 189,000       |             |
| 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<br>+0.18        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>0.0           | 環境<br>0.0           | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0  | 環境<br>0.0   |
|              |                 |                       | 画地<br>+2.0       | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0             | 行政<br>0.0           | その他<br>0.0            |               |             |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.43        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-4.0 | 交通・接近<br>-4.0          | 環境<br>0.0           | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>-4.0 | 環境<br>0.0   |
|              |                 |                       | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0             | 行政<br>0.0           | その他<br>0.0            |               |             |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.18        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>-2.0          | 環境<br>-10.0         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>-2.0 | 環境<br>-10.0 |
|              |                 |                       | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0             | 行政<br>0.0           | その他<br>0.0            |               |             |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.47        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-2.0          | 環境<br>-10.0         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>-2.0 | 環境<br>-10.0 |
|              |                 |                       | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0             | 行政<br>0.0           | その他<br>0.0            |               |             |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.08        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-8.0 | 交通・接近<br>-4.0          | 環境<br>-10.0         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>-4.0 | 環境<br>-10.0 |
|              |                 |                       | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0             | その他<br>0.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0             | 行政<br>0.0           | その他<br>0.0            |               |             |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                  |                       |                       |            |                        | 〔比準価格： 205,000 円/㎡〕 |                       |               |             |



|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                    | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 78,895,319 | 17,325,798                    | 61,569,521 | 54,648,000        | 6,921,521         | ( 0.9079 )<br>6,284,049 | ( 4.8 0.4 )<br>4.4 % |
|  | 収益価格       | 142,819,295 円 ( 164,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 R C 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          | 80 %                             | 500 %     | 500 %  | 869 ㎡  | m × m    | 前面道路：国道 36.0 m<br>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 %   |                                |

| (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  | 540.00   | 60.0    | 324.00   | 2,420   | 784,080    | 5.0       | 3,920,400  |
| ~ 2   | 事務所 | 460.00   | 80.0    | 368.00   | 2,100   | 772,800    | 3.0       | 2,318,400  |
| 3 ~ 9   | 事務所 | 460.00   | 83.0    | 381.80   | 2,000   | 763,600    | 3.0       | 2,290,800  |
| ~ 10  |     | 100.00   |         |          |   |            |           |            |
| ~   |     |          |         |          |   |            |           |            |
| 計   |     | 4,320.00 | 77.9    | 3,364.60 |   | 6,902,080  |           | 22,274,400 |
| 年額支払賃料  |     |          |         |          | 6,902,080 円 × 12ヶ月 = 82,824,960 円             |            |           |            |
| a共益費(管理費)   |     |          |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                          |            |           |            |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |     |          |         |          |   |            |           |            |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |     |          |         |          | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                        |            |           |            |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |     |          |         |          | 0 円   |            |           |            |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |     |          |         |          | 82,824,960 円 × 5.0 %<br>+ 円 × % = 4,141,248 円 |            |           |            |
| 以上計 + a+ - -  |     |          |         |          | 78,683,712 円                                  |            |           |            |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |     |          |         |          | 22,274,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 211,607 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( %)<br>円 × % × = 0 円           |            |           |            |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |     |          |         |          | 円 × % × % = 0 円                               |            |           |            |
| 総収益 + + +   |     |          |         |          | 78,895,319 円 ( 90,789 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正            | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 久留米 3 1 (賃)<br>- 104 | 2,488<br>( 2,475 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,488           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>2,430 円/㎡ |
| b                                 | 久留米 3 1 (賃)<br>- 103 | 1,810<br>( 1,801 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,011           | 月額支払賃料<br>( 2,420 円/㎡)        |
| c                                 | 久留米 1 (賃)<br>- 1202  | 2,554<br>( 2,494 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,633           | 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                       | 4,140,000 円                                   | 828,000,000 ×  | 0.5 %                                       |
| 維持管理費                     | 3,312,998 円                                   | 82,824,960 ×   | 4.0 %                                       |
| 公租公課                      | 土地 1,178,800 円                                | 査定額  |   |
|                           | 建物 7,038,000 円                                | 828,000,000 ×  | 50.0 % × 17.00 / 1000                       |
| 損害保険料                     | 828,000 円                                     | 828,000,000 ×  | 0.10 %                                      |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 828,000 円                                     | 828,000,000 ×  | 0.10 %                                      |
| その他費用                     | 0 円   |  |   |
| 総費用<br>~                  | 17,325,798 円 (                                | 19,938 円 / m <sup>2</sup> )  | (経費率 22.0 % )                               |
| (3)-6 基本利率等               |   |  |   |
| r : 基本利率                  | 4.8 %   | g : 賃料の変動率   | 0.4 %                                       |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)   | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数   | 50 年  |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %  | n b : 仕上の経済的耐用年数   | 30 年  |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %  | n c : 設備の経済的耐用年数   | 15 年  |
| m : 未収入期間                 | 2.0 年   | : 未収入期間を考慮した修正率  | 0.9079                                      |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |   |  |   |
| 項目                        | 査定額   | 算出根拠   |   |
| 建物等の初期投資額                 | 828,000,000 円                                 | 設計監理料率<br>186,000 円 / m <sup>2</sup> × 4,320.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %) |   |
| 元利通増償還率                   | 0.0660  | 躯体部分<br>0.0498 × 40 % +  | 仕上部分<br>0.0608 × 30 % +                     |
|                           |   |  | 設備部分<br>0.0927 × 30 %                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 54,648,000 円<br>( 62,886 円 / m <sup>2</sup> ) |  |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |  |   |
| 総収益                       |   |  | 78,895,319 円                                |
| 総費用                       |   |  | 17,325,798 円                                |
| 純収益 -                     |   |  | 61,569,521 円                                |
| 建物等に帰属する純収益               |   |  | 54,648,000 円                                |
| 土地に帰属する純収益 -              |   |  | 6,921,521 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   |  | 6,284,049 円<br>( 7,231 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |   |
|                           | 還元利回り (r-g)                                   | 4.4 %  |   |
|                           | 142,819,295 円 (                               |  | 164,000 円 / m <sup>2</sup> )                |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 久留米(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 健二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 151,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 16日, 令和元年 6月 28日, 正常価格, 120,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 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. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                  |                |                |                |             |                                       |                     |  |  |              |             |           |              |
|--------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|---------------------------------------|---------------------|--|--|--------------|-------------|-----------|--------------|
| NO           | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点           | 類型             | 地積 (㎡)         | 画地の形状       | 接面道路の状況                               | 主要交通施設の状況           | 法令上の規制等                                  |  |              |             |           |              |
| a            | 久留米1C<br>- 1020 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 台形          | 東13.8 m国道                             |                     | 商業<br>(80,400)                           |  |              |             |           |              |
| b            | 久留米1C<br>- 109  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ台形        | 北24 m国道                               |                     | 準工<br>(60,200)                           |  |              |             |           |              |
| c            | 久留米1C<br>- 131  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形        | 南3 m市道                                |                     | 商業<br>(80,240)                           |  |              |             |           |              |
| d            | 久留米1C<br>- 1204 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 北西25 m市道<br>北東6.8 m<br>南西6.3 m<br>三方路 |                     | 商業<br>(84,340)<br>地区計画等                  |  |              |             |           |              |
| e            | 久留米1C<br>- 1225 | 久留米市             |                | 貸家建付地          | ( )            | ほぼ長方形       | 南西4.7 m市道<br>北東3.8 m<br>二方路           |                     | 商業<br>(90,282)<br>駐車付置義務                 |  |              |             |           |              |
| 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            | ( )<br>210,828  | 100<br>[100.0]   | [102.6]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 216,310     | 100<br>[129.9]                        | 166,520             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 167,000      |             |           |              |
| b            | ( )<br>122,207  | 100<br>[100.0]   | [100.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 123,185     | 100<br>[ 74.6]                        | 165,127             |  |  | 165,000      |             |           |              |
| c            | ( )<br>112,561  | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 113,011     | 100<br>[ 70.5]                        | 160,299             |  |  | 160,000      |             |           |              |
| d            | ( )<br>70,994   | 100<br>[100.0]   | [101.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 67.8] | 106,596     | 100<br>[ 71.8]                        | 148,462             |  |  | 148,000      |             |           |              |
| e            | ( )<br>111,508  | 100<br>[100.0]   | [100.5]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0] | 109,868     | 100<br>[ 64.3]                        | 170,868             |  | [100.0]<br>100                         | 171,000      |             |           |              |
| 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<br>+0.43   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他                             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | +3.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +30.0<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.10   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他                             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | +5.0<br>-12.0                          | 交通・接近<br>その他 | -5.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -15.0<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.10   | 街路<br>画地       | 0.0<br>0.0     | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他                             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | -8.0<br>-8.0                           | 交通・接近<br>その他 | -2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -15.0<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.25   | 街路<br>画地       | 0.0<br>-27.9   | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>-6.0 | 環境<br>その他                             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | +5.0<br>-3.0                           | 交通・接近<br>その他 | -6.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -25.0<br>0.0 |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.06   | 街路<br>画地       | 0.0<br>+2.0    | 交通・接近<br>行政    | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他                             | 0.0<br>0.0          | 街路<br>行政                                 | -6.0<br>-6.0                           | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -25.0<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                |                |                |             |                                       | 〔比準価格： 164,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 12,515,616 | 4,120,180                    | 8,395,436  | 7,458,000         | 937,436           | ( 0.9300 )<br>871,815 | ( 4.8 0.4 )<br>4.4 % |
|  | 収益価格       | 19,813,977 円 ( 140,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 (㎡) |                 |                           |
| 中層店舗付事務所地     | 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<br>防火      | 100 %                         | 400 %   | 400 %  | 142 ㎡    | 12.8 m × 10.9 m | 前面道路：市道 m<br>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   | 77.8 %          | 標準的有效率である                 |

