

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額	4,860,000 円	1 ㎡当たりの価格	41,200 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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		久留米市山川町字塚本 1 3 4 9 番 1 0				地積 (㎡)	(118)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が混在する既成住宅地域		南4 m 県道	水道、下水	御井270 m		(その他) 土砂災害警戒区域 (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 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 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 4 m県道	交通施設	御井駅 南方270 m		法令規制 1 住居 (60,160) 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要の増加が見られることから、当面上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 41,200 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		同一需給圏は、久留米市及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者は、久留米市等に通勤する個人エンドユーザーが主体である。低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市東部郊外の住宅地においては住宅需要が増加傾向にあり、地価の上昇傾向が続いている。土地は総額で1 0 0 0 万円前後、新築戸建で総額3 0 0 0 万円前後までが需要中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	久留米(県) - 23									
	前年指定基準地の価格 35,100 円 / ㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	[100.0] 100	41,100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 40,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市の住宅地需要は中心部から郊外へ広がりを見せている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 -				〔地域要因〕	市域東部郊外住宅地において、駅に近く、比較的利便性に優れる住宅地として需要が底堅い。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。				
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 1

宅地-2

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米 6 C - 203	久留米市				建付地	()	不整形	東3.5 m道路		1 住居 (60,160)		
b	久留米 6 C - 211	久留米市				建付地	()	ほぼ台形	東5 m市道		1 住居 (60,200)		
c	久留米 6 C - 215	久留米市				建付地	()	長方形	南3.7 m市道		1 中専 (60,160)		
d	久留米 6 C - 1004	久留米市				更地	()	袋地等	南6.2 m県道		1 住居 (60,200)		
e	久留米 6 C - 1025	久留米市				貸家 建付地	()	袋地等	東5 m市道		1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)		
a	() 39,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	46,211	$\frac{100}{[116.4]}$	39,700	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	39,700		
b	() 44,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	46,428	$\frac{100}{[109.2]}$	42,516			42,500		
c	() 56,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	54,900	$\frac{100}{[128.4]}$	42,757			42,800		
d	() 44,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	50,801	$\frac{100}{[127.5]}$	39,844			39,800		
e	() 38,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	43,596	$\frac{100}{[105.1]}$	41,480	$\frac{[100.0]}{100}$		41,500		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 +25.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 +38.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +25.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +3.0
才比準価格決定の理由											〔比準価格： 41,200 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				適切な造成事例を入手できなかったため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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		基準地が存する近隣地域においては賃貸用住宅も見られるが、収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される住宅地域であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	165,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市東和町 3 番 3			地積 (m^2)	922 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況	商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 1.5	共同住宅 S R C 14	中高層マンションを主に 店舗等もある住宅地域	南7.2 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	西鉄久留米350 m	(その他) (100,400)	

(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m	標準の使用	高層共同住宅地
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 39 m、規模 900 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。	街 7 . 2 m市道	交通 西鉄久留米駅 東方350 m 法令 商業 (90,400) 準防
		事項	路	施設 規制
	地域要因の将来予測	中高層マンションを主に店舗等も見られる住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、共同住宅用地需要が旺盛であることから、上昇傾向で推移すると予測する。		

(3) 最も有効使用の判定	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	基準価格	232,000 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²			
	開発法	開発法による価格	226,000 円 / m ²			

(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市内の住宅地域等の圏域。需要者は、不動産開発事業者等が主体である。低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市中心部等に近い利便性に優れる立地のマンション用地需要は旺盛であり、地価は高い上昇傾向が続いている。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。
----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。開発法による試算価格は、標準地に最有効使用の分譲マンション開発を想定して求めたもので、開発業者の投資採算性を反映しているが、想定内容については不確定要素もある。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、開発法による試算価格を比較考量した上で、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 の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(10) 対年々 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 200,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) (要 因) (地 域) (要 因) (個別的) (要 因)	低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市の住宅地需要は中心部から郊外へ広がりを見せている。 市街地中心部の利便性に優れる立地であることから、事業・開発用地としての需要が旺盛である。 個別的要因の変動はない。
	変動率	年間 +15.0 %	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6C - 7	久留米市		更地	()	長方形	北東25 m県道		商業 (90,400)	
b	久留米6C - 13	久留米市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
c	久留米6C - 14	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 北6 m 角地		1住居 (80,200)	
d	久留米6K - 707	久留米市		更地	()	長方形	南4 m市道		商業 (90,240) 駐車場整備地区 駐車付置義務	
e	久留米6K - 812	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北7.2 m市道 東6 m 角地		商業 (100,400)	
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	() 287,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	307,200	$\frac{100}{[130.6]}$	235,222	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	240,000
b	() 201,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	218,848	$\frac{100}{[98.0]}$	223,314		228,000
c	() 139,509	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	144,520	$\frac{100}{[71.3]}$	202,693		207,000
d	() 166,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	176,372	$\frac{100}{[77.7]}$	226,991		232,000
e	() 201,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	224,687	$\frac{100}{[100.0]}$	224,687	$\frac{[102.0]}{100}$	229,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 -15.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -12.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 232,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	最も有効使用は分譲マンション用地であり、分譲マンション開発を想定した開発法を適用したため、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		主要な需要者は分譲マンション開発業者であるため		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
1,247,981,990	1,039,939,047	12	420,000	3,595.23	238,000	4,190.26
開発法による価格		208,042,943 円 (226,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共用地（ a ～ cの合計 ）			0.00㎡		敷地有効面積（ - ）			
	a 道路		b 公園	c その他					
922㎡	0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡		922.00㎡			
総面積に対する割合									
（ 100.0％ ）		（ 0.0％ ）		（ 0.0％ ）		（ 0.0％ ）		（ 100.0％ ）	
建物									
建築面積	延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
554.02 ㎡	4,190.26㎡		3,678.72㎡		511.54㎡		3,595.23㎡		R C 10 F (45戸) 80㎡ 3 L D K
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
（ 60.1％ ）		（ 454.5％ ）		（ 399.0％ ）		（ 55.5％ ）		（ 85.80％ ）	
公法上の規制									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	
商業 準防		100％		400％		400％		間口 奥行	前面道路：市道 特定道路までの距離：7.2 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	420,000 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	420,000 円 / ㎡ × 3,595.23 ㎡ =		1,509,996,600 円			
			店舗等	円 / ㎡ × ㎡ =		0 円			
				合 計		1,509,996,600 円			
支出	a 建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）		設計監理料				
			238,000 円 / ㎡ × （1 + 3％） =		245,140 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）				延床面積		建築工事費（総額）		
			245,140 円 / ㎡ × 4,190.26 ㎡ =		1,027,200,336 円				
	a 開発負担金		0 円						
b 開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定							
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,509,996,600 円×		12％ =		181,199,592 円			
支出合計 + +			1,208,399,928 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	
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費(1期目)	
建築工事(1期目)		6ヶ月		販売収入(1期目)		15ヶ月		販売管理費(2期目)	
建築工事(2期目)		13ヶ月		販売収入(2期目)		20ヶ月		販売管理費(3期目)	
建築工事(3期目)		20ヶ月		販売収入(3期目)		23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)	
収入	販売総額(1期)	120,799,728 円		(8％)		× 0.8679		(15ヶ月)	
	販売総額(2期)	1,087,197,552 円		(72％)		× 0.8279		(20ヶ月)	
	販売総額(3期)	301,999,320 円		(20％)		× 0.8048		(23ヶ月)	
収入合計		-		-		-		-	
支出	建築工事費(1期)	154,080,050 円		(15％)		× 0.9449		(6ヶ月)	
	建築工事費(2期)	154,080,050 円		(15％)		× 0.8845		(13ヶ月)	
	建築工事費(3期)	719,040,235 円		(70％)		× 0.8279		(20ヶ月)	
	開発負担金	0 円		(0％)		× 1.0000		(0ヶ月)	
	販売管理費(1期)	90,599,796 円		(50％)		× 0.9449		(6ヶ月)	
	販売管理費(2期)	90,599,796 円		(50％)		× 0.8517		(17ヶ月)	
	販売管理費(3期)	0 円		(0％)		× 1.0000		(0ヶ月)	
支出合計		-		-		-		-	
(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			
		1,247,981,990 円 -		1,039,939,047 円 =		208,042,943 円			
						226,000 円 / ㎡			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
久留米(県) - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路線価又は倍率	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市高良内町字野内 2 9 4 4 番 1 4				地積 (㎡)	227	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (60,100)		
	長方形 1 : 2	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		南西5.5 m 市道、北西側道	水道、ガス、下水	南久留米2.9 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 40 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特にない		街 南西 5 . 5 m市道	交通 南久留米駅 南東方 2.9 km	法令 2 低専 (60,100)				
	事項				路	施設	規制				
地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動もなく、当面は現状で推移していくものと予測する。市中心部に比し割安感があり、地域内の空地は徐々に宅地分譲化が進み売行きも好調である。住宅地需要は堅調に推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 46,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は久留米市郊外の戸建住宅を中心とする住宅地域。典型的な需要者は、久留米市内に通勤するサラリーマン等の第一次取得者である。最寄駅まではやや距離を有するが、バス停は徒歩圏内にあり、上津バイパス及び最寄商業施設まで車での所要時間が約 2、3 分と、交通接近条件は比較的良好である。また、地域内においては以前は樹木畑の利用も見られたが宅地化への進捗が認められる等住宅地需要は底堅い。中心価格帯は新築戸建で 3 2 百万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主であり、賃貸市場は未成熟であることから収益性を反映する収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算されたものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性を有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □ 新規 前年標準価格 45,500 円 / ㎡			価 変 動 状 況 成 要 因 の	(一般的要因)	久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。					
	- 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				(地域要因)	価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。市中心部に比し割安感があり、ミニ分譲地の売行きも好調であるなど住宅地需要は堅調である。					
	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 +1.1 %	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 6 C - 905	久留米市		更地	()	長方形	南5.9 m市道		1 低専 (50,80)	
b	久留米 6 C - 648	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	東4 m私道		2 低専 (60,100)	
c	久留米 6 C - 620	久留米市		更地	()	ほぼ長 方形	南西8.6 m県道		1 住居 (60,200)	
d	久留米 6 C - 215	久留米市		建付地	()	長方形	南3.7 m市道		1 中専 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 37,819	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,575	$\frac{100}{[86.0]}$	44,855	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	45,300
b	() 39,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	40,695	$\frac{100}{[89.3]}$	45,571		46,000
c	() 49,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,815	$\frac{100}{[109.2]}$	45,618		46,100
d	() 56,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	54,900	$\frac{100}{[120.8]}$	45,447		45,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -14.0		
b	正常	% / 月 +0.09	街路 -3.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市三瀬町田川字中原 5 2 番 7 外					地積 (㎡)	260 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	正方形	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	三瀬500 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模		250 ㎡程度、形状		正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 . 0 m市道	交通施設	三瀬駅 北西方500 m		法令規制	(都) 1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		既成戸建住宅地で特段の変動要因は見受けられず、今後もこのような利用状況が当分の間、続くものと予測する。									
(3)最も有効使用の判定		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			33,200 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		同一需給圏は久留米市郊外の住宅地域。主たる需要者は、久留米市中心部や福岡市、福岡県南部の企業、事業に勤務するサラリーマン世帯が中心となる。久留米市中心部に比べ相対的な割安感により、住宅地の重要は底堅く地価も上昇傾向にある。需要の中心的な価格は土地 2 6 0 ㎡で 8 百万円台後半、新築戸建住宅で 3 千万円程度にあるものと思料する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、既成の戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		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	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 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 32,400 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 +2.5 % 半年間 %			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因) 久留米市の人口は約 3 0 万人であるが、直近 5 年間では微減傾向にある。 (地域 要因) 南部の西鉄天神大牟田線沿線では、相対的な割安感による需要が認められる。 (個別的 要因) 個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 915	久留米市			更地	()	長方形	北5 m市道		1 住居 (60,200)
b	久留米 6 C - 704	久留米市			建付地	()	長方形	北東4.5 m市道 南東5.5 m 角地		1 低専 (60,80)
c	久留米 6 C - 610	久留米市			更地	()	長方形	東3.6 m市道		1 中専 (60,160)
d	久留米 6 C - 648	久留米市			貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	東4 m私道		2 低専 (60,100)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 34,029	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,029	$\frac{100}{[101.9]}$	33,395	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,400
b	() 28,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	31,204	$\frac{100}{[94.5]}$	33,020	環境 0.0	33,000
c	() 37,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,138	$\frac{100}{[117.5]}$	33,309	画地 0.0	33,300
d	() 39,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	40,695	$\frac{100}{[114.0]}$	35,697	行政 0.0	35,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [100.0] 100	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +33.0		
d	正常	% / 月 +0.09	街路 -3.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 +5.0	環境 +33.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		持ち家が殆どの戸建住宅地域で、転勤等で戸建住宅の一棟貸しの賃貸が稀に見られる程度で、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は採用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市藤山町字ワリコ 1 0 3 7 番				地積 (㎡)	364 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中小規模の一般住宅、農 家住宅等が混在する周辺 に空地の多い住宅地域		北西5.3 m 市道	水道	西鉄久留米6.2 km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 90 m		標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模		300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 5 . 3 m市道		交通	西鉄久留米駅 南東方 6.2 km		法令 「調区」 (70,200)
	事項		路		施設		規制			
地域要因の将来予測		市街化調整区域で農家住宅を中心に、一般住宅も混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は微増傾向で推移するものと予測される。								
(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 14,800 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、久留米市及び隣接する広川町の市街化調整区域の一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等である。当地域は市街化調整区域で、旧来から形成された農家住宅地域であるため、住宅需要は限定的であると思料される。当地域周辺の市街化調整区域の取引は、規模にバラツキがあるため、中心となる価格帯を一概に把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示標準 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	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,700 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域 要因)	当該地域において地域要因に変動は見られない。市街化調整区域の農家住宅地域で需要はやや弱いものの、地価は微増傾向にある。				
	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 6 C - 627	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北東3.6 m県道 南東3.2 m 角地		1 低専 (50,80)	
b	久留米 6 C - 636	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南西6.2 m市道		「調区」 (70,200)	
c	久留米 6 C - 918	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西5.2 m市道 北5 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	久留米 6 C - 903	久留米市		建付地	()	不整形	南西5.8 m市道		「調区」	
e	久留米 6 C - 608	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.8 m市道		「調区」	
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	() 18,809	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	20,567	$\frac{100}{[134.8]}$	15,257	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,300
b	() 16,871	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,871	$\frac{100}{[112.2]}$	15,037		15,000
c	() 13,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,798	$\frac{100}{[92.5]}$	14,917		14,900
d	() 14,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,346	$\frac{100}{[98.8]}$	15,532		15,500
e	() 10,441	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,441	$\frac{100}{[78.4]}$	13,318	$\frac{[100.0]}{100}$	13,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
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 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) - 6	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額	28,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	94,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	73,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	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松田 2 1 0 3 番 4					地積 (㎡)	298 ()	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)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		西4.5 m 市道		水道、ガス、下水	西鉄久留米1.1 km		(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 70 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 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡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	西鉄久留米駅 南東方 1.1 km		法令 規制	1 住居 (60,180)	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が堅調であることから、上昇傾向で推移すると予測する。									
(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 94,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 65,800 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者は、久留米市等に通勤する個人エンドユーザーが主体である。低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市中心部等に近い利便性に優れる住宅地においては住宅需要が堅調であり、地価の上昇傾向が続いている。土地は総額で 2 0 0 0 万円前後、新築戸建で総額 4 0 0 0 万円前後までが需要中心である。										
(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、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		域 交通 -1.0 要 環境 -2.0 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	久留米(県) - 17							標準 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	域 交通 -1.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 88,000 円 / ㎡		価格変動形成要因の	一般的要因	低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、久留米市の住宅地需要は中心部から郊外へ広がりを見せている。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				地域要因	中心部近い利便性に優れる住宅地として住宅需要が多いエリアであるが、総額の観点から上昇傾向がやや鈍化した。					
	公示価格 円 / ㎡					個別的要因	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間 +6.8 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 31	久留米市				更地	()	ほぼ長方形	南東 3.7 m 市道		1 住居 (60,160)
b	久留米 6 C - 32	久留米市				建付地	()	長方形	南 4 m 市道		1 中専 (60,160)
c	久留米 6 C - 209	久留米市				更地	()	ほぼ正方形	東 4 m 市道 北 4.7 m 角地		1 中専 (70,188)
d	久留米 6 C - 210	久留米市				建付地	()	不整形	北東 2.4 m 市道		1 中専 (60,160)
e	久留米 6 C - 604	久留米市				建付地	()	台形	東 5.5 m 市道		1 住居 (70,200)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 117,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,777	$\frac{100}{[124.4]}$	97,088	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	97,100	
b	() 75,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,975	$\frac{100}{[80.5]}$	94,379		94,400	
c	() 66,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,422	$\frac{100}{[72.0]}$	92,253		92,300	
d	() 48,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	61,364	$\frac{100}{[63.1]}$	97,249		97,200	
e	() 73,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	92,100	$\frac{100}{[98.9]}$	93,124	$\frac{[100.0]}{100}$	93,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +35.0			
b	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -17.0			
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0			
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0			
e	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 94,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,690,027	1,039,180	3,650,847	2,989,600	661,247	(0.9780) 646,700	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	19,596,970 円 (65,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		140.00		L S 2 F		280.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	180 %	298 ㎡	21.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 L D K (約 4 7 ㎡) 6 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段であるため			
(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	140.00	100.0	140.00	1,370	191,800	1.0	191,800		
							1.0	191,800		
2 ~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,400	196,000	1.0	196,000		
							1.0	196,000		
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		387,800		387,800		
年額支払賃料				387,800 円 × 12ヶ月 = 4,653,600 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)				5,000 円/台 × 3 台× 12ヶ月+ = 180,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,653,600 円 × 5.0 % + 180,000 円 × 5.0 % = 241,680 円						
以上計 + a+ - -				4,591,920 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				387,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,684 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 %) 387,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 94,423 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 + + +				4,690,027 円 (15,738 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 6 (賃) - 801	1,414 (1,414)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,479	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 1001	1,305 (1,251)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,334	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	202,000 円		50,500,000 × 0.4 %	
維持管理費	241,680 円		4,833,600 × 5.0 %	
公租公課	土地	65,300 円		
	建物	429,200 円	50,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	
損害保険料	50,500 円		50,500,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	50,500 円		50,500,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	1,039,180 円 (3,487 円 / m ²) (経費率 22.2 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780	
(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	50,500,000 円		設計監理料率 175,000 円 / m ² × 280.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0592		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,989,600 円 (10,032 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		4,690,027 円		
総費用		1,039,180 円		
純収益 -		3,650,847 円		
建物等に帰属する純収益		2,989,600 円		
土地に帰属する純収益 -		661,247 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		646,700 円 (2,170 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.3 %				
		19,596,970 円 (65,800 円 / m ²)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟
鑑定評価額	17,900,000 円		1㎡当たりの価格	80,900 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路線価又は倍率	[令和 6 年1月]	60,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		久留米市南4丁目208番15「南4-16-23」				地積 (㎡)	221 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 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 80 m、西 60 m、南 60 m、北 90 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 18 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4.0 m市道	交通施設	花畑駅 南東方2.5 km	法令規制	1 中専 (60,160)
	地域要因の将来予測		区画整然とした閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な居住環境が維持され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	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 83,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 60,600 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、南地区を中心に、その周辺に所在する住宅地域にも及ぶものと判断される。需要者は周辺居住者、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては中規模画地（220㎡）で土地総額1,600万円前後である。上津バイパス背後の住宅地域であるものの、区画整然とした閑静な居住環境が形成されており、住宅需要は堅調に推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益還元法における賃料水準は標準的なものと思料されるが、駐車場を確保する為に賃貸建物のボリュームが小さくな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、住宅地においては収益性は殆ど重要視されないことから、ここでは対象基準地に比較的近接する事例を重視する等して求めた比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、指定基準地からの検討等をもふまえ、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 標準地番号 久留米 - 13		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 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 88,000 円 / ㎡		[103.4] 100	100 [100.0]	100 [114.3]	[101.0] 100	80,400		準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +11.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 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 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 84,500 円 / ㎡		[107.7] 100	100 [100.0]	100 [114.3]	[101.0] 100	80,400		準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +11.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準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 77,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。				
	〔地域要因〕 郊外型店舗等が建ち並ぶ上津バイパス背後の住宅地域であり、住宅地としての人気は高く、需要は堅調。									
	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
変動率		年間 +4.4 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米 6 C - 605	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西 6 m 市道 北 6 m 準角地		1 住居 (70,200)	
b	久留米 6 C - 25	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北西 5 m 市道		1 住居 (60,200)	
c	久留米 6 C - 625	久留米市		更地	()	不整形	南 4.4 m 市道 西 4 m 二方路		1 低専 (50,80)	
d	久留米 6 C - 208	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南西 4 m 市道 南東 3.3 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	久留米 6 C - 613	久留米市		更地	()	ほぼ正方形	東 6.6 m 市道		1 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 83,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	85,061	$\frac{100}{[103.8]}$	81,947	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	82,800
b	() 77,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,600	$\frac{100}{[96.7]}$	85,419		86,300
c	() 65,877	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	69,748	$\frac{100}{[87.5]}$	79,712		80,500
d	() 59,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	61,053	$\frac{100}{[75.7]}$	80,651		81,500
e	() 72,526	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,049	$\frac{100}{[85.7]}$	86,405	$\frac{[101.0]}{100}$	87,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 83,500 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,804,431	789,052	3,015,379	2,563,360	452,019	(0.9780) 442,075	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	13,396,212 円 (60,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	160 %	221 ㎡	12.5 m× 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階～2 階：共同住宅 (6 0 ㎡× 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 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	2.0	312,000		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,310	157,200	2.0	314,400		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		313,200		626,400		
年額支払賃料				313,200 円 × 12ヶ月 = 3,758,400 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)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,758,400 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 199,920 円						
以上計 + a+ - -				3,798,480 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				626,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,951 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 + + +				3,804,431 円 (17,215 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 6 (賃) - 903	1,695 (1,695)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[117.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,367	対象基準階の 月額実質賃料 1,312 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 904	1,142 (1,142)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,289	月額支払賃料 (1,310 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	173,200 円	43,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	119,952 円	3,998,400 ×	3.0 %
公租公課	土地 41,300 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	789,052 円 (3,570 円 / ㎡) (経費率 20.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780
(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	43,300,000 円	設計監理料率 175,000 円 / ㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,563,360 円 (11,599 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,804,431 円		
総費用	789,052 円		
純収益 -	3,015,379 円		
建物等に帰属する純収益	2,563,360 円		
土地に帰属する純収益 -	452,019 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	442,075 円 (2,000 円 / ㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.3 %	
13,396,212 円 (		60,600 円 / ㎡)	

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	93,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市諏訪野町字下蕎麦田 2 3 7 8 番 3 2					地積 (㎡)	1,043 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防					
	長方形 1 : 2.5	共同住宅 R C 6	中高層マンションが多い 交通至便な住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	西鉄久留米800 m		(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m				標準的使用	中高層共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模		1,000 ㎡程度、形状		長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 m市道	交通施設	西鉄久留米駅南東方800 m		法令	1 住居 (70,200) 準防			
	地域要因の将来予測		西鉄久留米駅の徒歩圏で特段の変動要因は見受けられず、今後も同様の利用の状況が続くものと予測する。マンション分譲事業が可能な市内中心部では開発素地が不足しており、適地の地価は上昇している。											
(3)最も有効使用の判定		中高層共同住宅地					(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 124,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 102,000 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		同一需給圏は市内中心部及びその周辺に位置し、賃貸共同住宅やマンションが見られる住宅地域である。主たる需要者は賃貸共同住宅等の保有を目的とする不動産投資家や不動産業者であるが、マンション開発業者も需要者に含まれる。近隣地域は西鉄久留米駅の徒歩圏に位置し住宅地として人気が高い。取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は市内中心部周辺の取引事例を採用のうえ、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価 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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		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	街路 交通 環境 行政 その他		
	久留米(県)													
	前年指定基準地の価格 200,000 円 / ㎡		[115.0] 100	100 [102.0]	100 [184.4]	[100.0] 100	122,000							
(10) 対年 象標 の基 準格 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 115,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇が継続。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					(地域 要因)	西鉄久留米駅へ接近性が良く、旧来から賃貸共同住宅や分譲マンションが建ち並び、近傍ではマンション素地の高値取引が見られる。							
	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 +6.1 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 1037	久留米市			建付地	()	不整形	北8 m県道 南14 m 二方路		準工 (70,200) 特別用途地区
b	久留米 6 C - 1003	久留米市			更地	()	ほぼ台形	北3.8 m私道		1 住居 (60,160)
c	久留米 6 C - 202	久留米市			建付地	()	不整形	東20 m市道		準工 (70,200) 特別用途地区
d	久留米 6 K - 815	久留米市			更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 108,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	117,998	$\frac{100}{[96.4]}$	122,405	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	122,000
b	() 90,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.2]}$	101,212	$\frac{100}{[82.9]}$	122,089		122,000
c	() 108,307	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,358	$\frac{100}{[98.8]}$	127,893		128,000
d	() 97,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,009	$\frac{100}{[77.6]}$	127,589		128,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 -5.0 画地 -0.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -4.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -4.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 124,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	37,159,576	8,750,880	28,408,696	24,759,900	3,648,796	(0.9606) 3,505,033	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	106,213,121 円 (102,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		400.00		R C 6 F		2,020.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	1,043 ㎡	19.8 m× 52.9 m		前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	1 階はエントランスと駐車場、2 階以上は 2 L D K の共同住宅			有効率 の理由	94.1 %		同種建物としては標準的。E V 機械室レス。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	エントランス	20.00								
2 ~ 4	共同住宅	400.00	95.0	380.00	1,620	615,600	1.0	615,600		
							1.0	615,600		
5 ~ 6	共同住宅	400.00	95.0	380.00	1,650	627,000	1.0	627,000		
							1.0	627,000		
~										
~										
計		2,020.00	94.1	1,900.00		3,100,800		3,100,800		
								3,100,800		
年額支払賃料				3,100,800 円 × 12ヶ月 = 37,209,600 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				別途共益費を授受する慣行はない						
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)				保証金等により担保されるため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				37,209,600 円 × 5.0 % + 1,080,000 円 × 5.0 % = 1,914,480 円						
以上計 + a+ - -				36,375,120 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,100,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,458 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 %) 3,100,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 754,998 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 + + +				37,159,576 円 (35,628 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 6 (賃) - 801	1,414 (1,414)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,625	対象基準階の 月額実質賃料 1,656 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 1001	1,305 (1,251)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,685	月額支払賃料 (1,620 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,804,000 円	451,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,914,480 円	38,289,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 296,900 円	査定額	
	建物 3,833,500 円	451,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	451,000 円	451,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	451,000 円	451,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,750,880 円 (8,390 円 / m ²) (経費率 23.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9606
(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	451,000,000 円	設計監理料率 217,000 円 / m ² × 2,020.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0412 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	24,759,900 円 (23,739 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	37,159,576 円		
総費用	8,750,880 円		
純収益 -	28,408,696 円		
建物等に帰属する純収益	24,759,900 円		
土地に帰属する純収益 -	3,648,796 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,505,033 円 (3,361 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
106,213,121 円 (	102,000 円 / m ²)		

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

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 60,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市野中町字井手口 7 9 7 番 4 外				地積 (㎡)	160 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	正方形	住宅 L S 2	一般住宅のほかアパート等も介在する既存住宅地域		東6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄久留米1.7 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	6 . 0 m市道	交通施設	西鉄久留米駅 東方 1.7 km	法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、比較的需要が堅調であることから上昇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 77,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 57,400 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は久留米市郊外の既存住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する一般所得層と推定される。近隣地域は、最寄バス停、商店等に比較的近く交通利便性がやや高いことから需要は堅調で、周辺にミニ分譲開発が多く認められ地価は地価上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、土地 1 5 百万円程度、新築の土地建物で総額 3 5 百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 交通 +5.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	久留米(県) - 17									
	前年指定基準地の価格 84,500 円 / ㎡	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [119.2]	[100.0] 100	76,300				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 74,300 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの収束による需要増、鉄道利用客の増加により住宅地の地価水準は駅徒歩圏エリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。				
					(地域要因)	郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。各種の生活利便施設等に比較的近く土地需要は堅調である。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 16	久留米市				更地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		2 住居 (60,180)
b	久留米 6 C - 1031	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	北6.5 m道路		準工 (60,200) 特別用途地区
c	久留米 6 C - 32	久留米市				建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)
d	久留米 6 C - 1017	久留米市				更地	()	正方形	東10.8 m市道		2 住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 75,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,008	$\frac{100}{[99.8]}$	78,164	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	78,200	
b	() 89,964	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,774	$\frac{100}{[106.7]}$	85,074		85,100	
c	() 75,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,975	$\frac{100}{[101.8]}$	74,632		74,600	
d	() 75,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,505	$\frac{100}{[106.0]}$	72,175		72,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 77,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,711,416	607,908	2,103,508	1,793,760	309,748	(0.9780) 302,934	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	9,179,818 円 (57,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 住戸が平均 4 2 ㎡程度の 2 D K 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 ~ 1	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,370	115,080	1.0	115,080		
							1.0	115,080		
2 ~ 2	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,400	117,600	1.0	117,600		
							1.0	117,600		
~										
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		232,680		232,680		
								232,680		
年額支払賃料				232,680 円 × 12ヶ月 = 2,792,160 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)				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ため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,792,160 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 139,608 円						
以上計 + a+ - -				2,652,552 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				232,680 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,210 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 %) 232,680 円 × 95.0 % × 0.2563 = 56,654 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 + + +				2,711,416 円 (16,946 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 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 6 (賃) - 1001	1,305 (1,251)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,446	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡ 月額支払賃料 (1,400 円/㎡) 基準階 2 F B
b	久留米 6 (賃) - 1003	1,441 (1,441)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,801	
c	久留米 6 (賃) - 1002	1,200 (1,200)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,426	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	121,200 円	30,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	139,608 円	2,792,160 ×	5.0 %
公租公課	土地 29,000 円	査定額	
	建物 257,500 円	30,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	30,300 円	30,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,300 円	30,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	607,908 円 (3,799 円 / ㎡) (経費率 22.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780
(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	30,300,000 円	設計監理料率 175,000 円 / ㎡× 168.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,793,760 円 (11,211 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,711,416 円		
総費用	607,908 円		
純収益 -	2,103,508 円		
建物等に帰属する純収益	1,793,760 円		
土地に帰属する純収益 -	309,748 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	302,934 円 (1,893 円 / ㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.3 %	
9,179,818 円 (		57,400 円 / ㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 10	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	13,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 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
					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		久留米市荒木町荒木字出水の上 1 9 1 7 番 2 9					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)									
	正方形	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		東4.5 m 市道	水道、下水	荒木1.8 km		(その他)									
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模			400 ㎡程度、形状			正方形									
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		4 . 5 m市道		交通施設		荒木駅 南東方1.8 km		法令規制		1 低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測		久留米市の郊外に位置する既存の戸建住宅地域で、特段の変動要因はなく、当分の間このような利用状況が続くものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 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		同一受給圏は久留米市南部を中心に久留米市郊外の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は久留米市や福岡都市圏に勤務する給与と所得者を中心に形成されているものと考え。最寄り駅まで遠く地積も約 4 0 0 ㎡で、取引価格水準は安定していない。取引の中心となる価格帯は土地で 1 千万円台中盤にあるものと考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、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) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他							
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100												
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	+2.0						
	久留米(県) - 4								0.0	0.0	0.0	0.0	+8.0					
前年指定基準地の価格 32,400 円 / ㎡		[102.5]	100	100	[100.0]	34,800	0.0		0.0	0.0	0.0	-15.0						
		100	[100.0]	[95.5]	100		0.0		0.0	0.0	0.0	+2.0	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 34,900 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	久留米市の人口は約 3 0 万人であるが、直近 5 年間では微減傾向にある。												
	- 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 / ㎡					市域南部の西鉄天神大牟田線沿線では、画地面積が広く、相対的な割安感による需要が認められる。												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。												

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 10

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 720	久留米市				建付地	()	長方形	東4.5 m市道		1 住居 (60,180)
b	久留米 6 C - 724	久留米市				更地	()	台形	西9 m国道 北8 m 角地		準工 (70,200)
c	久留米 6 C - 808	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)
d	久留米 6 C - 702	久留米市				貸家 建付地	()	長方形	南4.1 m市道		1 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 42,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		42,673	$\frac{100}{[121.7]}$	35,064	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,100
b	() 41,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		41,700	$\frac{100}{[120.2]}$	34,692		34,700
c	() 38,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		39,072	$\frac{100}{[112.2]}$	34,824		34,800
d	() 42,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$		46,930	$\frac{100}{[129.0]}$	36,380		36,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +17.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0			
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +9.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 -10.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +10.0	環境 +15.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由											
〔比準価格： 34,900 円 / ㎡〕											