| (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(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
|   |     |         |         |          |   |            |           |           |           |           |
| ~ 1   | 店舗  | 113.31  | 70.6    | 80.00    | 3,025                                       | 242,000    | 8.0       | 1,936,000 |           |           |
| 2 ~ 3   | 事務所 | 113.04  | 79.6    | 90.00    | 1,800                                       | 162,000    | 6.0       | 972,000   |           |           |
| 4 ~ 5   | 事務所 | 113.04  | 79.6    | 90.00    | 1,800                                       | 162,000    | 6.0       | 972,000   |           |           |
| ~   |     |         |         |          |   |            |           |           |           |           |
| ~   |     |         |         |          |   |            |           |           |           |           |
| 計   |     | 565.47  | 77.8    | 440.00   |   | 890,000    |           | 5,824,000 |           |           |
| 年額支払賃料  |     |         |         |          | 890,000 円 × 12ヶ月 = 10,680,000 円             |            |           |           |           |           |
| a共益費(管理費)   |     |         |         |          | 600 円/㎡ × 440.00 ㎡ × 12ヶ月 = 3,168,000 円     |            |           |           |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |     |         |         |          | J R 久留米駅周辺のビルの現状を参考に査定した。                   |            |           |           |           |           |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |     |         |         |          | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                      |            |           |           |           |           |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |     |         |         |          | 敷金にて充当可能 0 円                                |            |           |           |           |           |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |     |         |         |          | 13,848,000 円 × 10.0 % + 円 × % = 1,384,800 円 |            |           |           |           |           |
| 以上計 + a+ - -  |     |         |         |          | 12,463,200 円                                |            |           |           |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |     |         |         |          | 5,824,000 円 × 90.0 % × 1.00 % = 52,416 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 × % × = 0 円            |            |           |           |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |     |         |         |          | 円 × % × % = 0 円                             |            |           |           |           |           |
| 総収益 + + +   |     |         |         |          | 12,515,616 円 ( 88,138 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1(賃) - 1204 | 2,999<br>( 2,932 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[97.0] | 100<br>[100.0] | 3,092        | 対象基準階の月額実質賃料 3,045 円/㎡ |
| b                                 | 久留米1(賃) - 1201 | 2,454<br>( 2,450 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[82.0] | 100<br>[100.0] | 2,993        | 月額支払賃料 ( 3,025 円/㎡)    |
| c                                 | -              | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]     |              | 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                       | 565,000 円                                    | 113,000,000 ×   | 0.5 %                 |
| 維持管理費                     | 2,215,680 円                                  | 13,848,000 ×  | 16.0 %                |
| 公租公課                      | 土地 153,000 円                                 | 査定額   |                       |
|                           | 建物 960,500 円                                 | 113,000,000 ×   | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 113,000 円                                    | 113,000,000 ×   | 0.10 %                |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 113,000 円                                    | 113,000,000 ×   | 0.10 %                |
| その他費用                     | 0 円  |   |                       |
| 総費用<br>～                  | 4,120,180 円 (                                | 29,015 円 / m <sup>2</sup> )   | ( 経費率 32.9 % )        |
| (3)-6 基本利率等               |  |   |                       |
| r : 基本利率                  | 4.8 %  | g : 賃料の変動率  | 0.4 %                 |
| a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 ) | 40 %   | n a : 躯体の経済的耐用年数  | 50 年                  |
| b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 ) | 30 %   | n b : 仕上の経済的耐用年数  | 30 年                  |
| c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 ) | 30 %   | n c : 設備の経済的耐用年数  | 15 年                  |
| m : 未収入期間                 | 1.5 年  | : 未収入期間を考慮した修正率   | 0.9300                |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |  |   |                       |
| 項目                        | 査定額  | 算出根拠  |                       |
| 建物等の初期投資額                 | 113,000,000 円                                | 設計監理料率<br>194,000 円 / m <sup>2</sup> × 565.47 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |                       |
| 元利逓増償還率                   | 0.0660                                       | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0498 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0927 × 30 %               |                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 7,458,000 円<br>( 52,521 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |   |                       |
| 総収益                       |  | 12,515,616 円  |                       |
| 総費用                       |  | 4,120,180 円   |                       |
| 純収益 -                     |  | 8,395,436 円   |                       |
| 建物等に帰属する純収益               |  | 7,458,000 円   |                       |
| 土地に帰属する純収益 -              |  | 937,436 円   |                       |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |  | 871,815 円<br>( 6,140 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                       |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |   |                       |
|                           | 還元利回り ( r-g )                                | 4.4 %   |                       |
|                           | 19,813,977 円 (                               | 140,000 円 / m <sup>2</sup> )  |                       |



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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) 5 - 5, 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, 91,800,000 円 | 1㎡当たりの価格, 49,800 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 27日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details on land area, location, and price determination.

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                       |                       |                       |                       |            |                       |                    |                     |            |         |         |         |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------|---------------------|------------|---------|---------|---------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等             |            |         |         |         |
| a            | 久留米31K<br>- 1137 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 東9.5 m市道              |                    | 準住居 (60,200)        |            |         |         |         |
| b            | 久留米31K<br>- 220  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 西8.3 m市道              |                    | 2住居 (60,200)        |            |         |         |         |
| c            | 久留米1C<br>- 45    | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 西25 m県道               |                    | 商業 (80,400)         |            |         |         |         |
| d            | 久留米1C<br>- 1007  | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 西11.5 m市道             |                    | 1住居 (56,200)        |            |         |         |         |
| e            | 久留米1C<br>- 124   | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 東10 m市道               |                    | 商業 (80,400)         |            |         |         |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較               | 推定標準価格 (円/㎡)       | 個別的要因の比較            | 査定価格 (円/㎡) |         |         |         |
| a            | ( )<br>40,769    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,891     | $\frac{100}{[ 83.3]}$ | 49,089             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0 | 49,100     |         |         |         |
| b            | ( )<br>39,946    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 75.0]}$ | 53,528     | $\frac{100}{[102.8]}$ | 52,070             | 環境 0.0<br>画地 0.0    | 52,100     |         |         |         |
| c            | ( )<br>59,076    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 59,076     | $\frac{100}{[115.9]}$ | 50,972             | 行政 0.0              | 51,000     |         |         |         |
| d            | ( )<br>48,853    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 54,553     | $\frac{100}{[105.9]}$ | 51,514             | その他 0.0             | 51,500     |         |         |         |
| e            | ( )<br>44,170    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 80.0]}$ | 55,323     | $\frac{100}{[109.2]}$ | 50,662             | $[100.0]$<br>100    | 50,700     |         |         |         |
| 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<br>+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 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.05        | 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 +7.0            | 画地 -25.0            | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>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 +15.0           | 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<br>+0.08        | 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 +7.0            | 画地 -10.0            | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| e            | 正常               | % / 月<br>+0.04        | 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 +2.0            | 画地 -20.0            | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                  |                       |                       |                       |                       |            |                       | 〔比準価格： 50,900 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 11,607,765          | 2,479,900                   | 9,127,865  | 6,321,490         | 2,806,375         | ( 0.9750 )<br>2,736,216 | ( 4.6 0.4 )<br>4.2 % |
|  | 収益価格                | 65,148,000 円 ( 35,300 円/㎡ ) |            |                   |                   |                         |                      |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |                             |            |                   |                   |                         |                      |
|  | 収益還元法が適用できない場合その理由  |                             |            |                   |                   |                         |                      |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

|                 |                 |                |                   |                |                |             |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 |                 |                |                   |                |                |             |
| (4)-1 開発法の適用    |                 | する             | しない               | 開発法を適用する場合の理由  |                |             |
| 収入の現価の総和<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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<br>特別用途地区  | 60 %       | 200 % | 200 %  | 1,844 ㎡    | 33.0 m × 45.0 m | 前面道路：国道 14.0 m<br>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<br>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   | 1,560                                    | 1,014,000  | 5.0       | 5,070,000 |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |
| 計   |    | 650.00  | 100.0   | 650.00   |  | 1,014,000  |           | 5,070,000 |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          | 1,014,000 円 × 12ヶ月 = 12,168,000 円        |            |           |           |
| a共益費(管理費)   |    |         |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                     |            |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         |          | 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 × 台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |    |         |         |          | 12,168,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 608,400 円 |            |           |           |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          | 11,559,600 円                             |            |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          | 5,070,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 48,165 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 × % × = 0 円         |            |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |    |         |         |          | 円 × % × % = 0 円                          |            |           |           |
| 総収益 + + +   |    |         |         |          | 11,607,765 円 ( 6,295 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正           | 地域要<br>因の比較          | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 久留米1C(賃)<br>- 1106 | 1,283<br>( 1,280 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,501           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,567 円/㎡ |
| b                                 | 久留米1(賃)<br>- 1008  | 1,365<br>( 1,308 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,685           | 月額支払賃料<br>( 1,560 円/㎡)        |
| c                                 | -                  | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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 ×   | 0.5 %                              |
| 維持管理費                     | 608,400 円                                   | 12,168,000 ×   | 5.0 %                              |
| 公租公課                      | 土地  | 428,500 円  | 査定額                                |
|                           | 建物  | 791,300 円  | 93,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 93,100 円                                    | 93,100,000 ×   | 0.10 %                             |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 93,100 円                                    | 93,100,000 ×   | 0.10 %                             |
| その他費用                     | 0 円   |  |                                    |
| 総費用<br>~                  | 2,479,900 円 (                               | 1,345 円 / m <sup>2</sup> )   | (経費率 21.4 % )                      |
| (3)-6 基本利率等               |   |  |                                    |
| r : 基本利率                  | 4.6 %                                       | g : 賃料の変動率   | 0.4 %                              |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)   | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数   | 40 年                               |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %  | n b : 仕上の経済的耐用年数   | 25 年                               |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %  | n c : 設備の経済的耐用年数   | 15 年                               |
| m : 未収入期間                 | 0.5 年                                       | : 未収入期間を考慮した修正率  | 0.9750                             |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |   |  |                                    |
| 項目                        | 査定額   | 算出根拠   |                                    |
| 建物等の初期投資額                 | 93,100,000 円                                | 設計監理料率<br>139,000 円 / m <sup>2</sup> × 650.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %) |                                    |
| 元利通増償還率                   | 0.0679                                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % + 0.0915 × 30 %                |                                    |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 6,321,490 円<br>( 3,428 円 / m <sup>2</sup> ) |  |                                    |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |  |                                    |
| 総収益                       |   | 11,607,765 円   |                                    |
| 総費用                       |   | 2,479,900 円  |                                    |
| 純収益 -                     |   | 9,127,865 円  |                                    |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 6,321,490 円  |                                    |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 2,806,375 円  |                                    |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 2,736,216 円<br>( 1,484 円 / m <sup>2</sup> )                                    |                                    |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |                                    |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 4.2 %  |                                    |
|                           | 65,148,000 円 (                              | 35,300 円 / m <sup>2</sup> )  |                                    |

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|              |     |        |     |                |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号        | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 東アジア不動産研究所     |
| 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 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,470,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 31,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |        |                        |
|------------|-------------|----------|------------|--------|------------------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 26日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 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東内畑529番4   |                     |              |   | 地積(㎡)  | 109                       | 法令上の規制等                   |                      |
| (1)基準地                     | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況         | 接面道路の状況      | 供給処理施設状況  | 主要な交通施設との接近の状況   |                           | (都)近商(80,200)準防           |                      |
|                            | 不整形1:1.2  | 店舗併用住宅W2   | 国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域   | 南9.7m国道      | 水道、下水   | 田主丸520m  |                           | (その他)                     |                      |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 90m、西 40m、南 30m、北 30m  |                     |              | 標準的使用   | 低層店舗地  |                           |                           |                      |
| (2)近隣地域                    | 標準的画地の形状等   | 間口 約 10m、奥行 約 12m、   |                     |              | 規模  | 120㎡程度、形状 長方形  |                           |                           |                      |
|                            | 地域的特性   | 特記 特になし  |                     | 街路           | 9.7m国道  | 交通   | 田主丸520m                   | 法令 (都)近商(80,200)規制        |                      |
| (2)近隣地域                    | 地域要因の将来予測   | 国道沿いに店舗や一般住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、郊外型の大規模商業施設等に顧客が流れ、空き店舗等が見受けられ、閑散としている。地価の水準は、当面は緩やかな下落基調で推移するものと予測される。 |                     |              |   |  |                           |                           |                      |
|                            | (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   | ない                        |                           |                      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 31,800 円/㎡          |              |   |  |                           |                           |                      |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡               |              |   |  |                           |                           |                      |
|                            | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡               |              |   |  |                           |                           |                      |
|                            | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡               |              |   |  |                           |                           |                      |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及び隣接市町の路線商業地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁性のある個人事業主等が中心であるが、商業地利用としての需要は総じて少ない状況にある。土地取引の中心価格帯は、個別事情や規模等によるばらつきがあり、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 | 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えられる。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、田主丸町の商業地域においては、自用店舗が多く、空き店舗も散見され、衰退傾向が強く、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準として、昨年の価格動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |  |                     |              |   |  |                           |                           |                      |
| (8)公称価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格(円/㎡)  | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他      |                      |
|                            | 公示価格  | [ ]  | 100                 | 100          | [ ]   |  |                           |                           |                      |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格(円/㎡)  | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他      |                      |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]  | 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 32,000 円/㎡   |  | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔一般的要因〕      | 久留米市郊外の旧田主丸町の商業地は、大規模商業店舗への顧客流出傾向が続いており、テナント需要は低調な状態が続いている。 |  |                           | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
|                            | - 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〕  | 旧田主丸町中心部に位置する路線商業地域である。商業地としての繁華性に乏しく、需要は低迷しており、地価は下落基調が続いている。 |                           |                           |                      |
| 変動率 年間 -0.6% 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1C<br>- 805  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 北4 m市道               |              | (都) 準工 (60,200)  |            |            |
| b            | 久留米1C<br>- 810  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 西4 m市道<br>南4 m<br>角地 |              | (都) (80,200)     |            |            |
| c            | 久留米1C<br>- 10   | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形       | 北4 m市道               |              | (都) 1住居 (60,160) |            |            |
| d            | 久留米31K<br>- 224 | 久留米市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ正方形      | 東6 m道路               |              | (都) 1住居 (60,200) |            |            |
| e            | -               |                  |                |                | ( )            |            |                      |              |                  |            |            |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)      | 事情補正             | 時点修正           | 建付減価の補正        | 標準化補正          | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較              | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較         | 査定価格 (円/㎡) |            |
| a            | ( )<br>31,072   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[98.0]  | 31,706     | 100<br>[96.0]        | 33,027       | 街路<br>交通・<br>0.0 | 33,000     |            |
| b            | ( )<br>27,601   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0] | 27,060     | 100<br>[85.4]        | 31,686       | 接近<br>環境<br>0.0  | 31,700     |            |
| c            | ( )<br>27,800   | 100<br>[100.0]   | [98.7]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 27,439     | 100<br>[87.2]        | 31,467       | 画地<br>行政<br>0.0  | 31,500     |            |
| d            | ( )<br>25,657   | 100<br>[100.0]   | [99.2]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[95.0]  | 26,791     | 100<br>[86.2]        | 31,080       | その他<br>0.0       | 31,100     |            |
| e            | ( )             | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]           |              | [100.0]<br>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<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>-1.0        | 環境<br>0.0    | 画地<br>-2.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>-12.0       | 環境<br>0.0    | 画地<br>+2.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常              | % / 月<br>-0.08   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-3.0 | 交通・接近<br>+1.0        | 環境<br>-11.0  | 画地<br>0.0        | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d            | 正常              | % / 月<br>-0.08   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>-12.0  | 画地<br>-5.0       | 行政<br>0.0  | その他<br>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： 31,800 円/㎡〕   |              |                  |            |            |

|                                |                   |                   |                         |                       |                   |                   |                        |       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                         |                       |                   |                   |                        |       |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。 |                       |                   |                   |                        |       |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                         |                       |                   |                   |                        |       |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                         | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        | 円 ( 円/㎡ )       |                |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