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が殆どの住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、収益還元法の適用は困難であった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	45,100 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市上津町字蔵の町 1 8 1 7 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 W 2	一般住宅の中に農地も見られる住宅地域		南4 m 市道	水道、下水	西鉄久留米3.9 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 15 m、西 100 m、南 60 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 15 m、奥行 約 16 m、		規模 240 ㎡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 . 0 m市道		交通 西鉄久留米駅 南東方 3.9 km	法令 1 低専 (50,80)			
			事項		路		施設	規制			
地域要因の将来予測		既成の戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、需要に対する新型コロナの収束とともに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		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 45,100 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南部郊外の住宅地域。需要者の中心は久留米市内及び筑後地区に通勤する一般所得者層である。当該地域は、小学校、商店等利便性施設に近く立地条件において市場優位性を有し、近年周辺地域にミニ分譲開発が散見され、地価の上昇が認められる。取引の中心となる価格帯は土地のみで 8 ~ 1 1 百万円前後、新築戸建分譲で 2 5 ~ 3 0 百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映している。なお、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、市場の動向等に留意し、上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 43,800 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	久留米市において、住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				(地域要因)	久留米市郊外の住宅地域であるが、各種の生活利便施設に近い好立地な住宅地域である。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動要因は見当たらない。					
	変動率	年間 +3.0 %	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6C - 612	久留米市				建付地	()	ほぼ整形	東4 m私道		1 中専 (60,160)			
b	久留米6C - 210	久留米市				建付地	()	不整形	北東2.4 m市道		1 中専 (60,160)			
c	久留米6C - 211	久留米市				建付地	()	ほぼ台形	東5 m市道		1 住居 (60,200)			
d	久留米6C - 603	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北東2.5 m 二方路		「調区」 (60,100)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 55,374	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	70,384	$\frac{100}{[136.3]}$	51,639	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	51,600				
b	() 48,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	61,364	$\frac{100}{[134.7]}$	45,556		45,600				
c	() 44,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	46,428	$\frac{100}{[105.0]}$	44,217		44,200				
d	() 51,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,765	$\frac{100}{[119.0]}$	44,340		44,300				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.37	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+1.0	環境	+35.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+3.0	環境	+35.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+4.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.29	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	+27.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-9.0	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： 45,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己使用建物が支配的な久留米市郊外の既存住宅地で、賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊
鑑定評価額	49,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	127,000 円 / m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	98,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城南町 7 番 1 7					地積 (㎡)	393	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い交通至便で閑静な住宅地域		北西6 m 市道	水道、ガス、下水	久留米400 m		(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 6 . 0 m市道	交通施設	久留米駅 北東方400 m	法令規制	1 住居 (70,200) 準防			
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とした既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、利便性が高く需要が堅調であることから上昇幅拡大傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	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 128,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 103,000 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、駅徒歩圏に位置する住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市及び久留米市内に通勤する高所得者層と推定される。近隣地域は、久留米市中心部に位置し、交通利便性が高いことから需要が旺盛で、周辺にミニ分譲開発が多く認められ、地価は地価上昇基調にある。既存住宅地域で、取引事例が少ないことや、規模により取引価格が大きく異なるため、需要の中心となる価格帯は一概に求めることが出来ない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は収益物件が認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡にも留意して上記の通り決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	久留米(県) - 17											
	前年指定基準地の価格 84,500 円 / ㎡		[107.7] 100	100 [100.0]	100 [72.2]	[100.0] 100	126,000					
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 118,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動要因の	変動状況	(一般的要因)	新型コロナの収束による需要増、鉄道利用客の増加により住宅地の地価水準は駅徒歩圏エリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。					
	変動率 年間 +7.6 % 半年間 %	(地域要因)	J R 久留米駅徒歩圏の住宅地域で、各種生活施設に近く、利便性の高いエリアで、人気が高く土地需要は堅調である。									
			(個別的要因)				個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 206	久留米市			貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北西3 m市道		1 住居 (60,160)
b	久留米 6 C - 26	久留米市			建付地	()	ほぼ台 形	東4 m市道		商業 (90,240)
c	久留米 6 C - 31	久留米市			更地	()	ほぼ長 方形	南東3.7 m市道		1 住居 (60,160)
d	久留米 6 C - 1026	久留米市			建付地	()	ほぼ長 方形	西4 m道路 北3 m 角地		1 住居 (70,160)
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	() 121,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,723	$\frac{100}{[97.8]}$	126,506	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	127,000
b	() 125,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,413	$\frac{100}{[101.9]}$	125,037		125,000
c	() 117,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,777	$\frac{100}{[91.2]}$	132,431		132,000
d	() 121,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	126,111	$\frac{100}{[97.8]}$	128,948		129,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -1.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 128,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,051,457	1,265,600	4,785,857	3,415,840	1,370,017	(0.9780) 1,339,877	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	40,602,333 円 (103,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		160.00		L S 2 F		320.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	393 ㎡	21.0 m× 19.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 階建てメゾネットタイプ (8 0 ㎡) の住宅 4 戸を想定した			有効率 の理由	100.0 %	メゾネットタイプのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	160.00	100.0	160.00	1,500	240,000	1.0	240,000		
							1.0	240,000		
2 ~ 2	住宅	160.00	100.0	160.00	1,550	248,000	1.0	248,000		
							1.0	248,000		
~										
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		488,000		488,000		
年額支払賃料				488,000 円 × 12ヶ月 = 5,856,000 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)				8,000 円/台 × 4 台×12ヶ月+ = 384,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,856,000 円 × 5.0 % + 384,000 円 × 5.0 % = 312,000 円						
以上計 + a+ - -				5,928,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				488,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,636 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 %) 488,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 118,821 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 + + +				6,051,457 円 (15,398 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 6 (賃) - 1002	1,200 (1,200)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,948	対象基準階の 月額実質賃料 1,584 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 606	1,175 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,243	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	久留米 6 (賃) - 202	1,022 (1,001)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,336	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	230,800 円	57,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	312,000 円	6,240,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 117,000 円	査定額	
	建物 490,400 円	57,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	57,700 円	57,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,700 円	57,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,265,600 円 (3,220 円 / m ²) (経費率 20.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780
(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	57,700,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 320.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,415,840 円 (8,692 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	6,051,457 円		
総費用	1,265,600 円		
純収益 -	4,785,857 円		
建物等に帰属する純収益	3,415,840 円		
土地に帰属する純収益 -	1,370,017 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,339,877 円 (3,409 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.3 %			
40,602,333 円 (103,000 円 / m ²)			

(10) 対年々 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 60,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。 価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。最寄駅やスーパーまで徒歩圏内にあるなど生活利便性に優れ、住宅地需要は堅調である。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+2.5 %	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 6 C - 644	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東3.5 m市道		1 住居 (60,160)	
b	久留米 6 K - 22	久留米市		建付地	()	長方形	北西5.2 m市道		1 住居 (60,200)	
c	久留米 6 K - 107	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,160)	
d	久留米 6 C - 641	久留米市		更地	()	ほぼ台形	東4.2 m市道		1 住居 (60,168)	
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	() 60,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,246	$\frac{100}{[98.0]}$	63,516	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	63,500
b	() 48,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	51,063	$\frac{100}{[83.3]}$	61,300		61,300
c	() 67,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,721	$\frac{100}{[112.0]}$	62,251		62,300
d	() 75,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,682	$\frac{100}{[122.4]}$	62,649		62,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.23	街路 -2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 63,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,463,117	516,632	1,946,485	1,704,960	241,525	(0.9780) 236,211	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	7,157,909 円 (45,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		80.00		L S 2 F		160.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	159 ㎡	12.5 m × 12.5 m	前面道路：市道 4.7 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		各階 4 0 ㎡ の 2 D K × 2 戸			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	80.00	100.0	80.00	1,300	104,000	2.0	208,000		
							1.0	104,000		
2 ~ 2	居宅	80.00	100.0	80.00	1,340	107,200	2.0	214,400		
							1.0	107,200		
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		211,200		422,400 211,200		
年額支払賃料				211,200 円 × 12ヶ月 = 2,534,400 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)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,534,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 126,720 円						
以上計 + a+ - -				2,407,680 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				422,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,013 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 %) 211,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 51,424 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 + + +				2,463,117 円 (15,491 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 6 (賃) - 605	1,135 (1,111)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,105	対象基準階の 月額実質賃料 1,371 円/㎡ 月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
b	久留米 6 (賃) - 623	1,184 (1,136)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,398	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
修繕費	115,200 円	$28,800,000 \times 0.4 \%$
維持管理費	76,032 円	$2,534,400 \times 3.0 \%$
公租公課	土地 23,000 円	査定額
	建物 244,800 円	$28,800,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	28,800 円	$28,800,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	28,800 円	$28,800,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	516,632 円 (	$3,249 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 21.0 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780

(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	28,800,000 円	設計監理料率 $175,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 160.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0455 \times 40 \% + 0.0595 \times 40 \% + 0.0859 \times 20 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	1,704,960 円 ($10,723 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	2,463,117 円
総費用	516,632 円
純収益 -	1,946,485 円
建物等に帰属する純収益	1,704,960 円
土地に帰属する純収益 -	241,525 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	236,211 円 ($1,486 \text{ 円} / \text{m}^2$)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り(r-g) 3.3 %

7,157,909 円 ($45,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 14	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	18,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	78,500 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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
					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		久留米市野伏間 1 丁目 1 6 0 4 番 2 0 「野伏間 1 - 1 6 - 2 8」				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画 整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	聖マリア病院前2.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 330 m、西 50 m、南 20 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 17.5 m、			規模 240 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 . 0 m市道	交通 聖マリア病院前駅 南方 2.6 km	法令 1 中専 (60,200)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	平成 1 1 頃に造成分譲された、区画整然とした閑静な戸建住宅地域で、特段の変動要因はなくこのような利用状態が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	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 78,500 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	久留米市南部の戸建住宅地域で、同一受給圏は久留米市内の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、久留米市街地、福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯を中心に形成されている。需要の中心の価格帯は土地 2 4 0 ㎡で、1 千 9 百万円、新築戸建て 3 千万台中盤の水準にあるものと捉えられる。上津バイパスに近く商業施設利便性が良好なため、地価は上昇傾向にあるものと予測する。									
(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、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思われる。収益還元法は、閑静な戸建住宅地域で、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、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 示価格 と格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 0.0	地 街路 交通 -3.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 環境 補正 画地 0.0	地 環境 要因 行政 +20.0
(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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0
	久留米(県) - 17								標準 交通 0.0	地 交通 +4.0
	前年指定基準地の価格		[107.7] 100	100 [100.0]	100 [121.1]	[104.0] 100	78,200		標準 画地 0.0	地 環境 +20.0
	84,500 円 / ㎡							正 行政 0.0	因 行政 0.0	
								その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 74,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	久留米市の人口は約 3 0 万人であるが、直近 5 年間では微減傾向にある。					
	- 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				上津・藤光地区整備計画があり、地域内の居住環境は良好である。また上津バイパス背後に位置し生活利便性は高い。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 14

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 209	久留米市			更地	()	ほぼ正方形	東4 m市道 北4.7 m 角地		1 中専 (70,188)
b	久留米 6 C - 801	久留米市			貸家 建付地	()	ほぼ長方形	南5.5 m市道		1 住居 (60,200)
c	久留米 6 C - 625	久留米市			更地	()	不整形	南4.4 m市道 西4 m 二方路		1 低専 (50,80)
d	久留米 6 K - 1115	久留米市			建付地	()	正方形	西6 m市道 北4.5 m 角地		1 中専 (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	() 66,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,422	$\frac{100}{[91.2]}$	72,831	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	75,700
b	() 76,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,084	$\frac{100}{[102.0]}$	75,573		78,600
c	() 65,877	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	69,748	$\frac{100}{[92.2]}$	75,649		78,700
d	() 76,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	78,019	$\frac{100}{[100.0]}$	78,019		81,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -1.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	閑静な戸建住宅地域であり、賃貸市場が極めて未成熟のため、収益還元法は採用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 53,700 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。 JR久留米駅に近いが、古い住宅地域であり画地や街路の配置の状態は雑然とし、新規参加が比較的小さい地域である。 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 6 C - 810	久留米市		更地	()	ほぼ整形	西6.2 m市道		1 住居 (60,200)	
b	久留米 6 C - 644	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	東3.5 m市道		1 住居 (60,160)	
c	久留米 6 C - 820	久留米市		更地	()	長方形	北東5 m市道		準工 (60,200)	
d	久留米 6 K - 809	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)	
e	久留米 6 K - 22	久留米市		建付地	()	長方形	北西5.2 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,748	$\frac{100}{[119.0]}$	56,931	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	56,900
b	() 60,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,246	$\frac{100}{[112.0]}$	55,577		55,600
c	() 59,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,455	$\frac{100}{[106.9]}$	55,617		55,600
d	() 46,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	56,017	$\frac{100}{[100.9]}$	55,517		55,500
e	() 48,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	51,063	$\frac{100}{[96.0]}$	53,191	$\frac{[100.0]}{100}$	53,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +19.0		
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	% / 月 +0.23	街路 -2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,148,871	711,400	2,437,471	2,137,120	300,351	(0.9780) 293,743	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	8,901,303 円 (43,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	168 %	206 ㎡	15.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 L D K タイプ、平均面積約 5 0 ㎡の住戸を 4 戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率 の理由	100.0 %	外廊下、外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住居	100.00	100.0	100.00	1,350	135,000	2.0	270,000		
							1.0	135,000		
2 ~ 2	住居	100.00	100.0	100.00	1,350	135,000	2.0	270,000		
							1.0	135,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		270,000		540,000 270,000		
年額支払賃料				270,000 円 × 12ヶ月 = 3,240,000 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				地域の実態を反映した						
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)				敷金にて担保されている 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,240,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 162,000 円						
以上計 + a+ - -				3,078,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				540,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,130 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 %) 270,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 65,741 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 + + +				3,148,871 円 (15,286 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 6 (賃) - 801	1,414 (1,414)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,414	対象基準階の 月額実質賃料 1,381 円/㎡ 月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
b	久留米 6 (賃) - 1001	1,305 (1,251)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,305	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	144,400 円	36,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	162,000 円	3,240,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	建物 306,800 円	36,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	711,400 円 (3,453 円 / ㎡) (経費率 22.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780

(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	36,100,000 円	設計監理料率 175,000 円 / ㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,137,120 円 (10,374 円 / ㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	3,148,871 円
総費用	711,400 円
純収益 -	2,437,471 円
建物等に帰属する純収益	2,137,120 円
土地に帰属する純収益 -	300,351 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	293,743 円 (1,426 円 / ㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.3 %
8,901,303 円 (	43,200 円 / ㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所 九州支社
久留米(県) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	15,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	58,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市津福本町字才五郎 1 6 9 3 番 1 1 3 外					地積 (㎡)	264 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)			
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北東 6.5 m 市道		水道、下水	津福 750 m		(その他) 居住誘導区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 100 m、南 50 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 16 m、奥行 約 16 m、規模		260 ㎡程度、		形状 正方形						
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位 北 6.5 m 市道	交通施設	津福駅 南方 750 m		法令 1 低専 (50,80)					
	地域要因の将来予測		区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。住環境や利便性も概ね良好な地域であることから、地価は緩やかな上昇基調にて推移していくもの予測される。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 58,000 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、久留米市南西部に形成された西鉄沿線の住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマンが中心となる。当地域は津福駅徒歩圏に存し、利便性及び住環境も良好であるため、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、概ね坪 2 0 万円前後であると思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による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、指定基準地との均衡にも留意の上、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	久留米(県) - 17								標準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	前年指定基準地の価格		[107.7] 100	100 [100.0]	100 [147.7]	[101.0] 100	62,200		標準 環境 0.0	要 環境 +54.0			
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 56,500 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。						
	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 +2.7 %	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 6 K - 22	久留米市		建付地	()	長方形	北西 5.2 m 市道		1 住居 (60,200)	
b	久留米 6 C - 603	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南西 6 m 市道 北東 2.5 m 二方路		「調区」 (60,100)	
c	久留米 6 C - 623	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北西 4 m 私道		1 住居 (60,160)	
d	久留米 6 C - 640	久留米市		建付地	()	不整形	南 6 m 道路		「調区」 (60,100)	
e	久留米 6 C - 511	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北西 6.5 m 市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 48,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	51,063	$\frac{100}{[89.2]}$	57,246	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	57,800
b	() 51,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,765	$\frac{100}{[92.0]}$	57,353		57,900
c	() 64,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	68,999	$\frac{100}{[115.9]}$	59,533		60,100
d	() 59,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	61,698	$\frac{100}{[108.9]}$	56,656		57,200
e	() 50,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,985	$\frac{100}{[90.2]}$	56,524	$\frac{[101.0]}{100}$	57,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.23	街路 -2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.29	街路 -5.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月						% / 月		
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	70,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 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 1 7 4 4 番 6 外				地積 (㎡)	219	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)				
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	東4 m 市道	水道、ガス、下水	花畑1.1 km	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 120 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 4 m市道	交通施設	花畑駅 南西方1.1 km	法令規制	1 住居 (60,160)			
	地域要因の将来予測		利便性施設に近い既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、利便性が高く需要が堅調であることから上昇幅拡大傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 91,300 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 65,800 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は駅徒歩圏の既存住宅地がその範囲。需要者の中心は久留米市内及び福岡市に通勤する中堅所得者層と推定される。近隣地域は、最寄駅、小学校、商店等の利便性施設に近く立地条件において市場優位性を有する。また、当該地域周辺はミニ分譲地開発が多く、優位性を有する立地条件により需要が堅調である。取引の中心となる価格帯は土地のみで1 8 百万円前後、新築戸建分譲で3 5 ~ 4 5 百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、市場の動向等にも留意して、上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 84,500 円 / ㎡			価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	新型コロナウイルスの収束による需要増、鉄道利用客の増加により住宅地の地価水準は駅徒歩圏エリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 久留米 - 13					(地域要因)	駅徒歩圏の利便性が高い既存住宅地域で、周辺地域のミニ開発の戸建分譲が活発化するなど、土地需要は旺盛である。				
	公示価格 88,000 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +7.7 %	半年間 +3.4 %								