## 鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 5日提出  
久留米(県) 5 - 7 宅地-1

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

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

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |           |       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価  | [平成31年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 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六613番6ほか1筆  |                 |              |   | 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) 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5m 市道、南側道   | 水道、下水   | 北野近接               | (その他) (90,200)     |         |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 40m、西 60m、南 50m、北 100m   |                 | 標準的使用        | 店舗兼住宅地  |                    |                    |         |   |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 8m、奥行 約 14m、規模  |                 | 180㎡程度、形状 台形 |   |                    |                    |         |   |
|                             | 地域的特性   | 特記 特にない  |                 | 街 5.0m市道     | 交通 北野駅 東方20m  | 法令 (都) 近商 (90,200) |                    |         |   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 車社会の進展に伴い郊外型店舗や大型SCへの顧客流出が見受けられ、旧来からの小売商店街はやや厳しい状況にあるものの、一定の購買層は存することから、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、旧北野町内の商業地域を中心として、久留米市全域の商業地域にも及ぶ。需要者は店舗兼住宅用地等を求める個人事業主が中心であり、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「ゆめタウン久留米」等の大型SC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居住者は北野駅周辺のコンビニ、店舗、図書館、銀行等を利用していることから、今後も一定の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。商業環境の類似性が高いと判断される事例を重視するとともに、類似性が低い事例をも参酌する等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) 公規価示準格                  | 代表標準地 標準地   | 標準地  | 時点修正            | 標準化補正        | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較           | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)   | 内訳      | 標準 街路 地 街路<br>化 交通 域 交通<br>補 環境 要 環境<br>正 画地 因 行政<br>行政 行政 其他<br>其他 |
|                             | 公示価格  | 円/㎡  | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]   | 100<br>[ ]  | [ ]<br>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 街路 地 街路<br>化 交通 域 交通<br>補 環境 要 環境<br>正 画地 因 行政<br>行政 行政 其他<br>其他 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡  | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]   | 100<br>[ ]  | [ ]<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 35,400 円/㎡<br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |  | 価格形成要因          |              | (一般的要因) 久留米市の人口は約30.4万人、過去8年間では+0.5%程度の伸び率である。<br>(地域要因) 周辺住宅地の地価水準はやや強含み傾向で推移していることから、背後地の良い影響が当該基準地にも及んでいるものと判断される。<br>(個別的要因) 代替・競争関係にある他の不動産と比較した結果、角地としての増価が必要になるものと判断される。 |                    |                    |         |   |
|                             | 変動率   | 年間 +3.1%   | 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1C<br>- 814 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 南10 m国道<br>西4 m<br>角地   |                    | 準工<br>(70,200)        |            |            |
| b           | 久留米1C<br>- 57  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 北10 m県道                 |                    | (都)1住居<br>(60,200)    |            |            |
| c           | 久留米1C<br>- 802 | 久留米市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北7 m国道                  |                    | (都)準住居<br>(60,200)    |            |            |
| d           | 久留米1C<br>- 114 | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 南西5 m市道<br>南東5 m<br>二方路 |                    | 商業<br>(90,300)        |            |            |
| e           | 久留米1C<br>- 75  | 久留米市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 東9 m県道                  |                    | 「調区」<br>(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           | ( )<br>39,000  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 38,350     | $\frac{100}{[109.9]}$   | 34,895             | 街路<br>交通・<br>0.0      | 35,900     |            |
| b           | ( )<br>36,888  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 37,036     | $\frac{100}{[ 99.4]}$   | 37,260             | 接近<br>環境<br>0.0       | 38,400     |            |
| c           | ( )<br>20,317  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,317     | $\frac{100}{[ 60.9]}$   | 33,361             | 画地<br>+3.0            | 34,400     |            |
| d           | ( )<br>37,307  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 72.7]}$ | 51,316     | $\frac{100}{[137.5]}$   | 37,321             | 行政<br>その他<br>0.0      | 38,400     |            |
| e           | ( )<br>13,216  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 59.5]}$ | 22,212     | $\frac{100}{[ 63.6]}$   | 34,925             | <b>[103.0]</b><br>100 | 36,000     |            |
| 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<br>+0.05        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+9.0 | 交通・接近<br>-10.0          | 環境<br>+12.0        | 画地<br>+2.0            | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b           | 正常             | % / 月<br>+0.05        | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+9.0 | 交通・接近<br>-4.0           | 環境<br>-5.0         | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+5.0 | 交通・接近<br>-8.0           | 環境<br>-37.0        | 画地<br>0.0             | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-3.0           | 環境<br>+35.0        | 画地<br>-27.3           | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+7.0 | 交通・接近<br>-10.0          | 環境<br>-25.0        | 画地<br>-40.5           | 行政<br>0.0  | その他<br>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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 久留米(県) 5 - 8, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 健二 印

Table with 4 columns: 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

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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 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. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                  |                 |                |                 |            |                             |                    |                           |                |            |      |    |       |
|--------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------|------|----|-------|
| NO           | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点            | 類型             | 地積 (㎡)          | 画地の形状      | 接面道路の状況                     | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                   |                |            |      |    |       |
| a            | 久留米1C<br>- 1215 | 久留米市             |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 南西6.8 m 県道<br>北東4.8 m<br>角地 |                    | (都)<br>(80,200)<br>幹線沿道地区 |                |            |      |    |       |
| b            | 久留米1C<br>- 1218 | 久留米市             |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ台形       | 南西8 m 市道                    |                    | (都)<br>(70,200)<br>田園居住地区 |                |            |      |    |       |
| c            | 久留米1C<br>- 1230 | 久留米市             |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 南東8 m 県道<br>北東3.8 m<br>角地   |                    | (都) 準住居<br>(70,200)       |                |            |      |    |       |
| d            | 久留米1C<br>- 802  | 久留米市             |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ長方形      | 北7 m 国道                     |                    | (都) 準住居<br>(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            | ( )<br>14,928   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 91.8 ] | 16,261     | 100<br>[ 78.0 ]             | 20,847             | 街路<br>交通・<br>接近           | 0.0            | 20,800     |      |    |       |
| b            | ( )<br>13,595   | 100<br>[100.0]   | [ 99.6 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 13,541     | 100<br>[ 66.6 ]             | 20,332             | 環境<br>画地                  | 0.0            | 20,300     |      |    |       |
| c            | ( )<br>7,137    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 70.0 ] | 10,196     | 100<br>[ 58.8 ]             | 17,340             | 行政                        | 0.0            | 17,300     |      |    |       |
| d            | ( )<br>20,317   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 20,317     | 100<br>[103.9]              | 19,554             | その他                       | 0.0            | 19,600     |      |    |       |
| e            | ( )             | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |            | 100<br>[ ]                  |                    |                           | [100.0]<br>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<br>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 | -22.0 |
|              |                 |                  | 画地              | -8.2           | 行政              | 0.0        | その他                         | 0.0                | 行政                        | 0.0            | その他        | 0.0  |    |       |
| b            | 正常              | % / 月<br>-0.06   | 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 | -32.0 |
|              |                 |                  | 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<br>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 | -40.0 |
|              |                 |                  | 画地              | -30.0          | 行政              | 0.0        | その他                         | 0.0                | 行政                        | -2.0           | その他        | 0.0  |    |       |
| d            | 正常              | % / 月<br>0.00    | 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 | 0.0   |
|              |                 |                  | 画地              | 0.0            | 行政              | 0.0        | その他                         | 0.0                | 行政                        | -2.0           | その他        | 0.0  |    |       |
| e            |                 | % / 月            | 街路              |                | 交通・接近           |            | 環境                          |                    | 街路                        |                | 交通・接近      |      | 環境 |       |
|              |                 |                  | 画地              |                | 行政              |            | その他                         |                    | 行政                        |                | その他        |      |    |       |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                  |                 |                |                 |            |                             | 〔比準価格： 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)     | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 2,858,313  | 566,800                   | 2,291,513  | 2,210,670         | 80,843            | ( 0.9742 )<br>78,757 | ( 4.8 0.4 )<br>4.4 % |
|  | 収益価格       | 1,789,932 円 ( 7,070 円/㎡ ) |            |                   |                   |                      |                      |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |                           |            |                   |                   |                      |                      |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            |                           |            |                   |                   |                      |                      |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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<br>準防  | 80 %   | 200 %   | 200 %  | 253 ㎡    | 7.0 m × 35.0 m | 前面道路：県道 8.0 m<br>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。なお、使用容積率は低位であるが、地域の特性等に鑑み、妥当と判断した。 |         |        | 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   | 1,000  | 125,000    | 5.0       | 625,000   |           |           |
| 2 ~ 2   | 住居 | 125.00  | 100.0   | 125.00   | 1,000  | 125,000    | 2.0       | 250,000   |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |           |           |
| 計   |    | 250.00  | 100.0   | 250.00   |  | 250,000    |           | 875,000   |           |           |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          | 250,000 円 × 12ヶ月 = 3,000,000 円                 |            |           |           |           |           |
| a共益費(管理費)   |    |         |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                           |            |           |           |           |           |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         |          | 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                         |            |           |           |           |           |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |    |         |         |          | 敷金により十分担保されており計上しない 0 円                        |            |           |           |           |           |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |    |         |         |          | 3,000,000 円 × 5.0 %<br>+ 円 × 5.0 % = 150,000 円 |            |           |           |           |           |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          | 2,850,000 円                                    |            |           |           |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          | 875,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,313 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( %)<br>円 × % × = 0 円            |            |           |           |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |    |         |         |          | 円 × % × % = 0 円                                |            |           |           |           |           |
| 総収益 + + +   |    |         |         |          | 2,858,313 円 ( 11,298 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正              | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正           | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料<br>対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,004 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,000 円/㎡) |
| a                                 | 久留米 1 (賃)<br>- 1007 | 1,145<br>( 1,142 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[121.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 996             |  |
| b                                 | 久留米 1 (賃)<br>- 1008 | 1,365<br>( 1,308 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | $\frac{100}{[134.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,061           |  |
| c                                 | -                   | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                 | 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                       | 159,500 円                                   | 31,900,000 ×  | 0.5 %                   |
| 維持管理費                     | 90,000 円                                    | 3,000,000 ×   | 3.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 30,200 円                                 | 査定額   |                         |
|                           | 建物 223,300 円                                | 31,900,000 ×  | 50.0 % × 14.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 31,900 円                                    | 31,900,000 ×  | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 31,900 円                                    | 31,900,000 ×  | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円   |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 566,800 円 (                                 | 2,240 円 / m <sup>2</sup> )  | ( 経費率 19.8 % )          |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |                         |
| r : 基本利率                  | 4.8 %                                       | g : 賃料の変動率  | 0.4 %                   |
| a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 ) | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数  | 40 年                    |
| b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 ) | 30 %  | n b : 仕上の経済的耐用年数  | 25 年                    |
| c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 ) | 30 %  | n c : 設備の経済的耐用年数  | 15 年                    |
| m : 未収入期間                 | 0.5 年                                       | : 未収入期間を考慮した修正率   | 0.9742                  |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |   |   |                         |
| 項目                        | 査定額   | 算出根拠  |                         |
| 建物等の初期投資額                 | 31,900,000 円                                | 設計監理料率<br>124,000 円 / m <sup>2</sup> × 250.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |                         |
| 元利逓増償還率                   | 0.0693                                      | 躯体部分<br>0.0536 × 40 % +   | 仕上部分<br>0.0669 × 30 % + |
|                           |   |   | 設備部分<br>0.0927 × 30 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 2,210,670 円<br>( 8,738 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |                         |
| 総収益                       |   | 2,858,313 円   |                         |
| 総費用                       |   | 566,800 円   |                         |
| 純収益 -                     |   | 2,291,513 円   |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 2,210,670 円   |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 80,843 円  |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 78,757 円<br>( 311 円 / m <sup>2</sup> )  |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                         |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 4.4 %   |                         |
|                           | 1,789,932 円 (                               | 7,070 円 / m <sup>2</sup> )  |                         |



# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
久留米(県) 5 - 9 宅地-1

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

|       |              |          |              |
|-------|--------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 13,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 35,200 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|--------------|

## 1 基本的事項

|            |                |          |                |               |       |
|------------|----------------|----------|----------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 元年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 10 日 | (6) [平成31年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 元年 6 月 24 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 3 0 7 8 番 1   |                           |          |   | 地積 (㎡)             | 368                                | 法令上の規制等 |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況               | 接面道路の状況  | 供給処理施設状況  | 主要な交通施設との接近の状況     | (都) 準住居 (60,200)                   |         |
|                             | 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800 m            | (その他)                              |         |
| (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  |                    |                                    |         |
|                             | 地域的特性   | 特記 特記すべき事項はない。   |                           | 街 路      | 9 m 県道  | 交通 施設              | 三潴駅南西方800 m 法令 (都) 準住居 (60,200) 規制 |         |
|                             | 地域要因の将来予測   | 当該地域は、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する。地価水準は若干上昇傾向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   | 23,700 円 / ㎡              |          |   |                    |                                    |         |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円 / ㎡                   |          |   |                    |                                    |         |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円 / ㎡                   |          |   |                    |                                    |         |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、久留米市郊外の商業地域及び店舗や一般住宅が建ち並び住商混在地域と判断した。主な需要者は日用品、生鮮品等の小売店舗を経営する法人や個人事業主が中心であるが、一般住宅の建設を目的とする個人の需要もある。景気は緩やかに回復しており、旧来からの商業地域の需要は横ばいから若干上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、1㎡当たり3～4万円程度となる。                                   |  |                           |          |   |                    |                                    |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含むほか、当該地域は、店舗のほか一般住宅も見られ、商業地としての土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                           |          |   |                    |                                    |         |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | 代表標準地 標準地 標準地番号   | 時点修正   | 標準化補正                     | 地域要因の比較  | 個別的要因の比較  | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街 路 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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   | 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 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他  |         |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ]  | 100                       | 100      | [ ]   |                    |                                    |         |
|                             | 円 / ㎡   | 100  | [ ]                       | [ ]      | 100   |                    |                                    |         |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 35,000 円 / ㎡  |  | 価 変 動 形 成 要 因 の 状 況       | (一般的 要因) | 景気は弱さが残るものの雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復している。郊外の商業地の需要は若干上昇傾向が見られる。   |                    |                                    |         |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地 標準地番号  |  |                           | (地域 要因)  | 幹線沿いの商業地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。旧来からの近隣居住者向けの商業地の需要は若干上昇傾向が見られる。 |                    |                                    |         |
|                             | 公示価格 円 / ㎡  |  |                           | (個別的 要因) | 個別的要因に変動はない。  |                    |                                    |         |
|                             | 変動率   | 年間 +0.6 %  | 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31K<br>- 514 | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 北6.2 m市道              |              | (都)<br>(70,200)                          |  |            |
| b           | 久留米1C<br>- 36   | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 南11 m県道               |              | 1住居<br>(60,200)                          |  |            |
| c           | 久留米1C<br>- 103  | 久留米市                  |                  | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 北西7.5 m県道             |              | 1住居<br>(60,200)                          |  |            |
| d           | 久留米1C<br>- 112  | 久留米市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | 袋地等        | 北6.5 m市道              |              | 1住居<br>(60,200)                          |  |            |
| e           | 久留米1C<br>- 1106 | 久留米市                  |                  | 底地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 西7.5 m国道              |              | 準住居<br>(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           | ( )<br>33,268   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.3]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 33,368     | $\frac{100}{[ 93.5]}$ | 35,688       | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |            |
| b           | ( )<br>43,485   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 43,485     | $\frac{100}{[124.4]}$ | 34,956       |  | 35,700                                 |            |
| c           | ( )<br>43,725   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.4]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 48,778     | $\frac{100}{[130.6]}$ | 37,349       |  | 35,000                                 |            |
| d           | ( )<br>34,805   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[ 99.7]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 85.0]}$ | 40,824     | $\frac{100}{[117.4]}$ | 34,773       |  | 37,300                                 |            |
| e           | ( )<br>35,939   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 35,939     | $\frac{100}{[101.0]}$ | 35,583       | [100.0]<br>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<br>+0.03        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+6.0         | 環境<br>-10.0  | 画地<br>0.0                                | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 |
| b           | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+2.0 | 交通・接近<br>+7.0         | 環境<br>+14.0  | 画地<br>0.0                                | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 |
| c           | 正常              | % / 月<br>+0.04        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+12.0        | 環境<br>+19.0  | 画地<br>-10.0                              | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 |
| d           | 正常              | % / 月<br>-0.03        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+7.0         | 環境<br>+12.0  | 画地<br>-15.0                              | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 |
| e           | 正常              | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+2.0         | 環境<br>+1.0   | 画地<br>0.0                                | 行政<br>0.0                              | その他<br>0.0 |
| 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 3,624,467  | 729,240                    | 2,895,227  | 2,519,090         | 376,137           | ( 0.9750 )<br>366,734 | ( 4.6 0.4 )<br>4.2 % |
|  | 収益価格       | 8,731,762 円 ( 23,700 円/㎡ ) |            |                   |                   |                       |                      |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |                            |            |                   |                   |                       |                      |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            |                            |            |                   |                   |                       |                      |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

|               |  |       |        |          |         |                               |
|---------------|--|-------|--------|----------|---------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 |  |       |        |          |         |                               |
| 用途            | 建築面積 (㎡)                               | 構造・階層 |        | 延床面積 (㎡) |         |                               |
| 店舗兼共同住宅       | 120.00                                 | S 2 F |        | 240.00   |         |                               |
| 公法上の規制等       |  |       |        |          |         |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等                                 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積       | 間口・奥行   | 前面道路、幅員等                      |
| (都) 準住居       | 60 %                                   | 200 % | 200 %  | 368 ㎡    | m × m   | 前面道路：県道 9.0 m<br>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   | 1,400           | 168,000    | 3.0       | 504,000            |
| ~ 2   | 共同住宅 | 120.00  | 100.0   | 120.00   | 1,170           | 140,400    | 1.0       | 140,400            |
| ~   |      |         |         |  |                 |            | 1.0       | 140,400            |
| ~   |      |         |         |  |                 |            |           |                    |
| ~   |      |         |         |  |                 |            |           |                    |
| 計   |      | 240.00  | 100.0   | 240.00   |                 | 308,400    |           | 644,400<br>140,400 |
| 年額支払賃料  |      |         |         | 308,400 円 × 12ヶ月 = 3,700,800 円                                   |                 |            |           |                    |
| a共益費(管理費)   |      |         |         | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円   |                 |            |           |                    |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |      |         |         |  |                 |            |           |                    |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |      |         |         | 3,000 円/台 × 2台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |      |         |         | 3,700,800 円 × 5.0 % + 72,000 円 × 5.0 % = 188,640 円               |                 |            |           |                    |
| 以上計 + a+ - -  |      |         |         | 3,584,160 円  |                 |            |           |                    |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |      |         |         | 644,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,122 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 %)<br>140,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 34,185 円 |                 |            |           |                    |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |      |         |         | 円 × % × % = 0 円  |                 |            |           |                    |
| 総収益 + + +   |      |         |         | 3,624,467 円 ( 9,849 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正           | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 久留米1(賃)<br>- 1007 | 1,145<br>( 1,142 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[88.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,314           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,404 円/㎡ |
| b                                 | 久留米1(賃)<br>- 1008 | 1,365<br>( 1,308 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[88.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,491           | 月額支払賃料<br>( 1,400 円/㎡)        |
| c                                 | -                 | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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                       | 185,500 円   | $37,100,000 \times$   | 0.5 %                         |
| 維持管理費                     | 188,640 円   | $3,772,800 \times$  | 5.0 %                         |
| 公租公課                      | 土地 21,200 円                                       | 査定額   |                               |
|                           | 建物 259,700 円                                      | $37,100,000 \times$   | $50.0 \% \times 14.00 / 1000$ |
| 損害保険料                     | 37,100 円  | $37,100,000 \times$   | 0.10 %                        |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 37,100 円  | $37,100,000 \times$   | 0.10 %                        |
| その他費用                     | 0 円   |   |                               |
| 総費用<br>~                  | 729,240 円 (                                       | $1,982 \text{ 円} / \text{m}^2$ )  | (経費率 20.1 %)                  |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |                               |
| r : 基本利率                  | 4.6 %   | g : 賃料の変動率  | 0.4 %                         |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)   | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数  | 40 年                          |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %  | n b : 仕上の経済的耐用年数  | 25 年                          |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)   | 30 %  | n c : 設備の経済的耐用年数  | 15 年                          |
| m : 未収入期間                 | 0.5 年   | : 未収入期間を考慮した修正率   | 0.9750                        |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |   |   |                               |
| 項目                        | 査定額   | 算出根拠  |                               |
| 建物等の初期投資額                 | 37,100,000 円                                      | 設計監理料率<br>$150,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 240.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$ |                               |
| 元利通増償還率                   | 0.0679  | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>$0.0521 \times 40 \% + 0.0655 \times 30 \% + 0.0915 \times 30 \%$           |                               |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 2,519,090 円<br>( $6,845 \text{ 円} / \text{m}^2$ ) |   |                               |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |                               |
| 総収益                       |   | 3,624,467 円   |                               |
| 総費用                       |   | 729,240 円   |                               |
| 純収益 -                     |   | 2,895,227 円   |                               |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 2,519,090 円   |                               |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 376,137 円   |                               |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   | 366,734 円<br>( $997 \text{ 円} / \text{m}^2$ )   |                               |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                               |
|                           | 還元利回り (r-g)                                       | 4.2 %   |                               |
|                           | 8,731,762 円 (                                     | $23,700 \text{ 円} / \text{m}^2$ )   |                               |