(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 6 C - 25	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北西 5 m 市道		1 住居 (60,200)	
b	久留米 6 C - 1003	久留米市		更地	()	ほぼ台形	北 3.8 m 私道		1 住居 (60,160)	
c	久留米 6 C - 605	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西 6 m 市道 北 6 m 準角地		1 住居 (70,200)	
d	久留米 6 C - 1033	久留米市		建付地	()	台形	東 4 m 市道		1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 77,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,600	$\frac{100}{[97.0]}$	85,155	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,200
b	() 90,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.2]}$	101,212	$\frac{100}{[104.5]}$	96,854		96,900
c	() 83,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	85,061	$\frac{100}{[91.9]}$	92,558		92,600
d	() 91,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,671	$\frac{100}{[104.5]}$	90,594		90,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 -5.0 画地 -0.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,300 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,663,138	578,300	2,084,838	1,598,400	486,438	(0.9780) 475,736	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	14,416,242 円 (65,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		75.00		L S 2 F		150.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	160 %	219 ㎡	17.0 m × 12.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	低層住宅地域であり、2 階建の共同住宅を最有効使用と判定した。			有効率の理由	100.0 %	外廊下、外階段使用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,500	112,500	1.0	112,500		
2 ~ 2	共同住宅	75.00	100.0	75.00	1,500	112,500	1.0	112,500		
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		225,000		225,000		
年額支払賃料				225,000 円 × 12ヶ月 = 2,700,000 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)				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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,700,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 135,000 円						
以上計 + a+ - -				2,661,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				225,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,138 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 + + +				2,663,138 円 (12,160 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 6 (賃) - 1004	917 (917)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,638	対象基準階の 月額実質賃料 1,501 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡) 基準階 2 F B
b	久留米 6 (賃) - 1005	919 (919)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,313	
c	久留米 6 (賃) - 503	1,824 (1,818)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,004	

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
修繕費	108,000 円	$27,000,000 \times 0.4 \%$
維持管理費	139,800 円	$2,796,000 \times 5.0 \%$
公租公課	土地 47,000 円	査定額
	建物 229,500 円	$27,000,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	27,000 円	$27,000,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	27,000 円	$27,000,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	578,300 円 (	$2,641 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 21.7 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780

(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	27,000,000 円	設計監理料率 $175,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 150.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0455 \times 40 \% + 0.0595 \times 40 \% + 0.0859 \times 20 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	1,598,400 円 (7,299 円 / m^2)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	2,663,138 円
総費用	578,300 円
純収益 -	2,084,838 円
建物等に帰属する純収益	1,598,400 円
土地に帰属する純収益 -	486,438 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	475,736 円 (2,172 円 / m^2)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.3 %

14,416,242 円 (65,800 円 / m^2)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
久留米(県) - 18	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	16,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	68,500 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					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		久留米市国分町字立割 9 8 5 番 8 外					地積 (㎡)	235 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)			
	正方形	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、ガス、下水	西鉄久留米3.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 110 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15.5 m、規模 230 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 3 m市道		交通 西鉄久留米駅 南東方 3.1 km	法令 1 中専 (60,200)					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将来予測	近年、新興の戸建分譲が比較的多く見受けられる。低金利等の経済情勢によるが、今後もその傾向は続くものと予測する。										
(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 70,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 64,100 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	久留米市南部の戸建住宅地域で、同一受給圏は久留米市内の戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、久留米市街地、福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯を中心に形成されている。需要の中心の価格帯は土地 2 3 5 ㎡で、1 千 6 百万円程度。新築戸建て 3 千万円台中盤の水準にあるものと捉えられる。商業施設利便性が良好なため、地価は上昇傾向にあるものと予測する。											
(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、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	久留米(県) - 17											
	前年指定基準地の価格 84,500 円 / ㎡		[107.7] 100	100 [100.0]	100 [133.0]	[100.0] 100	68,400					
(10) 対年ら象標の基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 65,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	久留米市の人口は約 3 0 万人であるが、直近 5 年間では微減傾向にある。						
	- 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)	近隣の幹線沿いにスーパーマーケット、ドラッグストア等の立地が進み、生活利便性が向上している。					
	変動率 年間 +5.4 % 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 6 C - 25	久留米市			建付地	()	ほぼ整形	北西 5 m市道		1 住居 (60,200)
b	久留米 6 C - 216	久留米市			貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北 5 m市道		1 中専 (60,200)
c	久留米 6 C - 624	久留米市			更地	()	ほぼ整形	西 4 m市道 南 4.4 m 角地		1 低専 (60,80)
d	久留米 6 C - 1018	久留米市			建付地	()	ほぼ長方形	西 4 m市道		1 中専 (60,160)
e	-					()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 77,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,600	$\frac{100}{[118.9]}$	69,470	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	69,500
b	() 66,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	68,694	$\frac{100}{[96.8]}$	70,965		71,000
c	() 60,568	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,568	$\frac{100}{[86.4]}$	70,102		70,100
d	() 71,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,634	$\frac{100}{[106.0]}$	70,409		70,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +14.5		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,000 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,951,740	874,449	3,077,291	2,569,280	508,011	(0.9780) 496,835	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	15,055,606 円 (64,100 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
共同住宅		135.81		L S 2 F		233.82	
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 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	1 ～ 2 階：共同住宅約 3 8 . 2 7 ㎡ 1 L D K タイプ)			有効率の理由	98.2 %	片廊下式で P S 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	116.91	98.2	114.81	1,468	168,541	2.0	337,082
2 ~ 2	共同住宅	116.91	98.2	114.81	1,468	168,541	2.0	337,082
~								
~								
~								
計		233.82	98.2	229.62		337,082		674,164
年額支払賃料				337,082 円 × 12ヶ月 = 4,044,984 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				小規模建物のため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 3 台×12ヶ月+ = 108,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,044,984 円 × 5.0 % + 108,000 円 × 5.0 % = 207,649 円				
以上計 + a+ - -				3,945,335 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				674,164 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,405 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 + + +				3,951,740 円 (16,816 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 6 (賃) - 701	1,061 (1,039)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,326	対象基準階の 月額実質賃料 1,470 円/㎡ 月額支払賃料 (1,468 円/㎡)
b	久留米 6 (賃) - 702	1,635 (1,635)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,587	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	173,600 円		43,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	207,649 円		4,152,984 ×	5.0 %
公租公課	土地	37,500 円	査定額	
	建物	368,900 円	43,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,400 円		43,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,400 円		43,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	874,449 円 (3,721 円 / m ²) (経費率 22.1 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780	
(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	43,400,000 円		設計監理料率 180,000 円 / m ² × 233.82 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0592		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,569,280 円 (10,933 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		3,951,740 円		
総費用		874,449 円		
純収益 -		3,077,291 円		
建物等に帰属する純収益		2,569,280 円		
土地に帰属する純収益 -		508,011 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		496,835 円 (2,114 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
15,055,606 円 (		64,100 円 / m ²)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) - 19	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之
鑑定評価額	13,100,000 円		1㎡当たりの価格	19,300 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市田主丸町田主丸字下馬場 1 1 0 9 番 6 外				地積 (㎡)	679 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	正方形	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 40 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 25 m、		規模		625 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない		街路 5 m 市道		交通施設	田主丸駅 北東方400 m	法令規制	(都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測		画地規模が大きい古くからの住宅地域である。旧田主丸町では、ミニ開発による戸建住宅の供給が安定的に行われているが、当地域は豪雨による浸水の影響もあり、需要はやや弱含み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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 19,300 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、久留米市東部の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、地縁的選好性を有する、あるいは久留米市中心部方面へ通勤するエンドユーザーである個人である。市場の中心価格帯は、画地規模が大きい地域であるため、総額は把握しづらいが、単価では 1 ㎡当り 2 万円前後の水準である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	□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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,400 円 / ㎡			価格形成要因の	〈一般的要因〉	久留米市の不動産市場においては、良好な金融環境の後押しにより、利便性・居住環境に優る住宅地の需要は堅調さが継続している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〈地域要因〉	令和 5 年 7 月の大雨による河川の氾濫に伴う浸水の影響等により、地価は弱含みで推移している。					
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-0.5 %			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6 C - 29	久留米市				建付地	()	ほぼ正方形	西4 m私道		(都)準工 (60,200)
b	久留米6 C - 27	久留米市				貸家建付地	()	ほぼ正方形	西13 m市道		(都)1中専 (60,200)
c	久留米6 C - 6	久留米市				貸家建付地	()	ほぼ整形	南西6 m私道		(都) (70,200)
d	久留米6 C - 827	久留米市				更地	()	長方形	北東5 m市道		(都)1住居 (60,200)
e	久留米6 K - 816	久留米市				更地	()	ほぼ台形	北西4.5 m市道 南西4 m 準角地		(都)1中専 (70,180)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 24,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,365	$\frac{100}{[121.7]}$	20,021	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	20,400	
b	() 24,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,351	$\frac{100}{[126.6]}$	19,235		19,600	
c	() 15,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,801	$\frac{100}{[89.2]}$	17,714		18,100	
d	() 21,104	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,937	$\frac{100}{[112.7]}$	18,578		18,900	
e	() 15,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,584	$\frac{100}{[82.3]}$	18,936	$\frac{[102.0]}{100}$	19,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +28.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +28.0			
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,300 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 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) - 20	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	5,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市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)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅と一般住宅が混 在する住宅地域		西4 m 市道	水道、 下水	筑後草野2.9 km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡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 4 m 市道		交通施設 筑後草野駅 北東方 2.9 km	法令 規制	(都) (70,200) 土砂災害警戒区域				
	地域要因の将来予測	交通利便性が劣る農家住宅を中心とした古くからの住宅地域である。近隣で豪雨による土砂災害が発生したことにより、需要は急激に冷え込んだ。今後も地価は弱含みで推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 8,200 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		同一受給圏は、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、旧来より地縁の選好性を有する個人であり、外部からの転入は殆どないものと考えられる。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるため総額は把握しづらいが、1 ㎡当りの単価では、7 ～ 9 千円程度の水準である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,600 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	久留米市の不動産市況においては、良好な金融環境の後押しにより、利便性・居住環境に優る住宅地の需要は堅調さが継続している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					(地 域 要 因)	令和 5 年 7 月の大雨による土砂災害の影響等により、山裾に位置する地域の需要は減少し、地価は弱含みで推移している。					
	公示価格 円 / ㎡						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-4.7 %					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 6 C - 20	久留米市			建付地	()	ほぼ長方形	北西 5 m 市道		(都) (70,200)
b	久留米 6 C - 901	久留米市			建付地	()	ほぼ長方形	北 3 m 市道		「 調 区 」
c	久留米 6 C - 830	久留米市			更地	()	不整形	西 2.5 m 市道		(都) (70,200) 特別用途制限地域
d	久留米 6 C - 634	久留米市			建付地	()	不整形	南 4.5 m 市道		(都) (70,200)
e	-					()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 7,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,170	$\frac{100}{[92.7]}$	7,735	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,740
b	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,466	$\frac{100}{[132.6]}$	8,647		8,650
c	() 10,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	11,557	$\frac{100}{[130.8]}$	8,836		8,840
d	() 7,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	9,278	$\frac{100}{[121.8]}$	7,617		7,620
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +34.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 -0.27	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +16.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔 比 準 価 格 : 8,200 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、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) - 21	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之
鑑定評価額	3,420,000 円		1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市田主丸町船越字東行徳 1 2 2 0 番 1				地積 (㎡)	314 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)			
	長方形 1.5 : 1	住宅 R C 2	農家住宅と一般住宅が多い古くからの住宅地域		西7 m 県道	-	田主丸3.3 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 25 m、西 50 m、南 130 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 7 m 県道	交通施設	田主丸駅 北東方3.3 km	法令規制	(都) (70,200)			
	地域要因の将来予測		交通利便性はやや劣る農家住宅を中心とした古くからの住宅地域である。豪雨による浸水した地域及びその周辺地域では、地価は弱含みで推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 10,900 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	同一受給圏は、久留米市の東部の農家住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、旧来より地縁的選好性を有する個人であり、外部からの転入は殆どないものと考えられる。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるため総額は把握しづらいが、1 ㎡当りの単価では、1 0 ～ 1 2 千円程度の水準である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,000 円 / ㎡			価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	久留米市の不動産市場においては、良好な金融環境の後押しにより、利便性・居住環境に優る住宅地の需要は堅調さが継続している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					(地域要因)	令和 5 年 7 月の大雨による河川の氾濫に伴う浸水の影響等により、周辺の地域も地価は弱含みで推移している。					
	公示価格 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-0.9 %			半年間		%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米 6 C - 901	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北3 m市道		「調区」	
b	久留米 6 C - 829	久留米市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東4.5 m 角地		(都) (80,200) 特別用途制限地域	
c	久留米 6 C - 830	久留米市		更地	()	不整形	西2.5 m市道		(都) (70,200) 特別用途制限地域	
d	久留米 6 C - 811	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西8.5 m県道		(都) 1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,466	$\frac{100}{[105.4]}$	10,879	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,900
b	() 12,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,488	$\frac{100}{[117.0]}$	10,674		10,700
c	() 10,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	11,557	$\frac{100}{[99.4]}$	11,627		11,600
d	() 13,021	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,060	$\frac{100}{[125.3]}$	10,423		10,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 +11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +17.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0		
			画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +17.0		
			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： 10,900 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 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
久留米(県) - 22	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	8,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市三潅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)		
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		東4.5 m 市道	水道	犬塚450 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 28 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	4 . 5 m市道		交通施設	大塚駅 東方450 m 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測		久留米市郊外に存する戸建住宅地域であり、農家住宅や一般住宅が混在するが、最寄駅へ徒歩圏内である強みから当面の地価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 25,900 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郊外に存する地域で、特に三潅町のもの強い代替性がある。典型的な需要者は、久留米市中心部や福岡都市圏等に通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。最寄駅までの距離等、交通利便性が良好な地域において戸建分譲開発が散見され、既存の住宅地域においても土地需要は上昇傾向にある。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 8 百万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は久留米市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、久留米市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因	街路交通環境行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域交通環境行政	街路交通環境行政
	久留米(県) - 4								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 0.0 +28.0 0.0
	前年指定基準地の価格 32,400 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [129.3]	[100.0] 100	25,700					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,300 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				地域要因	西鉄天神大牟田線沿線を中心として、農地等を造成開発した分譲地等が見られ、既成住宅地も含めて宅地需要は上昇している。					
					個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 501	久留米市				建付地	()	不整形	南東2.7 m市道		(都) (70,200)
b	久留米 6 C - 517	久留米市				建付地	()	長方形	東4.1 m市道		(都) (70,200)
c	久留米 6 C - 508	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	南13.5 m県道		(都) 1 住居 (60,200)
d	久留米 6 C - 504	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		(都) 2 低専 (60,80)
e	久留米 6 K - 216	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		(都) (70,200) 田園居住地区
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	() 25,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,430	$\frac{100}{[99.8]}$	27,485	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27,500	
b	() 24,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,189	$\frac{100}{[98.0]}$	25,703		25,700	
c	() 24,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,676	$\frac{100}{[97.9]}$	25,205		25,200	
d	() 24,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,657	$\frac{100}{[96.0]}$	25,684		25,700	
e	() 22,654	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,107	$\frac{100}{[91.1]}$	25,364	$\frac{[100.0]}{100}$	25,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0			
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,900 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 23	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚
鑑定評価額	7,550,000 円		1㎡当たりの価格	35,300 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				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		久留米市北野町今山下四本木 8 3 0 番 7				地積 (㎡)	214 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域		東4.5 m 市道	水道、下水	北野250 m		(その他) (60,180)		
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 70 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模 210 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特にない		街 4 . 5 m市道		交通 北野駅北西方250 m		法令 (都) 1 住居 (60,180)		
			事項		路		施設		規制		
地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並び住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。旧北野町の中心部近くに位置し、住宅需要は底堅く推移している。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 35,300 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主な需要者は、市内中心部や県南各事業所へ通勤する給与取得者である。北野駅周辺ではミニ開発が継続的に行われており、域外からの転入も見受けられ住宅需要は底堅く、開発素地を取得する動きも時折、見られる。需要の中心となる価格帯は土地で1 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 5 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は久留米市の住宅地域の中でも、北野町周辺の事例を中心に収集して試算したものであり、主たる需要者の嗜好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,100 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇が継続。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					(地 域 要 因)	旧北野町の中心部周辺ではミニ開発が継続的に行われ、販売は概ね堅調に推移している。				
	公示価格 円 / ㎡					(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.6 %	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 6 C - 826	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東 4.5 m 市道		(都) 1 住居 (60,180)	
b	久留米 6 C - 814	久留米市		更地	()	長方形	南西 6.5 m 市道 南東 2 m 角地		「調区」 (70,200)	
c	久留米 6 K - 1111	久留米市		更地	()	長方形	南 5 m 市道		「調区」 (70,200)	
d	久留米 6 C - 915	久留米市		更地	()	長方形	北 5 m 市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 30,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,157	$\frac{100}{[97.0]}$	35,213	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,200
b	() 30,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	31,006	$\frac{100}{[88.4]}$	35,075		35,100
c	() 30,629	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,333	$\frac{100}{[83.9]}$	37,346		37,300
d	() 34,029	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,029	$\frac{100}{[97.0]}$	35,081		35,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,300 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,900 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				価格 変動 状況 要因 の	{ 一般的 要 因 }	当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇が継続。
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						
				{ 個別的 要 因 }	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