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

|               |     |        |     |                     |
|---------------|-----|--------|-----|---------------------|
| 基準地番号         | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 |
| 久留米(県) 5 - 10 | 福岡県 | 福岡第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 山崎 健二 印      |

|       |               |          |             |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 285,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 147,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |             |          |             |         |                       |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------------------|
| (1)価格時点    | 令和元年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 16日 | (6)路線価  | [平成31年1月] 120,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格        | 路線価又は倍率 | 倍                     |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価  |          |             |         |                       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |  |                           |                   |                |  |                              |                        |
|----------------------------|--|--|---------------------------|-------------------|----------------|--|------------------------------|------------------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 久留米市東合川2丁目2番8ほか1筆 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)                   |                        |
|                            | 1.2:1  | 店舗兼作業所 S2  | 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25m 国道           | 水道、下水          | 久留米大学前1.5km  | (その他)                        |                        |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 350m、西 280m、南 0m、北 100m  |                           |                   | 標準的使用          | 低層店舗地  |                              |                        |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 48.5m、奥行 約 40m、規模 2,000㎡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                | 北25.0m 国道      | 交通施設   | 久留米大学前 北方 1.5km              | 法令 準工(60,200) 規制       |
|                            | 地域要因の将来予測  | 近隣地域を含む合川バイパス沿いは、ゆめタウン久留米を核としてホームセンターやドンキホーテ、映画館、飲食店、自動車関連店舗等が建ち並んでおり、今後も徐々に発展傾向を強めるものと予測する。 |                           |                   |                |  |                              |                        |
| (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  | 比準価格   | 151,000 円/㎡               |                   |                |  |                              |                        |
|                            | 収益還元法  | 収益価格   | 101,000 円/㎡               |                   |                |  |                              |                        |
|                            | 原価法  | 積算価格   | / 円/㎡                     |                   |                |  |                              |                        |
|                            | 開発法  | 開発法による価格   | / 円/㎡                     |                   |                |  |                              |                        |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は久留米市内の久留米東バイパスや上津バイパス等の幹線街路沿いで物販店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。かかるなか近隣地域はゆめタウンに近い店舗集積性に優れ、商圈も広域的で久留米市を代表する商業地域として熟成している。大規模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本を有する企業に限られる。テナント出店需要は底堅いが、従来より定期借地権や建貸によるものが多く、土地の売買自体は少ない。 |  |                           |                   |                |  |                              |                        |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 上記のとおり2試算価格が求められた。比準価格は現下の不動産市況を反映した実証的價格である。また収益価格は、対象基準地の上に最有効使用である低層店舗を建設し賃貸することを想定したもので、賃料の持つ遅効性から、上昇傾向にある地価に即応した賃料の徴求が困難であることから低位に試算された。以上から比準価格を重視し、収益価格を向うつけて、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  | 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 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| 価と格しをた                     | 公示価格 円/㎡   | [ ] 100  | 100 [ ]                   | 100 [ ]           | [ ] 100        |  |                              |                        |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 時点修正   | 標準化補正                     | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格(円/㎡)  | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ ] 100  | 100 [ ]                   | 100 [ ]           | [ ] 100        |  |                              |                        |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡   |  |                           | 価 変 動 形 状 成 要 因 の | (一般的要因)        | 西鉄久留米駅周辺のアーケード街は空洞化が顕著になっているが、合川・上津の路線商業地域は繁華性が向上している。     |                              |                        |
|                            | - 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   |  |                           |                   | (地域要因)         | ゆめタウン久留米は店舗を入れ替えながら集客力を維持しており、地域一番店として週末を中心にかなりの賑わいを見せている。 |                              |                        |
|                            | 代表標準地 標準地 標準地番号  | 公示価格 円/㎡   |                           |                   | (個別的要因)        | 需要者が着目する個別的要因は特段ない。  |                              |                        |
|                            | 変動率  | 年間   | +1.4 %                    | 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1C<br>- 1020 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | 台形          | 東13.8 m国道                             |              | 商業<br>(80,400)                           |  |         |
| b            | 久留米1C<br>- 109  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ台形        | 北24 m国道                               |              | 準工<br>(60,200)                           |  |         |
| c            | 久留米1C<br>- 131  | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形        | 南3 m市道                                |              | 商業<br>(80,240)                           |  |         |
| d            | 久留米1C<br>- 1204 | 久留米市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 北西25 m市道<br>北東6.8 m<br>南西6.3 m<br>三方路 |              | 商業<br>(84,340)<br>地区計画等                  |  |         |
| e            | 久留米1C<br>- 1225 | 久留米市             |                | 貸家建付地          | ( )            | ほぼ長方形       | 南西4.7 m市道<br>北東3.8 m<br>二方路           |              | 商業<br>(90,282)<br>駐車付置義務                 |  |         |
| 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            | ( )<br>210,828  | 100<br>[100.0]   | [102.6]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 216,310     | 100<br>[138.4]                        | 156,293      | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 156,000 |
| b            | ( )<br>122,207  | 100<br>[100.0]   | [100.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 123,185     | 100<br>[ 81.6]                        | 150,962      |  |  | 151,000 |
| c            | ( )<br>112,561  | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 113,011     | 100<br>[ 76.9]                        | 146,958      |  |  | 147,000 |
| d            | ( )<br>70,994   | 100<br>[100.0]   | [101.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 67.8] | 106,596     | 100<br>[ 80.4]                        | 132,582      |  |  | 133,000 |
| e            | ( )<br>111,508  | 100<br>[100.0]   | [100.5]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0] | 109,868     | 100<br>[ 74.4]                        | 147,672      | [100.0]<br>100                           |  | 148,000 |
| 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<br>+0.43   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-1.0  | 交通・接近<br>+4.0                         | 環境<br>+20.0  |  |  |         |
|              |                 |                  | 画地<br>0.0      | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0     | 行政<br>+12.0 | その他<br>0.0                            |              |  |  |         |
| b            | 正常              | % / 月<br>+0.10   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>+2.0                         | 環境<br>-20.0  |  |  |         |
|              |                 |                  | 画地<br>0.0      | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0     | 行政<br>0.0   | その他<br>0.0                            |              |  |  |         |
| c            | 正常              | % / 月<br>+0.10   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-12.0 | 交通・接近<br>+5.0                         | 環境<br>-20.0  |  |  |         |
|              |                 |                  | 画地<br>0.0      | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0     | 行政<br>+4.0  | その他<br>0.0                            |              |  |  |         |
| d            | 正常              | % / 月<br>+0.25   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>+1.0                         | 環境<br>-27.0  |  |  |         |
|              |                 |                  | 画地<br>-27.9    | 行政<br>-6.0     | その他<br>0.0     | 行政<br>+9.0  | その他<br>0.0                            |              |  |  |         |
| e            | 正常              | % / 月<br>+0.06   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-10.0 | 交通・接近<br>+4.0                         | 環境<br>-25.0  |  |  |         |
|              |                 |                  | 画地<br>+2.0     | 行政<br>0.0      | その他<br>0.0     | 行政<br>+6.0  | その他<br>0.0                            |              |  |  |         |
| 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                    | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 20,323,996 | 4,582,000                     | 15,741,996 | 6,645,870         | 9,096,126         | ( 0.9493 )<br>8,634,952 | ( 4.8 0.4 )<br>4.4 % |
|  | 収益価格       | 196,248,909 円 ( 101,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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            | 60 %            | 200 % | 200 %  | 1,937 ㎡  | 48.5 m × 40.0 m | 前面道路：国道 25.0 m<br>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   | 店舗 | 700.00  | 100.0   | 700.00   | 2,530   | 1,771,000  | 8.0       | 14,168,000 |
| ~   |    |         |         |          |   |            |           |            |
| ~   |    |         |         |          |   |            |           |            |
| ~   |    |         |         |          |   |            |           |            |
| 計   |    | 700.00  | 100.0   | 700.00   |   | 1,771,000  |           | 14,168,000 |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          | 1,771,000 円 × 12ヶ月 = 21,252,000 円             |            |           |            |
| a共益費(管理費)   |    |         |         |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                          |            |           |            |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         |          | 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 × 台 × 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<br>( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) ) |    |         |         |          | 21,252,000 円 × 5.0 %<br>+ 円 × % = 1,062,600 円 |            |           |            |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          | 20,189,400 円                                  |            |           |            |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          | 14,168,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 134,596 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( %)<br>円 × % × = 0 円           |            |           |            |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |    |         |         |          | 円 × % × % = 0 円                               |            |           |            |
| 総収益 + + +   |    |         |         |          | 20,323,996 円 ( 10,493 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1(賃)<br>- 1203  | 2,387<br>( 2,285 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.0] | 100<br>[99.0] | 100<br>[100.0] | 2,538        | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>2,547 円/㎡ |
| b                                 | 久留米1C(賃)<br>- 1105 | 2,044<br>( 1,960 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[96.0] | 100<br>[76.0] | 100<br>[110.0] | 2,547        | 月額支払賃料<br>( 2,530 円/㎡)        |
| c                                 | -                  | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]     |              | 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                       | 479,500 円                                   | 95,900,000 ×  | 0.5 %                                       |
| 維持管理費                     | 1,062,600 円                                 | 21,252,000 ×  | 5.0 %                                       |
| 公租公課                      | 土地 2,033,000 円                              | 査定額   |   |
|                           | 建物 815,100 円                                | 95,900,000 ×  | 50.0 % × 17.00 / 1000                       |
| 損害保険料                     | 95,900 円                                    | 95,900,000 ×  | 0.10 %                                      |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 95,900 円                                    | 95,900,000 ×  | 0.10 %                                      |
| その他費用                     | 0 円   |   |   |
| 総費用<br>～                  | 4,582,000 円 (                               | 2,366 円 / m <sup>2</sup> )  | ( 経費率 22.5 % )                              |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |   |
| r : 基本利率                  | 4.8 %                                       | g : 賃料の変動率  | 0.4 %                                       |
| a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 ) | 40 %  | n a : 躯体の経済的耐用年数  | 40 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                 | 95,900,000 円                                | 設計監理料率<br>133,000 円 / m <sup>2</sup> × 700.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %) |   |
| 元利逓増償還率                   | 0.0693                                      | 躯体部分<br>0.0536 × 40 % +   | 仕上部分<br>0.0669 × 30 % +                     |
|                           |   |   | 設備部分<br>0.0927 × 30 %                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>×          | 6,645,870 円<br>( 3,431 円 / m <sup>2</sup> ) |   |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |   |
| 総収益                       |   |   | 20,323,996 円                                |
| 総費用                       |   |   | 4,582,000 円                                 |
| 純収益 -                     |   |   | 15,741,996 円                                |
| 建物等に帰属する純収益               |   |   | 6,645,870 円                                 |
| 土地に帰属する純収益 -              |   |   | 9,096,126 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>× |   |   | 8,634,952 円<br>( 4,458 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |   |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 4.4 %   |   |
|                           | 196,248,909 円 (                             |   | 101,000 円 / m <sup>2</sup> )                |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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） 5 - 11, 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, 397,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 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, [平成31年1月], 89,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①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, ②地積 (㎡), 3,543, ⑨法令上の規制等, 準工 (60,200), (その他) (70,200). (2) 近隣地域: ①範囲, 東 300m, 西 300m, 南 60m, 北 60m, ②標準的使用, 店舗敷地, ③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 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記事項, 街 2.5m市道, 交通 西鉄久留米駅北西方 1.7km, 法令 準工 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 幹線道路沿いの熟成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測される。経済情勢を反映して不動産需要は依然高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。 (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, 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 113,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 91,200 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, 近隣地域は自動車関連施設、飲食店等が集積した熟成度の高い路線商業地域で、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ある。市街地外縁部に位置する当地域は、交通量が多いため沿道サービス店舗地としての需要が強く、地価は上昇傾向で推移している。中心価格帯は、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、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) 公規価示標準格しをた, ①代表標準地 標準地番号, 標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討, ①指定基準地番号, 標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, ①-1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 109,000 円/㎡, ①-2 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/㎡, ②変動率, 年間 +2.8%, 半年間 %, ③価格変動要因, (一般的) 久留米市の商業地全体として地価は上昇傾向に転じている。中心部は客足の回復傾向がみられ、郊外部は繁華性が増している。(地域) 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り、地価は上昇傾向で推移している。(個別的) 個別的要因としての変動要因は見当たらない。