久留米(県)

- 24

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米6 K - 816	久留米市			更地	()	ほぼ台形	北西4.5 m市道 南西4 m 準角地		(都) 1 中専 (70,180)	
b	久留米6 C - 828	久留米市			建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
c	久留米6 C - 5	久留米市			建付地	()	長方形	東5 m市道 西6 m 二方路		1 中専 (70,200)	
d	久留米6 C - 6	久留米市			貸家 建付地	()	ほぼ整形	南西6 m私道		(都) (70,200)	
e	-					()					
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,584	$\frac{100}{[77.8]}$	20,031	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,000	
b	() 23,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	22,341	$\frac{100}{[116.2]}$	19,226		19,200	
c	() 25,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	24,145	$\frac{100}{[118.9]}$	20,307		20,300	
d	() 15,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,801	$\frac{100}{[87.4]}$	18,079		18,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -23.0			
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +14.0			
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +24.0			
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -6.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	僅かにアパートも見受けられるが、持家を主体とした住宅地域であり、収益性を基礎に価格形成される地域ではなく、賃貸市場は未成熟であり収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) - 25	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚
鑑定評価額	3,800,000 円		1㎡当たりの価格	22,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
				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		久留米市北野町金島字三井田 1 9 9 9 番 1 5				地積 (㎡)	168	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (50,80)		
	正方形	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域		南4.5 m 市道	水道、下水	大城350 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 120 m、南 60 m、北 90 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 13 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性		特記 特にない		街 4 . 5 m市道		交通	大城駅南方350 m		法令 (都) 1 低専 (50,80)	
			事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。住宅需要の回復が垣間見えており地価は微上昇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 22,600 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、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住し地縁的選好性を有する給与所得者等であると思料されるが、一部には圏外からの転入も見られる。近年は、大城駅周辺ではミニ開発が散発的に見られ住宅需要の回復が期待される。需要の中心となる価格帯は土地で5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 5 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は旧北野町等の事例を採用し、最寄駅等を検討のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 22,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般 的 要 因)	当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇が継続。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因)	大城駅周辺の住宅地域では、中古住宅の取引ほか、ミニ開発による分譲も散見される。力強さはないが不動産需要は安定的。					
	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 +0.4 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 825	久留米市				建付地	()	正方形	西4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)
b	久留米 6 C - 828	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)
c	久留米 6 C - 5	久留米市				建付地	()	長方形	東5 m市道 西6 m 二方路		1 中専 (70,200)
d	久留米 6 C - 29	久留米市				建付地	()	ほぼ正方形	西4 m私道		(都) 準工 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 30,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		30,253	$\frac{100}{[127.0]}$	23,821	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,800
b	() 23,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$		22,341	$\frac{100}{[100.0]}$	22,341		22,300
c	() 25,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$		24,145	$\frac{100}{[108.0]}$	22,356		22,400
d	() 24,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		24,365	$\frac{100}{[98.8]}$	24,661		24,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +35.0			
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,600 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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 1 8 0 8 番 1 9					地積 (㎡)	271 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成の住宅地域		南4.7 m 市道	水道、 ガス、 下水	古賀茶屋2 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 70 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 15 m、奥行 約 18 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 7 m市道		交通	古賀茶屋駅南東方2 km		法令	(都)(70,200)			
		事項		路		施設			規制				
地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。交通接近条件等が劣り住宅需要は力強さに欠け、地価が反転上昇するまでには至っていない。											
(3)最も有効使用の判定		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 25,700 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、旧北野町のほか久留米市及びその周辺に位置する郊外の住宅地域である。主たる需要者は、圏内に居住し地縁の選好性を有する給与所得者等であると思料されるが、ミニ開発の分譲地には圏外からの転入も見られる。最寄り駅から離れており、西鉄甘木線沿線の住宅地に比べると住宅需要は力強さに欠ける。需要の中心となる価格帯は土地で5百万～1千万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は北野町等の事例を採用し、最寄駅への接近性や居住環境等を検討のうえ試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価 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		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 久留米(県) - 23		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 35,100 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [137.2]	[100.0] 100	25,700						
(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 25,700 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均と同程度。取引件数は近年増減を繰り返し、取引価格は旧久留米市を中心に上昇が継続。							
	- 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)	区画整然とした住宅地域であるが、総じて古い建物が多く、また最寄り駅から遠いこと等から、不動産需要は弱含みである。						
							(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

(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 6 C - 826	久留米市				建付地	()	ほぼ整形	北東 4.5 m 市道		(都) 1 住居 (60,180)
b	久留米 6 C - 205	久留米市				建付地	()	不整形	南 6 m 市道		「調区」 (70,200)
c	久留米 6 K - 816	久留米市				更地	()	ほぼ台形	北西 4.5 m 市道 南西 4 m 準角地		(都) 1 中専 (70,180)
d	久留米 6 C - 504	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	南東 6 m 市道		(都) 2 低専 (60,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 30,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,157	$\frac{100}{[131.9]}$	25,896	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,900	
b	() 22,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	25,405	$\frac{100}{[99.8]}$	25,456		25,500	
c	() 15,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,584	$\frac{100}{[64.7]}$	24,087		24,100	
d	() 24,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,657	$\frac{100}{[96.0]}$	25,684		25,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +27.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -12.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -39.0			
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -4.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由											
〔比準価格： 25,700 円 / ㎡〕											

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	3,790,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城島町椿津字宮ノ前 8 2 5 番 2				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		(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域		北西5.3 m 市道	水道、 下水	犬塚4.5 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 70 m、南 100 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 13 m、		規模 210 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記事項 特にない		街路 北西 5 . 3 m市道		交通施設 犬塚駅 西方4.5 km		法令規制 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動もなく、現状程度で推移していくものと予測する。城島町内においては小学校やスーパーまで徒歩圏内にあるなど生活利便性は良好であるが、久留米市郊外に位置し地価は横這い基調が続いている。								
(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 18,400 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、久留米市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の選好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既成住宅地域に対する需要は生活利便性が劣ること等を背景に総じて弱含みである。当該地域は城島町内においては小学校やスーパーまで徒歩圏内にあるなど交通接近条件が良好であるが、町全体の停滞感から現状維持の状態である。中心となる価格帯は約 2 0 0 ㎡の土地のみで 3 8 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されていないことから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公開価示規格価と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +3.0 要 環境 -15.0 因 行政 -5.0 その他 0.0	
	久留米(県) - 28 前年指定基準地の価格 14,800 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.5]	[100.0] 100	18,200				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,400 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格形成要因の 変動状況の	(一般的要因) 久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。					
	(地域要因) 価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。市郊外に位置するが、城島町内では比較的生活利便性が良好で地価は横這い傾向にある。										
	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。										
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 6 K - 618	久留米市		建付地	()	不整形	南東 4.5 m 市道		(都) 1 住居 (60,180)	
b	久留米 6 C - 628	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南東 8.2 m 県道		(都) (70,200)	
c	久留米 6 C - 519	久留米市		底地	()	ほぼ長方形	東 5.7 m 市道		(都) (70,200)	
d	久留米 6 C - 504	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南東 6 m 市道		(都) 2 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 16,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,652	$\frac{100}{[90.2]}$	18,461	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,500
b	() 16,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,046	$\frac{100}{[91.9]}$	17,460		17,500
c	() 22,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,577	$\frac{100}{[118.6]}$	19,036		19,000
d	() 24,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,657	$\frac{100}{[128.0]}$	19,263		19,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -9.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +21.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +36.0		
			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			
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 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城島町江上字千代島前 4 1 1 番 1 外					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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域		南4.5 m 市道、西側道		水道	大溝2.7 km		(その他) 田園居住地区 (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 15 m、南 130 m、北 70 m		標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 19 m、		規模 420 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	南 4 . 5 m市道		交通施設	大溝駅 北西方2.7 km		法令規制	(都) (70,200) 田園居住地区
	地域要因の将来予測		久留米市南西部に位置する小学校近くの既成住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状程度で推移すると予測する。地価は横這い基調で推移している。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	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、久留米市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の選好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既成住宅地域に対する需要は生活利便性が劣ることから総じて弱含みである。当該地域においては、城島町全体の停滞感から地価上昇圧力要因は認められず、不動産取引は低調で、地価は横這い傾向が続いている。中心となる価格帯は約 4 0 0 ㎡の土地のみで 6 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 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	地域 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。					
	- 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 基準地番号				〔 地 域 要 因 〕	価格形成に影響を及ぼす要因は特段なく、地価は横這いが続いている。					
	公示価格 円 / ㎡				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(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 6 K - 618	久留米市			建付地	()	不整形	南東4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)
b	久留米 6 C - 628	久留米市			建付地	()	ほぼ整形	南東8.2 m県道		(都) (70,200)
c	久留米 6 C - 505	久留米市			更地	()	長方形	北西3.6 m道路		(都) 2 低専 (60,112)
d	久留米 6 C - 617	久留米市			更地	()	不整形	北5.3 m市道		(都) (70,200)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,652	$\frac{100}{[109.9]}$	15,152	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,200
b	() 16,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,046	$\frac{100}{[112.1]}$	14,314		14,300
c	() 20,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,172	$\frac{100}{[131.7]}$	16,076		16,100
d	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.7]}$	15,776	$\frac{100}{[108.0]}$	14,607		14,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -23.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,800 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	5,630,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城島町下青木字南小路 1 0 7 4 番 1 外				地積 (㎡)	399 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		北5.5 m 市道	水道	大溝5.5 km		(その他) 田園居住地区		
(2) 近隣地域	範囲		東 140 m、西 190 m、南 130 m、北 190 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 18 m、		規模 360 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	北5.5 m 市道	交通施設	大溝駅 北西方5.5 km		法令規制	(都) (70,200) 田園居住地区
	地域要因の将来予測		周囲に農地が広がる中形成された旧来からの既成住宅地域。地域要因に特段の変動はみられず、用途的にも現状程度で推移していくと予測される。土地需要は低調で、住宅地価格は依然として軟調傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 14,100 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、久留米市郊外の住宅地域である。典型的な需要者は地縁の選好性を有する個人エンドユーザーである。郊外の既成住宅地域に対する需要は生活利便性が劣ることから総じて弱含みである。当該地域は農家住宅としての利用も多く外部からの市場参加者はほぼ見られない。城島町全体の停滞感もあり、不動産取引は低調で、地価は下落が続いている。中心となる価格帯は約 4 0 0 ㎡の土地のみで 5 5 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市場での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性を有する比準価格を標準とし、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公開価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地の価格	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	久留米(県) - 28								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +5.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 14,800 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	14,000					
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,200 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因)	久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。					
	- 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				(地域要因)	大川市との市境にほど近い農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域。市中心部から遠く生活利便性が劣るため、住宅地需要は低調である。					
	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 6 K - 618	久留米市		建付地	()	不整形	南東4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)	
b	久留米 6 C - 628	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南東8.2 m県道		(都) (70,200)	
c	久留米 6 C - 505	久留米市		更地	()	長方形	北西3.6 m道路		(都) 2 低専 (60,112)	
d	久留米 6 C - 617	久留米市		更地	()	不整形	北5.3 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,652	$\frac{100}{[117.0]}$	14,232	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,200
b	() 16,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,046	$\frac{100}{[117.4]}$	13,668		13,700
c	() 20,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,172	$\frac{100}{[132.8]}$	15,943		15,900
d	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.7]}$	15,776	$\frac{100}{[110.2]}$	14,316		14,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +17.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +14.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 +40.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0		
			画地 -23.3	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： 14,100 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できないため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-			所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	
								その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	2,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 2 外				地積 (㎡)	286 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		東5 m 市道	水道	大溝7.6 km		(その他) 田園居住地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 170 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	東5 m 市道	交通施設	大溝駅 北西方7.6 km		法令規制 (都) (70,200) 田園居住地区
	地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域である。用途的に今後も現況程度で推移していくと予測される。近年の大雨では周辺広く冠水が発生した。域外からの流入はほとんどなく、地価は依然として下落傾向にある。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,000 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	位置的に経済圏として佐賀県との結びつきが強く、同一需給圏は、久留米市郊外及び佐賀県神埼市の住宅地域となる。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する第一次取得者層である。久留米市の飛地であり、また地域の小学校の閉校や周辺で広く冠水被害が認められるなど利便性及び環境条件が劣る当該近隣地域への需要はほとんどない。地価は下落が続いており、市場の中心となる価格帯は約3 0 0 ㎡の土地のみで2 8 0 万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、前年度の基準地価格に地域の変動状況を加味した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々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 9,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。				
	- 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 基準地番号				(地域要因)	久留米市の飛地で地域内の小学校が閉校しており、また近年の大雨により周辺では広く冠水が発生しているなど土地需要はほとんどない。				
	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	-3.2 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米6 C - 20	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)
b	久留米6 C - 634	久留米市				建付地	()	不整形	南4.5 m市道		(都) (70,200)
c	久留米6 C - 830	久留米市				更地	()	不整形	西2.5 m市道		(都) (70,200) 特別用途制限地域
d	久留米6 C - 829	久留米市				更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東4.5 m 角地		(都) (80,200) 特別用途制限地域
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	() 7,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		7,170	$\frac{100}{[79.0]}$	9,076	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,080
b	() 7,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$		9,278	$\frac{100}{[102.9]}$	9,017		9,020
c	() 10,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$		11,557	$\frac{100}{[131.0]}$	8,822		8,820
d	() 12,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		12,488	$\frac{100}{[140.4]}$	8,895		8,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -21.0			
b	正常	% / 月 -0.27	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +44.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +39.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 9,000 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所	九州支社
久留米(県) - 31	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額	8,460,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				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		久留米市三潴町高三潴字庄分 2 4 9 番 2				地積 (㎡)	310	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 低専 (60,80)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		北西5.4 m 市道	水道、下水	三潴2.2 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 100 m、南 120 m、北 180 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 21 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性		特記 特になし		街 5 . 4 m市道		交通 三潴駅 北西方2.2 km		法令	(都) 2 低専 (60,80)		
			事項		路		施設		規制			
地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。住宅需要は相応に認められ、近隣地域の地価は安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 27,300 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、久留米市南西部に形成された西鉄沿線の住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマン世帯や地縁を有する個人等が考えられる。当地域ではミニ開発も散見されるほか、既成住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、坪 8 ～ 1 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による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) 公開価示価格と格しをた	□代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	久留米(県) - 4								標準 交通 0.0	域 交通 +4.0		
	前年指定基準地の価格		[102.5]	100	100	[100.0]	27,400		標準 環境 0.0	要 環境 +19.0		
	32,400 円 / ㎡		100	[100.0]	[121.3]	100			補 画地 0.0	因 行政 0.0		
								正 行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,500 円 / ㎡			価格形成要因の	〈一般的要因〉	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号					〈地域要因〉	地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。					
	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 +3.0 %	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6C - 517	久留米市				建付地	()	長方形	東4.1 m市道		(都) (70,200)
b	久留米6C - 501	久留米市				建付地	()	不整形	南東2.7 m市道		(都) (70,200)
c	久留米6C - 502	久留米市				更地	()	長方形	東6 m私道		(都) (70,200)
d	久留米6K - 618	久留米市				建付地	()	不整形	南東4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 24,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		25,189	$\frac{100}{[93.0]}$	27,085	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27,100
b	() 25,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		27,430	$\frac{100}{[99.5]}$	27,568		27,600
c	() 36,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		36,798	$\frac{100}{[115.0]}$	31,998		32,000
d	() 16,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$		16,652	$\frac{100}{[72.0]}$	23,128		23,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0			
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0			
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,300 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	4,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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		久留米市三潅町西牟田字古賀 4 5 1 8 番 1 2				地積 (㎡)	186 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 低専 (60,80)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		北西4 m 市道	水道	西牟田1.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m市道		交通 西牟田駅 南西方1.8 km	法令 (都) 2 低専 (60,80)				
		事項		路		施設	規制				
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変動は見られない。住宅需要は相応に認められ、近隣地域の地価は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 26,000 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、久留米市南部から南西部に形成された住宅地域を中心とする久留米市内の住宅地域である。主な市場参加者は、久留米市内へ通勤するサラリーマン世帯や地縁を有する個人等が考えられる。当地域ではミニ開発も散見されるほか、既成住宅地の取引も見られ、住宅地の需要は概ね堅調であり、地価は緩やかな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 ～ 1 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	久留米(県) - 4							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +6.0 +18.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,400 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [127.6]	[100.0] 100	26,000					
(10) 対年々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 基準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的) 久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。						
					(地 域) 地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。						
					(個別的) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +2.0 %	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6 C - 521	久留米市			更地	()	ほぼ正方形	北東4.5 m市道		「調区」 (70,200)
b	久留米6 C - 606	久留米市			建付地	()	ほぼ長方形	北東3.5 m市道 南東4 m 角地		2 住居 (60,160)
c	久留米6 C - 701	久留米市			建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)
d	久留米6 C - 628	久留米市			建付地	()	ほぼ整形	南東8.2 m県道		(都) (70,200)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 29,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,532	$\frac{100}{[112.5]}$	26,251	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	26,300
b	() 28,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	30,594	$\frac{100}{[118.0]}$	25,927		25,900
c	() 26,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27,162	$\frac{100}{[105.0]}$	25,869		25,900
d	() 16,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,046	$\frac{100}{[68.9]}$	23,289		23,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 +0.29	街路 -5.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +14.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -1.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 33	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟
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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市太郎原町字西 1 9 0 3 番 3				地積 (㎡)	369	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)	
	正方形	住宅 W 2	農家住宅の中に農地等が混在する住宅地域		東4.9 m 市道	水道、下水	御井2.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 160 m、西 70 m、南 130 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 19.5 m、奥行 約 19 m、		規模		370 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形	
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 4 . 9 m市道		交通施設	御井駅 北東方2.6 km	法令「調区」(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測		市街化調整区域で農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は横這い傾向で推移するものと予測される。							
(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	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		同一需給圏は、久留米市郊外の市街化調整区域の農家住宅を中心に、一般住宅が混在する住宅地域である。主な需要者は地縁の嗜好性を有する個人等である。当地域は旧来から形成された既存住宅地域で、市街化調整区域であるため、住宅需要は限定的であると判断される。市街化調整区域は取引件数が相対的に少なく、地価は安定的に推移しており、中心となる価格帯は標準的画地規模で 8 0 0 万円前後であると思料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等もふまえ、上記のとおり決定した。								
(8) 公開価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。				
	〔地域要因〕				当地域は地域要因に変動は見られない。当地域は市街化調整区域の農家住宅地域で需要は弱く、地価は横這い傾向にある。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%				

(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 6 C - 205	久留米市		建付地	()	不整形	南6 m市道		「調区」 (70,200)	
b	久留米 6 C - 27	久留米市		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西13 m市道		(都) 1 中専 (60,200)	
c	久留米 6 C - 28	久留米市		建付地	()	長方形	北6 m市道		(都) 準住居 (80,200)	
d	久留米 6 C - 627	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北東3.6 m県道 南東3.2 m 角地		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 22,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	25,405	$\frac{100}{[115.6]}$	21,977	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,000
b	() 24,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,351	$\frac{100}{[126.1]}$	19,311		19,300
c	() 23,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,063	$\frac{100}{[113.0]}$	20,410		20,400
d	() 18,809	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	20,567	$\frac{100}{[107.9]}$	19,061		19,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -12.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +6.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率		
		% / 月			% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) - 34	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	19,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	33,400 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		久留米市小森野 6 丁目 2 0 8 2 番 1 外 「小森野 6 - 1 2 - 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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、農 地等が混在する住宅地域		北西3.8 m 市道、 北東側道	水道、 下水	宮の陣1.7 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 180 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 22 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 3 . 8 m市道		交通施設	宮の陣駅 北西方1.7 km		法令 規制	「調区」 (70,200)
	地域要因の将来予測	市街化調整区域で農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくと料される。市内中心部に比較的近い調整区域で、地価は上昇傾向で推移すると予測される								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 33,400 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外の市街化調整区域で一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する個人等である。市街化調整区域内の住宅地域であるものの、当該地域は市内中心部に近いため周辺ではミニ開発も認められる。当地域周辺の市街化調整区域の取引は相対的に少なく、規模にもバラツキがあるため、中心となる価格帯を一概に把握することは困難である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。									
(8)公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 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 32,600 円 / ㎡			価 変 格 動 形 形 成 成 状 状 況 況 要 要 因 因 の の	〔一般的 要因〕	久留米市の人口は微減傾向であるが、生活利便性に優れるエリアの住宅需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域 要因〕	当地域は地域要因に変動は見られない。市街化調整区域であるが、市内中心部に比較的近く、地価は上昇傾向で推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+2.5 %		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 6 C - 36	久留米市			更地	()	長方形	南西 6 m市道		商業 (100,360)
b	久留米 6 C - 904	久留米市			建付地	()	ほぼ長方形	南 8.4 m国道 西 5.8 m 角地		「調区」
c	久留米 6 C - 207	久留米市			更地	()	ほぼ長方形	北西 6 m市道 南 3 m 二方路		1 中専 (60,200)
d	久留米 6 C - 606	久留米市			建付地	()	ほぼ長方形	北東 3.5 m市道 南東 4 m 角地		2 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	() 36,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,229	$\frac{100}{[109.6]}$	33,056	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	33,100
b	() 27,343	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,547	$\frac{100}{[83.0]}$	31,984		32,000
c	() 30,176	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,991	$\frac{100}{[91.5]}$	33,870		33,900
d	() 28,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	30,594	$\frac{100}{[90.6]}$	33,768		33,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +17.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.29	街路 -5.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +9.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,400 円 / ㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	31,800,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) [令和 6年1月] 路線価又は倍率	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市東町 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		
	長方形 1:2	店舗兼住宅 R C 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		(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	店舗敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状			長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	8 m市道	交通施設	西鉄久留米駅 西方300 m	法令規制	商業 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測		アーケード商店街で、当面現状利用と予測。地価水準は、新型コロナの収束により顧客の回帰が認められるものの、人手不足、物価高等により収益力はコロナ禍前程に戻っていないため上昇幅は低調に推移すると予測。								
(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 165,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 125,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		近隣地域は久留米市中心部のアーケード街（一番街）に位置し、同一需給圏は久留米市中心商業地の存する範囲である。需要者は地元経営者が中心であるが、全国チェーンの店舗進出も一部見受けられる。新型コロナ禍の収束等による需要増が認められるが、人手不足、物価高等により商店街の収益力は上がっていない。但し、投資需要等により土地価格の上昇が認められる。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地域格差率の大きな事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡にも留意して、上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +9.0 交通 +1.0 要 環境 +56.0 因 行政 +5.0 その他 0.0		
	久留米(県) 5 - 3										
	前年指定基準地の価格 249,000 円 / ㎡	[117.7] 100	100 [100.0]	100 [180.3]	[100.0] 100	163,000	補 正	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 158,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	新型コロナの収束による需要増により、商業地の土地需要の回帰が認められ、地価上昇基調にある。					
		(地域要因)	小売、飲食店舗等が集積する商店街で、顧客通行量は回復しているが、人手不足、物価高騰等により収益力が上がっていない。								
		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。								
		変動率 年間 +3.2 % 半年間 %									

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米6 C - 10	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北7.5 m市道		商業 (90,400)	
b	久留米6 C - 24	久留米市		建付地	()	長方形	南西8 m市道		商業 (90,400)	
c	久留米6 C - 823	久留米市		更地	()	長方形	南東7.5 m市道		商業 (90,400)	
d	-				()					
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	() 181,477	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	150,699	$\frac{100}{[91.2]}$	165,240	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	165,000
b	() 152,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,172	$\frac{100}{[94.0]}$	164,013		164,000
c	() 157,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,133	$\frac{100}{[102.7]}$	164,686		165,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳		
a	買込み	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 165,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,088,289	2,876,050	9,212,239	8,294,000	918,239	(0.9547) 876,643	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	24,351,194 円 (125,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)		b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	150.00	75.0	112.50	3,500	393,750	6.0		2,362,500	
2 ~ 2	事務所	150.00	85.0	127.50	2,600	331,500	3.0		994,500	
3 ~ 3	事務所	150.00	85.0	127.50	2,600	331,500	3.0		994,500	
~										
~										
計		450.00	81.7	367.50		1,056,750			4,351,500	
年額支払賃料				1,056,750 円 × 12ヶ月 = 12,681,000 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)				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ため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,681,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 634,050 円						
以上計 + a+ - -				12,046,950 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,351,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 41,339 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 + + +				12,088,289 円 (61,991 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 6 (賃) - 1008	3,079 (3,071)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,399	対象基準階の 月額実質賃料 3,518 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 1009	1,854 (1,778)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,649	月額支払賃料 (3,500 円/㎡)
c	久留米 6 (賃) - 803	2,154 (2,149)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,176	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	650,000 円	130,000,000 × 0.5 %
維持管理費	634,050 円	12,681,000 × 5.0 %
公租公課	土地 227,000 円	査定額
	建物 1,105,000 円	130,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	130,000 円	130,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	130,000 円	130,000,000 × 0.10 %
その他費用	0 円	
総費用 ～	2,876,050 円 (	14,749 円 / m ²) (経費率 23.8 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9547

(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	130,000,000 円	設計監理料率 280,000 円 / m ² × 450.00 m ² × (100% + 3.00 %)
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	8,294,000 円 (42,533 円 / m ²)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	12,088,289 円
総費用	2,876,050 円
純収益 -	9,212,239 円
建物等に帰属する純収益	8,294,000 円
土地に帰属する純収益 -	918,239 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	876,643 円 (4,496 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り (r-g) 3.6 %

24,351,194 円 (125,000 円 / m²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
久留米(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	60,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市長門石3丁目360番15外「長門石3-1-61」				地積 (㎡)	1,008 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防				
	不整形 1:1.5	店舗 S 1	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16 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	久留米1.4 km		(その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 220 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 16 m 県道		交通施設	久留米 北西方1.4 km		法令規制	商業 (100,400) 準防			
	地域要因の将来予測	小売店舗、マンション、駐車場等が混在する県道沿いの地域であり、商業用途のほかマンション等の需要もあり、当面は現状のとおりに推移するものと思料される。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状		+3.0 -2.9				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 61,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 47,700 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に存する繁华性等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗用地等を要する企業やマンション建設を目的とした不動産事業者等である。久留米市の商業地域の地価は堅調に推移しており、マンション用地としての需要についても上昇傾向が続いている。取引価格帯は幅があり、物件の規模にもよるが土地価格5千万円前後が中心と考えられる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層店舗や中層共同住宅等の収益物件が見られる地域である。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、繁华性等が類似した商業地域又は商住混在地域から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 59,500 円/㎡				価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	久留米市の人口は微減傾向だが、県南の中心都市であり市街地を中心として宅地需要は上昇しており、地価は堅調な動きを見せている。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号						〔地域要因〕	県道沿いに店舗やマンションが建ち並ぶ商業地域であり、中心市街地への接近性は良好であるため土地需要は底堅い。					
	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	+0.3 %	半年間			%						

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米6C - 1017	久留米市		更地	()	正方形	東10.8 m市道		2 住居 (60,200)	
b	久留米6C - 1028	久留米市		建付地	()	台形	南15 m県道		2 住居 (60,200)	
c	久留米6K - 26	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北西11 m県道 北3.5 m 角地		1 住居 (60,200)	
d	久留米6C - 722	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西9 m国道		準工 (60,200)	
e	久留米6K - 718	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西9.4 m県道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 75,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,505	$\frac{100}{[115.3]}$	66,353	街路 0.0 交通・接近 0.0	66,400
b	() 75,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,073	$\frac{100}{[114.8]}$	66,266	環境 0.0	66,300
c	() 62,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,317	$\frac{100}{[97.9]}$	62,632	画地 0.0	62,600
d	() 49,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,940	$\frac{100}{[86.4]}$	57,801	行政 0.0 その他 0.0	57,800
e	() 47,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,421	$\frac{100}{[88.9]}$	54,467	$\frac{[100.0]}{100}$	54,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +4.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,538,706	1,785,000	5,753,706	3,981,120	1,772,586	(0.9770) 1,731,817	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	48,106,028 円 (47,700 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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		350.00		S 1 F		350.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
商業 準防	100 %	400 %	400 %	1,008 ㎡	26.0 m × 34.0 m		前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	一棟貸しの店舗			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	1,880	658,000	6.0	3,948,000		
~										
~										
~										
~										
計		350.00	100.0	350.00		658,000		3,948,000		
年額支払賃料				658,000 円 × 12ヶ月 = 7,896,000 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				地域の実態を反映した						
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)				敷金にて担保されている 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,896,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 394,800 円						
以上計 + a+ - -				7,501,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,948,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,506 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 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 + + +				7,538,706 円 (7,479 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米 6 (賃) - 207	1,969 (1,928)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,969	対象基準階の 月額実質賃料 1,889 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 1009	1,854 (1,778)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,854	月額支払賃料 (1,880 円/㎡)
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	312,000 円	62,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	394,800 円	7,896,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 423,000 円	査定額	
	建物 530,400 円	62,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	62,400 円	62,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	62,400 円	62,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,785,000 円 (1,771 円 / m ²) (経費率 23.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	62,400,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 350.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,981,120 円 (3,950 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	7,538,706 円		
総費用	1,785,000 円		
純収益 -	5,753,706 円		
建物等に帰属する純収益	3,981,120 円		
土地に帰属する純収益 -	1,772,586 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,731,817 円 (1,718 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
48,106,028 円 (		47,700 円 / m ²)	

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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 8 番 4 4					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状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火					
	不整形 1:1.5	事務所 S R C 9	事務所ビル、店舗が建ち並ぶ商業地域		北36 m 国道	水道、ガス、下水	西鉄久留米200 m		(その他) (100,500)					
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m					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 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡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 6 m 国道	交通施設	西鉄久留米駅 西方200 m	法令規制	商業 (100,500) 防火					
	地域要因の将来予測		駅接近性に優る市中心部の商業地域であるが、事務所の需要は低迷している。相反して西鉄久留米駅周辺のマンション需要は高く、地域及び価格水準も分譲マンションを前提としたものとなってきた。											
(3) 最も有効使用の判定		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 305,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 208,000 円 / ㎡											
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は、久留米市の中心部商業地に存する商業地域の圏域。需要者の中心は、中心商業地に事務所ビル用地を求める不動産業者や法人等である。近年は、オフィス需要の減退と相反して、中心商業地のマンション用地の需要が旺盛になってきており、マンションデベロッパーの存在感が大きくなってきている。市場の中心価格帯は、規模等にバラツキがあるが、容積率 1 種当りの単価で 2 0 万円 / 坪程度である。												
(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、駅接近性に優れ、事務所ビル等が多い地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象地に事務所店舗ビルの建設を想定し、商業地においては重視すべき価格であるが、元本の価値に即応した事務所としての賃料を得られないため低めに試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、単価と総額との関連、さらに昨年の価格からの変動状況をも考慮して鑑定評価額を決定した。												
(8) 公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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
(10) 対年対象標の基準換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 249,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因)	久留米市の不動産市況においては、良好な金融環境の後押しにより、利便性・居住環境に優る住宅地の需要は堅調さが継続している。								
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地 域 要 因)	西鉄久留米駅周辺での旺盛なマンション需要が、当地域の価格水準を一段と押し上げている。							
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 久留米 5 - 16 公示価格 261,000 円 / ㎡						(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +17.7 %	半年間 +12.3 %											

(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6C - 13	久留米市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
b	久留米6C - 7	久留米市		更地	()	長方形	北東25 m県道		商業 (90,400)	
c	久留米6C - 201	久留米市		更地	()	不整形	西13 m国道 東3.5 m 二方路		商業 (90,350)	
d	久留米6K - 812	久留米市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北7.2 m市道 東6 m 角地		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 201,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	218,848	$\frac{100}{[77.0]}$	284,218	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	284,000
b	() 287,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	307,200	$\frac{100}{[89.3]}$	344,009		344,000
c	() 214,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	252,064	$\frac{100}{[82.3]}$	306,275		306,000
d	() 201,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	224,687	$\frac{100}{[78.8]}$	285,136		285,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 305,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	90,806,729	22,381,700	68,425,029	61,506,000	6,919,029	(0.9385) 6,493,509	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	180,375,250 円 (208,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		550.00		R C 9 F		4,150.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火	100 %	500 %	500 %	869 ㎡	23.0 m× 35.0 m	前面道路： 国道 36.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階：店舗、2～9 階：事務所のビルを想定した			有効率 の理由	77.3 % オフィスビルとして標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	550.00	60.0	330.00	3,500	1,155,000	9.0	10,395,000		
2 ~ 9	事務所	450.00	80.0	360.00	2,350	846,000	6.0	5,076,000		
~										
~										
~										
計		4,150.00	77.3	3,210.00		7,923,000		51,003,000		
年額支払賃料				7,923,000 円 × 12ヶ月 = 95,076,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				95,076,000 円 × 5.0 % 円 × 5.0 % = 4,753,800 円						
以上計 + a+ - -				90,322,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				51,003,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 484,529 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 + + +				90,806,729 円 (104,496 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米 6 (賃) - 11	2,663 (2,550)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,115	対象基準階の 月額実質賃料 2,362 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 12	2,253 (2,242)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	2,080	月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 5 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
修繕費	5,100,000 円	$1,020,000,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	4,753,800 円	$95,076,000 \times 5.0 \%$
公租公課	土地 1,817,900 円	査定額
	建物 8,670,000 円	$1,020,000,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	1,020,000 円	$1,020,000,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	1,020,000 円	$1,020,000,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	22,381,700 円 (	$25,756 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 24.6 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9385