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                     |                       |                     |                            |               |                               |             |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|---------------|-------------------------------|-------------|
| NO           | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                 | ⑤地積 (㎡)               | ⑥画地の形状              | ⑦接面道路の状況                   | ⑧主要交通施設の状況    | ⑨法令上の規制等                      |             |
| a            | 久留米1C<br>- 127  | 久留米市                  |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ整形                | 南西23 m国道<br>北西4 m<br>角地    |               | 準工<br>(70, 200)               |             |
| b            | 久留米31K<br>- 124 | 久留米市                  |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ整形                | 西29 m国道                    |               | 準工<br>(60, 200)               |             |
| c            | 久留米1C<br>- 6    | 久留米市                  |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形               | 西16 m県道                    |               | 商業<br>(80, 400)               |             |
| d            | 久留米31K<br>- 114 | 久留米市                  |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ台形                | 南西15 m県道<br>北東4.5 m<br>二方路 |               | 商業<br>(90, 400)               |             |
| e            | 久留米1C<br>- 1017 | 久留米市                  |                       | 底地                  | ( )                   | ほぼ台形                | 北15 m国道<br>東6 m<br>角地      |               | 準工<br>(70, 200)<br>特別用途地区     |             |
| NO           | ⑩取引価格 (円/㎡)     | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正            | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格 (円/㎡)         | ⑯地域要因の比較                   | ⑰推定標準価格 (円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                     | ⑲査定価格 (円/㎡) |
| a            | ( )<br>80, 645  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[ 82.4]}$ | 98, 164             | $\frac{100}{[ 87.0]}$      | 112, 832      | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 114, 000    |
| b            | ( )<br>96, 257  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.5]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 98, 663             | $\frac{100}{[ 90.1]}$      | 109, 504      | 画地 +0.9<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 110, 000    |
| c            | ( )<br>103, 127 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 104, 261            | $\frac{100}{[ 89.6]}$      | 116, 363      | その他 0.0                       | 117, 000    |
| d            | ( )<br>105, 823 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 104, 474            | $\frac{100}{[ 91.3]}$      | 114, 429      |                               | 115, 000    |
| e            | ( )<br>110, 513 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 107, 616            | $\frac{100}{[ 98.2]}$      | 109, 589      | [100.9]<br>100                | 111, 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<br>+0.10          | 街路 0.0<br>画地 -17.6    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0    | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0       | 環境 -13.0      |                               |             |
| b            | 正常              | %/月<br>+0.25          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0    | 交通・接近 +6.0<br>その他 0.0      | 環境 -15.0      |                               |             |
| c            | 正常              | %/月<br>+0.06          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 +10.0 | 交通・接近 +12.0<br>その他 0.0     | 環境 -25.0      |                               |             |
| d            | 正常              | %/月<br>+0.06          | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 +10.0 | 交通・接近 +7.0<br>その他 0.0      | 環境 -20.0      |                               |             |
| e            | 正常              | %/月<br>+0.10          | 街路 0.0<br>画地 +3.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -6.0<br>行政 0.0   | 交通・接近 -5.0<br>その他 0.0      | 環境 +10.0      |                               |             |
| 才比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                     |                       |                     | [比準価格: 113, 000 円/㎡]       |               |                               |             |