(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	1,020,000,000 円	設計監理料率 $238,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 4,150.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0435 \times 40 \% + 0.0552 \times 30 \% + 0.0877 \times 30 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	61,506,000 円 ($70,778 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	90,806,729 円
総費用	22,381,700 円
純収益 -	68,425,029 円
建物等に帰属する純収益	61,506,000 円
土地に帰属する純収益 -	6,919,029 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	6,493,509 円 ($7,472 \text{ 円} / \text{m}^2$)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り(r-g) 3.6 %

180,375,250 円 ($208,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
久留米(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	28,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	200,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	155,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城南町 2 番 3 0					地積 (㎡)	142 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火		
	長方形 1 : 1.2	店舗 R C 5	飲食店舗・事務所ビル等が混在する駅前の商業地域		南 (駅前広場) 市道	水道、ガス、下水	久留米70 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 10 m、南 180 m、北 30 m		標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 駅前広場		交通 久留米駅北方70 m	法令 商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区				
		事項		路		施設					
	地域要因の将来予測	J R 久留米駅前では市街地再開発事業が進行中である。2 0 2 7 年にはタワーマンションや商業施設の竣工が予定されており、事業完成による新しい駅前地域の発展的動向が期待される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 204,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 162,000 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の商業地域である。主たる需要者は、地場の法人事業者や不動産業者であるが、纏まった規模の画地に対してはマンション開発を企図する大手デベロッパーの需要もある。J R 久留米駅前の市街地再開発事業は 2 0 2 7 年の完成に向けて進行中で、その期待感もあって土地需要は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯については、規模によってばらつきがあり、把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は市内中心部の商業地の取引事例を採用のうえ、繁華性や容積率に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、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) 公規価示価格と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0		地 交通 +1.0		
(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 訳	標準 環境 0.0	地 環境 +32.0	
	久留米 (県) 5 - 3								標準 画地 0.0	地 行政 +10.0	
	前年指定基準地の価格 249,000 円 / ㎡		[117.7] 100	100 [100.0]	100 [146.7]	100	200,000		標準 行政 0.0	地 その他 0.0	
			100	[100.0]	[146.7]	100			標準 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基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 185,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因) 当市の人口は微減傾向にある。融資を受けやすい金融情勢にあり、マンション用地需要に下支えされ、中心部の不動産需要は拡大。						
	- 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 基準地番号 -				(地域要因) J R 久留米駅前の市街地再開発事業が進展中で、タワーマンションや商業施設が開発中で、期待感から地価は堅調に推移している。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +8.1 %	半年間 %								

(1) 基準価格算定内訳										
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6C - 824	久留米市		貸家 建付地	()	不整形	東36 m市道 北5.5 m 西6 m 南5 m 四方路		商業 (100,400)	
b	久留米6C - 823	久留米市		更地	()	長方形	南東7.5 m市道		商業 (90,400)	
c	久留米6C - 806	久留米市		建付地	()	不整形	北東25 m県道 南東25 m 角地		商業 (100,500)	
d	久留米6C - 24	久留米市		建付地	()	長方形	南西8 m市道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 213,838	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.7]}$	166,593	$\frac{100}{[81.6]}$	204,158	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	204,000
b	() 157,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,133	$\frac{100}{[77.8]}$	217,395		217,000
c	() 163,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	192,899	$\frac{100}{[95.1]}$	202,838		203,000
d	() 152,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,172	$\frac{100}{[71.9]}$	214,426		214,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	その他	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 +1.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才基準価格決定の理由							〔基準価格： 204,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,189,273	2,883,166	9,306,107	8,442,000	864,107	(0.9585) 828,247	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	23,006,861 円 (162,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
中層店舗兼事務所地		113.31		R C 5 F		565.47				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	142 ㎡	11.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階～5 階は事務所（いずれもフロア貸し）を想定			有効率 の理由	79.0 %	同種建物としては標準的。機械室レス。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	113.31	75.0	84.98	3,150	267,687	8.0	2,141,496		
2 ~ 3	事務所	113.04	80.0	90.43	2,200	198,946	6.0	1,193,676		
4 ~ 5	事務所	113.04	80.0	90.43	2,200	198,946	6.0	1,193,676		
~										
~										
計		565.47	79.0	446.70		1,063,471		6,916,200		
年額支払賃料				1,063,471 円 × 12ヶ月 = 12,761,652 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,761,652 円 × 5.0 % + 円 × % = 638,083 円						
以上計 + a+ - -				12,123,569 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,916,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 65,704 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 + + +				12,189,273 円 (85,840 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 6 (賃) - 803	2,154 (2,149)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,159	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 804	1,878 (1,836)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,319	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	700,000 円	140,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	510,466 円	12,761,652 ×	4.0 %
公租公課	土地 202,700 円	査定額	
	建物 1,190,000 円	140,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,883,166 円 (20,304 円 / m ²) (経費率 23.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	140,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² × 565.47 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,442,000 円 (59,451 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	12,189,273 円		
総費用	2,883,166 円		
純収益 -	9,306,107 円		
建物等に帰属する純収益	8,442,000 円		
土地に帰属する純収益 -	864,107 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	828,247 円 (5,833 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
23,006,861 円 (		162,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	98,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市上津町字中尾山 2 2 0 3 番 1 7 6				地積 (㎡)	1,844 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)		
	台形 1 : 1.5	店舗 S 1	自動車関連の店舗営業所等が多い路線商業地域		北東14 m 国道	水道、下水	西鉄久留米4.6 km		(その他) 特別用途地区		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 40 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用		低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 50 m、		規模 1,700 ㎡程度、		形状 ほぼ台形				
	地域的特性		特記事項 特にない		街路 東 1 4 . 0 m 国道		交通施設 西鉄久留米 4.6 km 南東方		法令規制 準工 (60,200) 特別用途地区		
	地域要因の将来予測		自動車関連の店舗を中心とした国道沿いの路線商業地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状で推移するものと予測する。土地需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。								
(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 54,500 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 39,000 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、久留米市を中心とする周辺市町の低層店舗を主とする路線商業地域である。典型的な需要者は、近くに自動車検査登録事務所があること等から自動車関連施設等の店舗を経営する法人である。九州を縦貫する幹線国道沿いに位置し、車両交通量が多く、空店舗等も少ない。地価については安定的に推移しており、市場の中心価格帯は、2 , 0 0 0 ㎡程度の土地で 1 0 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は郊外型の低層店舗等が建並ぶ路線商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域より規範性を有する事例を収集し最有効使用等の類似性をも考慮し試算したもので、市場性を反映した客観的かつ実証的な価格である。一方、収益還元法は低層店舗を主とする地域であるため容積率の未消化の程度が大きく、土地価格に見合う賃料が得られず低位に求められた。よって、本件評価では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を求めた。									
(8) 公開価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 52,000 円 / ㎡				価格形成要因の	(一般的要因)		久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。			
	- 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					(地域要因)		価格形成に影響を及ぼす要因は特段ないが、割安感もあり、不動産需要は堅調で地価は安定的に推移している。			
	公示価格 円 / ㎡					(個別的要因)		個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米 6 C - 601	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東 8.2 m 県道 南西 2.3 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	久留米 6 C - 722	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西 9 m 国道		準工 (60,200)	
c	八女 6 C - 409	八女市		更地	()	不整形	西 12 m 国道 北 6 m 二方路		(都) (70,200)	
d	久留米 6 C - 618	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南 13.5 m 県道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 46,465	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,374	$\frac{100}{[87.5]}$	52,999	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,000
b	() 49,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,940	$\frac{100}{[92.1]}$	54,224		54,200
c	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	48,447	$\frac{100}{[87.5]}$	55,368		55,400
d	() 24,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,676	$\frac{100}{[130.9]}$	18,851		18,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 -36.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,658,524	3,273,280	11,385,244	8,676,800	2,708,444	(0.9547) 2,585,751	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	71,826,417 円 (39,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		650.00		S 1 F		650.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,844 ㎡	33.0 m× 45.0 m	前面道路： 国道 14.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平家建店舗、一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	650.00	100.0	650.00	1,970	1,280,500	5.0	6,402,500		
~										
~										
~										
~										
計		650.00	100.0	650.00		1,280,500		6,402,500		
年額支払賃料				1,280,500 円 × 12ヶ月 = 15,366,000 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)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				15,366,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 768,300 円						
以上計 + a+ - -				14,597,700 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,402,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 60,824 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 + + +				14,658,524 円 (7,949 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 6 (賃) - 608	1,535 (1,533)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	1,795	対象基準階の 月額実質賃料 1,978 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 621	2,090 (2,003)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,212	月額支払賃料 (1,970 円/㎡)
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	680,000 円	$136,000,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	460,980 円	$15,366,000 \times 3.0 \%$
公租公課	土地 704,300 円	査定額
	建物 1,156,000 円	$136,000,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	136,000 円	$136,000,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	136,000 円	$136,000,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	3,273,280 円 (	$1,775 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 22.3 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9547

(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	136,000,000 円	設計監理料率 $203,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 650.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0476 \times 40 \% + 0.0615 \times 30 \% + 0.0877 \times 30 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	8,676,800 円 ($4,705 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	14,658,524 円
総費用	3,273,280 円
純収益 -	11,385,244 円
建物等に帰属する純収益	8,676,800 円
土地に帰属する純収益 -	2,708,444 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,585,751 円 ($1,402 \text{ 円} / \text{m}^2$)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り(r-g) 3.6 %

71,826,417 円 ($39,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
久留米(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	3,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	31,200 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市田主丸町田主丸字東内畑 5 2 9 番 4					地積 (㎡)	109 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防		
	長方形 1 : 1.2	店舗兼住宅 W 2	国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域		南9.7 m 国道	水道、下水	田主丸520 m		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	南 9 . 7 m 国道	交通施設	田主丸駅 北方520 m	法令規制 (都) 近商 (80,200) 準防		
	地域要因の将来予測		旧来からの店舗等を中心とした商業地域である。郊外型商業施設のオープンにより、商業重心が移動し、空き店舗も多い状況である。豪雨による浸水の影響もあり、地価は弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 31,200 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		同一需給圏の範囲は、久留米市郊外及びうきは市等の幹線沿いの近隣を対象とした商業地域の圏域。需要者の属性は地縁性のある個人事業主及び法人等が中心であるが、商業地としての需要は少ない。市場の中心となる価格帯は、規模によるバラツキ、個別取引の事情等があり、見出しにくい。背後の住宅地の価格水準に接近してきている状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、旧来からの小規模な店舗を中心とした商業地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。周辺には自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、賃貸市場が熟成していないため、収益価格は算定しなかった。よって、鑑定評価額は、比準価格を中心として、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況をも考慮して決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 準化 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号	-									
(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 準化 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格										
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,400 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈 一般的要因 〉	久留米市の不動産市況においては、良好な金融環境の後押しにより、利便性・居住環境に優る住宅地の需要は堅調さが継続している。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〈 地 域 要 因 〉	小売店舗を中心とした商業地域であり、空き店舗も多くなり繁華性が乏しくなっており、豪雨による浸水も需要に影響している。				
	公示価格 円 / ㎡						〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	-0.6 %					半年間	%		

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米 6 C - 15	久留米市				更地	()	ほぼ台形	南7.5 m国道 北4 m 二方路		(都) 準工 (70,200)		
b	久留米 6 C - 28	久留米市				建付地	()	長方形	北6 m市道		(都) 準住居 (80,200)		
c	久留米 6 C - 813	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	南9 m県道		(都) 2 住居 (60,200)		
d	久留米 6 C - 615	久留米市				建付地	()	不整形	北西9.8 m県道		「調区」 (70,200)		
e	-						()						
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)		
a	() 21,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,259	$\frac{100}{[68.6]}$	30,990	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	31,000		
b	() 23,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,063	$\frac{100}{[73.5]}$	31,378			31,400		
c	() 33,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,534	$\frac{100}{[126.3]}$	29,718			29,700		
d	() 42,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	45,127	$\frac{100}{[139.4]}$	32,372			32,400		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			$\frac{[100.0]}{100}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -30.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -25.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +25.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +38.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由											〔比準価格： 31,200 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、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の店舗が多く、貸家としての店舗がほとんどなく、閉店している店舗もあり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
久留米(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				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		久留米市北野町今山字大六 6 1 3 番 6 外				地積 (㎡)	184 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防	
	台形 1:2	店舗 S 2	小売店舗が多い駅前の既成商業地域		西5 m 市道、南側道	水道、下水	北野近接		(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用	店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 5 m市道	交通 北野駅 北東方近接	法令 (都) 近商 (90,200) 準防			
	地域要因の将来予測	小規模店舗等が多い駅前の商業地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、当面横ばい傾向で推移すると予測する。								
(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	比準価格 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		同一需給圏は、久留米市及び隣接町等の商業地域等の圏域。需要者は、久留米市の郊外エリアで事業展開する商業事業者等が主体である。久留米市東部郊外エリアの駅に近い近隣商業地においては、事業用地需要は多くはないが、周辺住宅地において住宅需要が増加傾向にあることもあって、地価は安定的に推移している。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用の小規模店舗兼住宅が多い郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引されることが主体の市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,500 円 / ㎡			価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	低金利や住宅税制等を背景に、久留米市における事業・開発用地需要は堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因)	駅に近接する立地の近隣商業地として、選好性は高くないものの、周辺住宅地の需要増加もあり、需要は安定している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因の変動はない。				
	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 6 C - 813	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南9 m県道		(都) 2 住居 (60,200)	
b	久留米 6 C - 814	久留米市		更地	()	長方形	南西6.5 m市道 南東2 m 角地		「調区」 (70,200)	
c	久留米 6 C - 825	久留米市		建付地	()	正方形	西4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)	
d	久留米 6 C - 826	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,534	$\frac{100}{[104.9]}$	35,781	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	36,900
b	() 30,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	31,006	$\frac{100}{[94.8]}$	32,707		33,700
c	() 30,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,253	$\frac{100}{[86.6]}$	34,934		36,000
d	() 30,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,157	$\frac{100}{[96.0]}$	35,580		36,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の小規模店舗兼住宅が多い郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市城島町城島字町屋敷 2 8 2 番 3					地積 (㎡)	253 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防		
	長方形 1:5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗が建ち並び県道沿いの商業地域		南東 8 m 県道	水道、下水	犬塚 3.5 km		(その他) 特別用途地区 (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 35 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 南東 8 m 県道		交通施設	犬塚駅 北西方 3.5 km		法令規制 (都) 近商 (90,200) 特別用途地区		
	地域要因の将来予測		県道沿いの小売店舗を主とする近隣型商業地域。駐車場等の未利用地が混在し、集積度は低く、新規出店等もほぼ見られない。当面は現状維持のまま推移するものと予測する。地価については横這い基調で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,300 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 8,760 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久留米市郊外及び隣接する市町に形成された商業地域である。典型的な需要者は自用の店舗兼住宅を目的とする地縁的選好性を有する個人事業者等である。郊外大型店への顧客流出や後継者不足等により新規出店はほとんどなく、駐車場等の粗放的利用が混在している。城島町全体の停滞感もあり繁華性は乏しく、地価の上昇圧力要因は認められない。土地需要については依然として総じて弱含みである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、市場性及び客観性を有している。近隣地域は商業地域であるが、自用の店舗や併用住宅が多く、賃貸に供している例は少ない。収益価格は商業地においては重視されるべき価格ではあるが、賃貸市場が未成熟であり土地価格に見合う賃料が得られず低位に試算された。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、価格形成要因の変動等を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因) 久留米市の人口は微減傾向にある。物価高や建築費の先高感が強いこと等も影響して取引価格は上昇が続いている。						
	- 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 -				(地域要因) 旧城島町の中心商業地であるが、店舗の集積度が低く、繁華性の程度は相対的に低位にあり、地価は横這いが続いている。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%					