|  |                   |                   |                        |                           |                   |                   |                         |       |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| (2)積算価格算定内訳  |                   |                   |                        |                           |                   |                   |                         |       |
| (2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格    |                   |                   |                        |                           |                   |                   |                         |       |
| ①造成事例番号  |                   | —                 |                        | ②所在及び地番                   |                   |                   |                         |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)  | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)           | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |
|  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                           | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |       |
|  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        | ( % )                     | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100   |                   |                   |                        | ⑳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      |             |             |                              |                    |                    |                          |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> 直接法     | ①総収益<br>(円) | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円)                  | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|   | 40,832,748  | 7,972,600   | 32,860,148                   | 17,879,400         | 14,980,748         | ( 0.9493 )<br>14,221,224 | ( 4.8 - 0.4 )<br>4.4 % |
|   | ⑧収益価格       |             | 323,209,636 円 ( 91,200 円/㎡ ) |                    |                    |                          |                        |
| ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由                        |             |             |                              |                    |                    |                          |                        |
| <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)   | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧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 |           |        |        |           |                 |                                |
| ①用途           | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 |        | ④延床面積 (㎡) |                 |                                |
| 店舗            | 1,800.00  | S 1F   |        | 1,800.00  |                 |                                |
| ⑤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 ㎡   | 71.0 m × 62.0 m | 前面道路：市道 25.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| ⑥想定建物の概要      | ロードサイド型店舗 |        |        | ⑦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   | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)                           | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数) | ⑧a保証金等 (円) |
|  |     |          |          |           |  |             | ⑦b権利金等(月数) | ⑧b権利金等 (円) |
| 1 ~  | 店舗  | 1,800.00 | 100.0    | 1,800.00  | 1,980                                      | 3,564,000   | 6.0        | 21,384,000 |
| ~  |     |          |          |           |  |             |            |            |
| ~  |     |          |          |           |  |             |            |            |
| ~  |     |          |          |           |  |             |            |            |
| 計  |     | 1,800.00 | 100.0    | 1,800.00  |  | 3,564,000   |            | 21,384,000 |
| ⑨年額支払賃料  |     |          |          |           | 3,564,000 円 × 12ヶ月 = 42,768,000 円          |             |            |            |
| ⑩a共益費(管理費)   |     |          |          |           | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                       |             |            |            |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                    |     |          |          |           |  |             |            |            |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                   |     |          |          |           | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                     |             |            |            |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                    |     |          |          |           | 保証金等により担保 0 円                              |             |            |            |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%)) |     |          |          |           | 42,768,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,138,400 円 |             |            |            |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                    |     |          |          |           | 40,629,600 円                               |             |            |            |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                 |     |          |          |           | 21,384,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 203,148 円 |             |            |            |
| ⑯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 × % × = 0 円           |             |            |            |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                        |     |          |          |           | 円 × % × % = 0 円                            |             |            |            |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                       |     |          |          |           | 40,832,748 円 ( 11,525 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                                 | ①事例番号           | ②事例の実際実質賃料 (円/㎡) | ③事情補正                 | ④時点修正                 | ⑤標準化補正                | ⑥建物格差修正               | ⑦地域要因の比較             | ⑧基準階格差修正              | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料             |
| a                                  | 久留米31 (賃) - 102 | 1,852 ( 1,776 )  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,179         | 対象基準階の月額実質賃料 1,990 円/㎡ |
| b                                  | 久留米31 (賃) - 103 | 1,810 ( 1,801 )  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,915         | 月額支払賃料 ( 1,980 円/㎡)    |
| c                                  | -               | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     |               | 基準階 1F B               |

| (3)-5 総費用算出内訳                |                              |   |                       |
|------------------------------|------------------------------|---|-----------------------|
| 項目                           | 実額相当額                        | 算出根拠  |                       |
| ①修繕費                         | 1,290,000 円                  | 258,000,000 ×   | 0.5 %                 |
| ②維持管理費                       | 2,138,400 円                  | 42,768,000 ×  | 5.0 %                 |
| ③公租公課                        | 土地 1,835,200 円               | 査定額   |                       |
|                              | 建物 2,193,000 円               | 258,000,000 ×   | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| ④損害保険料                       | 258,000 円                    | 258,000,000 ×   | 0.10 %                |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金                | 258,000 円                    | 258,000,000 ×   | 0.10 %                |
| ⑥その他費用                       | 0 円                          |   |                       |
| ⑦総費用<br>①～⑥                  | 7,972,600 円 (                | 2,250 円/㎡)  | (経費率 19.5 %)          |
| (3)-6 基本利率等                  |                              |   |                       |
| ① r : 基本利率                   | 4.8 %                        | ⑥ g : 賃料の変動率  | 0.4 %                 |
| ② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)    | 40 %                         | ⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数  | 40 年                  |
| ③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)    | 30 %                         | ⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数  | 25 年                  |
| ④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)    | 30 %                         | ⑨ n c : 設備の経済的耐用年数  | 15 年                  |
| ⑤ m : 未収入期間                  | 1.0 年                        | ⑩ α : 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  |                       |
| ①建物等の初期投資額                   | 258,000,000 円                | 設計監理料率<br>139,000 円/㎡ × 1,800.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)            |                       |
| ②元利通増償還率                     | 0.0693                       | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 % |                       |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①×②          | 17,879,400 円<br>( 5,046 円/㎡) |   |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益             |                              |   |                       |
| ①総収益                         |                              | 40,832,748 円  |                       |
| ②総費用                         |                              | 7,972,600 円   |                       |
| ③純収益 ①-②                     |                              | 32,860,148 円  |                       |
| ④建物等に帰属する純収益                 |                              | 17,879,400 円  |                       |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③-④              |                              | 14,980,748 円  |                       |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤×α |                              | 14,221,224 円<br>( 4,014 円/㎡)                                    |                       |
| (3)-9 土地の収益価格                |                              |   |                       |
|                              | 還元利回り (r-g)                  | 4.4 %   |                       |
|                              | 323,209,636 円 (              | 91,200 円/㎡)   |                       |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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) 9 - 1, 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, 116,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 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. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か.



3 試算価格算定内訳

| (1)比準価格算定内訳 |                 |                  |                 |                 |                 |             |                          |              |                             |            |            |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|-----------------------------|------------|------------|
| NO          | 取引事例番号          | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点            | 類型              | 地積 (㎡)          | 画地の形状       | 接面道路の状況                  | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                     |            |            |
| a           | 久留米1C<br>- 30   | 久留米市             |                 | 更地              | ( )             | 長方形         | 西8 m県道<br>北7 m<br>角地     |              | (都)<br>(80,200)<br>特定用途制限地区 |            |            |
| b           | 久留米1C<br>- 1101 | 久留米市             |                 | 建付地             | ( )             | ほぼ台形        | 西13 m国道<br>北東4 m<br>二方路  |              | 「調区」<br>(80,200)            |            |            |
| c           | 久留米1C<br>- 14   | 久留米市             |                 | 建付地             | ( )             | 長方形         | 南西5 m市道                  |              | 工業<br>(60,200)              |            |            |
| d           | 久留米1C<br>- 511  | 久留米市             |                 | 建付地             | ( )             | 不整形         | 南12 m市道                  |              | 工業<br>(60,200)              |            |            |
| e           | 八女1C<br>- 906   | 八女市              |                 | 建付地             | ( )             | 不整形         | 南10 m市道<br>北6.3 m<br>二方路 |              | (都)準工<br>(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           | ( )<br>27,003   | 100<br>[100.0]   | [102.0]<br>100  | 100<br>[ / ]    | 100<br>[103.0]  | 26,741      | 100<br>[108.7]           | 24,601       | 街路<br>交通・<br>0.0            | 24,600     |            |
| b           | ( )<br>16,753   | 100<br>[100.0]   | [101.8]<br>100  | 100<br>[ 80.0 ] | 100<br>[ 82.4 ] | 25,872      | 100<br>[118.0]           | 21,925       | 接近<br>環境<br>0.0             | 21,900     |            |
| c           | ( )<br>26,560   | 100<br>[100.0]   | [101.1]<br>100  | 100<br>[100.0]  | 100<br>[100.0]  | 26,852      | 100<br>[111.4]           | 24,104       | 画地<br>行政<br>0.0             | 24,100     |            |
| d           | ( )<br>30,346   | 100<br>[150.0]   | [100.8]<br>100  | 100<br>[100.0]  | 100<br>[ 85.0 ] | 23,991      | 100<br>[106.0]           | 22,633       | その他<br>0.0                  | 22,600     |            |
| e           | ( )<br>15,189   | 100<br>[100.0]   | [ 99.7 ]<br>100 | 100<br>[100.0]  | 100<br>[ 70.0 ] | 21,633      | 100<br>[ 98.0 ]          | 22,074       | [100.0]<br>100              | 22,100     |            |
| 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<br>+0.15   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0    | 環境<br>0.0       | 街路<br>-2.0  | 交通・接近<br>-1.0            | 環境<br>+12.0  | 画地<br>+3.0                  | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b           | 正常              | % / 月<br>+0.26   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0    | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>0.0             | 環境<br>+18.0  | 画地<br>-17.6                 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c           | 正常              | % / 月<br>+0.07   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0    | 環境<br>0.0       | 街路<br>-4.0  | 交通・接近<br>0.0             | 環境<br>+16.0  | 画地<br>0.0                   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| d           | 限定価格            | % / 月<br>+0.15   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0    | 環境<br>0.0       | 街路<br>0.0   | 交通・接近<br>0.0             | 環境<br>+6.0   | 画地<br>-15.0                 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| e           | 正常              | % / 月<br>-0.08   | 街路<br>0.0       | 交通・接近<br>0.0    | 環境<br>0.0       | 街路<br>-1.0  | 交通・接近<br>-1.0            | 環境<br>0.0    | 画地<br>-30.0                 | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                 |                  |                 |                 |                 |             |                          | [ 比準価格 :     | 23,200 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)        | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                            |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)                                  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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