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米 6 C - 628	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南東 8.2 m 県道		(都) (70,200)	
b	久留米 6 C - 506	久留米市		更地	()	長方形	南西 7.8 m 県道		(都) (70,200)	
c	久留米 6 C - 15	久留米市		更地	()	ほぼ台形	南 7.5 m 国道 北 4 m 二方路		(都) 準工 (70,200)	
d	久留米 6 C - 508	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南 13.5 m 県道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	広川 6 C - 602	八女郡広川町		更地	()	ほぼ長方形	南 12.5 m 県道 北 2.7 m 二方路		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,046	$\frac{100}{[79.2]}$	20,260	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,300
b	() 18,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,683	$\frac{100}{[90.7]}$	20,599		20,600
c	() 21,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,259	$\frac{100}{[107.1]}$	19,850		19,900
d	() 24,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,676	$\frac{100}{[121.1]}$	20,377		20,400
e	() 27,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	29,487	$\frac{100}{[142.0]}$	20,765	$\frac{[100.0]}{100}$	20,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.05	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 +5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,330,486	682,950	2,647,536	2,568,170	79,366	(0.9774) 77,572	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	2,216,343 円 (8,760 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼住宅		125.00		L S 2 F		250.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 近商 特別用途地区 準防	90 %	200 %	200 %	253 ㎡	6.7 m× 34.7 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 階住居を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	125.00	100.0	125.00	1,320	165,000	5.0	825,000		
2 ~ 2	住居	125.00	100.0	125.00	1,010	126,250	2.0	252,500		
~										
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		291,250		1,077,500		
年額支払賃料				291,250 円 × 12ヶ月 = 3,495,000 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)				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 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,495,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 174,750 円						
以上計 + a+ - -				3,320,250 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,077,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,236 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 + + +				3,330,486 円 (13,164 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 6 (賃) - 606	1,175 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	989	対象基準階の 月額実質賃料 1,012 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 611	1,818 (1,809)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	1,246	月額支払賃料 (1,010 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	203,500 円	40,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	104,850 円	3,495,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 8,300 円	査定額	
	建物 284,900 円	40,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	40,700 円	40,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,700 円	40,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	682,950 円 (2,699 円 / m ²) (経費率 20.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	40,700,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² × 250.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,568,170 円 (10,151 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,330,486 円		
総費用	682,950 円		
純収益 -	2,647,536 円		
建物等に帰属する純収益	2,568,170 円		
土地に帰属する純収益 -	79,366 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	77,572 円 (307 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %		
	2,216,343 円 (	8,760 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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)				
	正方形	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、 下水	三潴720 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 正方形						
	地域的特性		特記 特になし		街 9 m県道		交通 三潴駅 南西方720 m		法令 (都) 準住居 (60,200)				
	事項				路		施設		規制				
地域要因の将来予測		県道沿いに低層店舗や一般住宅等が建ち並び商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の価格水準は安定的に推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 37,400 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 28,900 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		対象不動産に係る同一需給圏は、久留米市郊外に形成された商業地域である。主たる市場参加者は、店舗や事業所等の利用を目的とする個人事業者を中心に、居宅利用を目的とする個人も考えられる。商的繁華性は低いものの、幹線沿いのため、比較的交通量が多く、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、取引件数も少なく、画地規模や条件等により異なるため把握が困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象不動産は幹線道路沿いの商業地域に立地するため、取引事例比較法及び収益還元法の両手法を適用して試算価格を求めた。収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に劣り、説得力はやや低位である。従って、本件においては、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺の地価動向等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示標準 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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,000 円 / ㎡			価 格 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因)	久留米市の人口は、微減傾向で推移している。不動産需要は概ね堅調であるが金利動向に注視を要する。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						(地域 要因)	地域要因に特段の変動は見られない。地価は緩やかな上昇傾向にて推移している。					
	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 +1.4 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米 6 C - 601	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南東 8.2 m 県道 南西 2.3 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	久留米 6 C - 615	久留米市		建付地	()	不整形	北西 9.8 m 県道		「調区」 (70,200)	
c	久留米 6 C - 722	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	西 9 m 国道		準工 (60,200)	
d	久留米 6 C - 19	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	北 10 m 国道		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 46,465	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,374	$\frac{100}{[125.0]}$	37,099	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	37,100
b	() 42,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	45,127	$\frac{100}{[119.6]}$	37,732		37,700
c	() 49,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,940	$\frac{100}{[127.4]}$	39,199		39,200
d	() 13,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,170	$\frac{100}{[49.0]}$	30,959		31,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -50.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,979,569	835,480	3,144,089	2,763,780	380,309	(0.9774) 371,714	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	10,620,400 円 (28,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		120.00		S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準住居	60 %	200 %	200 %	368 ㎡	19.0 m× 19.5 m	前面道路： 県道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F：約 6 0 ㎡程度の 2 L D K の共同住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	120.00	100.0	120.00	1,600	192,000	6.0	1,152,000		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,250	150,000	1.0	150,000		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		342,000		1,302,000		
年額支払賃料				342,000 円 × 12ヶ月 = 4,104,000 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)				3,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 72,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,104,000 円 × 5.0 % + 72,000 円 × 5.0 % = 208,800 円						
以上計 + a+ - -				3,967,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,302,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 12,369 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 + + +				3,979,569 円 (10,814 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 6 (賃) - 611	1,818 (1,809)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,653	対象基準階の 月額実質賃料 1,604 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 608	1,535 (1,533)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,551	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
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	219,000 円	43,800,000 × 0.5 %
維持管理費	125,280 円	4,176,000 × 3.0 %
公租公課	土地 31,300 円	査定額
	建物 372,300 円	43,800,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,800 円	43,800,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,800 円	43,800,000 × 0.10 %
その他費用	0 円	
総費用 ～	835,480 円 (	2,270 円 / m ²) (経費率 21.0 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.9 %	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9774

(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	43,800,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,763,780 円 (7,510 円 / m ²)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,979,569 円
総費用	835,480 円
純収益 -	3,144,089 円
建物等に帰属する純収益	2,763,780 円
土地に帰属する純収益 -	380,309 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	371,714 円 (1,010 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り (r-g) 3.5 %

10,620,400 円 (28,900 円 / m²)

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 25 日提出
久留米(県) 5 - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
久留米(県) 5 - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊
鑑定評価額	310,000,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市東合川2丁目2番8外 「東合川2 - 2 - 8」					地積 (㎡)	1,938 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200)			
	長方形 1.2 : 1	店舗兼作業所 S 2	国道沿いに、自動車関連 施設等が建ち並ぶ路線商 業地域		北25 m 国道	水道、 下水	久留米大学前1.5 km		(その他) 特別用途地区			
(2) 近隣 地域	範囲	東 350 m、西 280 m、南 0 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 48.5 m、		奥行 約 40 m、	規模 2,000 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 北25.0 m 国道	交通 1.5 km	久留米大学前駅 北方		法令 準工 (60,200)	特別用途地区		
	地域要因の将来予測		ゆめタウン久留米を核とした低層店舗が建ち並ぶ繁華性の高い地域で、今後も現状のまま推移するものと予測。新型コロナウイルスは収束したが、浸水被害の影響により地価上昇幅は低調に推移するものと予測する。									
(3)最も有効使用の判定		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 161,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 137,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、久留米市における路線商業地の存する範囲。近隣地域はゆめタウンの存する路線沿いで、店舗集積性に優れ、商圈も広域的で市を代表する商業地域である。大規模な駐車場を持つ路線商業施設利用が中心で、総額の観点からも需要者は資金力を有する企業に限られる。新型コロナ禍は収束したものの、例年の豪雨による冠水により需要の停滞が認められる。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地理的位置の遠い事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、上記の通り決定した。										
(8) 公規価 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 地の規 準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		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	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 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 154,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナの収束による需要増により、商業地の土地需要の回帰が認められ、地価上昇基調にある。					
	(地域 要因)					ゆめタウン久留米を中心として繁華性が高い。地価は上昇基調にあるものの、浸水被害等の影響により需要がやや停滞している。						
	(個別的 要因)					個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %											

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 5 - 10 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	久留米 6 C - 1010	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北16 m国道		準工 (60,200) 特別用途地区	
b	久留米 6 C - 202	久留米市		建付地	()	不整形	東20 m市道		準工 (70,200) 特別用途地区	
c	久留米 6 C - 22	久留米市		貸家 建付地	()	台形	北西15 m県道		商業 (100,500)	
d	-				()					
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	() 148,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,500	$\frac{100}{[92.5]}$	167,027	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	167,000
b	() 108,307	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,358	$\frac{100}{[78.6]}$	160,761		161,000
c	() 164,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,459	$\frac{100}{[110.9]}$	154,607		155,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +13.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 161,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,296,280	5,295,500	18,000,780	7,975,000	10,025,780	(0.9547) 9,571,612	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	265,878,111 円 (137,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
店舗		700.00		S 1 F		700.00	
公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
準工 特別用途地区	60 %	200 %	200 %	1,938 ㎡	48.6 m× 39.8 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	沿道サービス型店舗（一棟貸し）			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	2,900	2,030,000	8.0	16,240,000
~								
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		2,030,000		16,240,000
年額支払賃料				2,030,000 円 × 12ヶ月 = 24,360,000 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)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,360,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,218,000 円				
以上計 + a+ - -				23,142,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				16,240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 154,280 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 + + +				23,296,280 円 (12,021 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 6 (賃) - 621	2,090 (2,003)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,090	対象基準階の 月額実質賃料 2,919 円/㎡ 月額支払賃料 (2,900 円/㎡) 基準階 1 F B
b	久留米 6 (賃) - 1007	4,309 (4,209)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,309	
c	久留米 6 (賃) - 12	2,253 (2,242)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,219	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	625,000 円	125,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,218,000 円	24,360,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 2,140,000 円	査定額	
	建物 1,062,500 円	125,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	125,000 円	125,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	125,000 円	125,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,295,500 円 (2,732 円 / m ²) (経費率 22.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9547
(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	125,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 700.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,975,000 円 (4,115 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	23,296,280 円		
総費用	5,295,500 円		
純収益 -	18,000,780 円		
建物等に帰属する純収益	7,975,000 円		
土地に帰属する純収益 -	10,025,780 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	9,571,612 円 (4,939 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
265,878,111 円 (	137,000 円 / m ²)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
久留米(県) 5 - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	439,000,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 96,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		久留米市東櫛原町字高太郎 9 3 0 番 1				地積 (㎡)	3,543 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200)			
	台形 1.2 : 1	店舗兼作業所 S 2	店舗、給油所等が建ち並び 路線商業地域		北西25 m 市道、 三方路	水道、 ガス、 下水	西鉄久留米1.7 km		(その他) (70,200)			
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 300 m、西 300 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 50 m、		規模 3,000 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記事項 特にない		街路 2 5 m市道		交通施設 西鉄久留米駅 北西方 1.7 km		法令 準工 (60,200)			
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに低層店舗が建ち並び路線商業地域で、地域要因の変動は見受けられず、現状のまま推移していくものと思料される。地価は微増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		低層店舗地				(4)対象基準地の 個別的要因	三方路 形状		+3.0 -2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 126,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 100,000 円 / ㎡								
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は久留米市内の幹線道路沿いに形成された商業地域である。主な需要者は、物販業、小売業等を営む一般事業法人、自営業者等が中心であると思料される。当地域は口原バイパス通りに形成された路線商業地域で、車両の交通量が多く視認性も良好なため、需要は堅調であると思料される。中心となる価格帯は、規模等によりバラツキがあり、幹線道路沿いの土地は借地も多いため、一概に把握することは困難である、										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い。収益価格は低層店舗の建築・賃貸を想定し、土地価格を求めた理論的な価格であるが、土地価格水準に見合った賃料を収受し得ないこと等の理由により、比準価格に比し低位に求められた。従って、規範性がより高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、上記のとおり決定した。										
(8) 公 規 価 示 標 準 格 と 格 し を た	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 年 ら 象 標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 119,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	(一般的 要因)	久留米市の人口は微減傾向であるが、交通量の比較的多い幹線道路沿いの店舗への需要は堅調に推移している。						
						(地域 要因)	市内中心部に近い幹線道路沿いの商業地に対する需要は堅調で、地価は微増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。				
変動率		年間 +4.2 %	半年間 %									

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 804	久留米市				更地	()	ほぼ整形	西15 m県道		1 住居 (60,200)
b	久留米 6 K - 814	久留米市				底地	()	ほぼ長方形	南36 m県道		商業 (90,400)
c	久留米 6 C - 23	久留米市				更地	()	長方形	北東8 m市道		商業 (100,480)
d	久留米 6 C - 22	久留米市				貸家 建付 地	()	台形	北西15 m県道		商業 (100,500)
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	() 146,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		155,067	$\frac{100}{[116.4]}$	133,219	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	134,000
b	() 96,871	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$		118,398	$\frac{100}{[118.5]}$	99,914		101,000
c	() 98,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$		115,362	$\frac{100}{[85.6]}$	134,769		136,000
d	() 164,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		171,459	$\frac{100}{[131.9]}$	129,992		131,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.9]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +14.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 +19.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +21.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 126,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	43,926,138	10,384,700	33,541,438	20,479,800	13,061,638	(0.9770) 12,761,220	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	354,478,333 円 (100,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		1,800.00		S 1 F		1,800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	70 %	200 %	200 %	3,543 ㎡	71.5 m× 60.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	ロードサイド型店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	1,800.00	100.0	1,800.00	2,130	3,834,000	6.0	23,004,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,800.00	100.0	1,800.00		3,834,000		23,004,000		
年額支払賃料				3,834,000 円 × 12ヶ月 = 46,008,000 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されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				46,008,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,300,400 円						
以上計 + a+ - -				43,707,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				23,004,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 218,538 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 + + +				43,926,138 円 (12,398 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 6 (賃) - 901	1,632 (1,632)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,895	対象基準階の 月額実質賃料 2,141 円/㎡
b	久留米 6 (賃) - 902	2,561 (2,561)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,369	月額支払賃料 (2,130 円/㎡)
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	1,605,000 円	321,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,300,400 円	46,008,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 3,108,800 円	査定額	
	建物 2,728,500 円	321,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	321,000 円	321,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	321,000 円	321,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	10,384,700 円 (2,931 円 / m ²) (経費率 23.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	321,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 1,800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	20,479,800 円 (5,780 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	43,926,138 円
総費用	10,384,700 円
純収益 -	33,541,438 円
建物等に帰属する純収益	20,479,800 円
土地に帰属する純収益 -	13,061,638 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	12,761,220 円 (3,602 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.6 %
354,478,333 円 (	100,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	159,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,800 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		久留米市宮ノ陣町若松字栗ノ瀬 1 番 6				地積 (㎡)	4,999	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)		
	長方形 1.2 : 1	工場、倉庫兼事務所 S 1	中規模工場、事業所等が建ち並び開発された内陸型工業団地		南12 m 市道	水道、下水	古賀茶屋1.2 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 250 m、北 80 m			標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 75 m、奥行 約 65 m、規模 4,900 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	久留米 I C へのアクセスが優れる工業団地		街路 1 2 m 市道	交通施設	古賀茶屋駅西方1.2 km		法令規制「調区」(60,200) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	近隣地域内に空地は見られず、また特段の変動要因は見当たらない。今後も現状の利用状態が継続されるものと予測する。なお、市内産業団地は全て完売し、物流施設を中心に需給が逼迫している。									
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 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	同一需給圏は、久留米市や鳥栖市及びその周辺市町を中心とする北部九州一円の工業地域である。主たる需要者は、工場事業者のほか、北部九州に拠点の新設や移設を目論む県内外の法人事業者である。昨今、鳥栖市や小郡市等では I C への接続に優れる物流施設用地の需給が逼迫しており、用地を求める動きは周辺へと拡大している。取引される規模にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の配送所や工場を中心とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は市内の工業地域等に存する取引事例を採用のうえ、試算したもので、主たる需要者の市場行動原理や地域性を反映した実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 当市の人口は微減傾向にある。融資を受けやすい金融情勢にあり、物流系を中心に不動産需要は多い。一方、市内産業団地に空きはない。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因) 久留米 I C まで国道で繋がるほか、北西方 7 km に小郡鳥栖南スマート I C が開通し、利便性が増大した。						
	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 +15.6 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

久留米(県) 9 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	久留米 6 C - 815	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	東23 m市道 南19 m 北13 m 三方路		準工 (70,200)
b	久留米 6 C - 817	久留米市				建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道 北西16 m 角地		工業 (60,200)
c	久留米 6 C - 1014	久留米市				建付地	()	長方形	西12 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区
d	久留米 6 K - 1111	久留米市				更地	()	長方形	南5 m市道		「調区」 (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 57,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		55,758	$\frac{100}{[150.8]}$	36,975	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	37,000
b	() 24,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		24,627	$\frac{100}{[77.6]}$	31,736		31,700
c	() 43,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		44,180	$\frac{100}{[137.8]}$	32,061		32,100
d	() 30,629	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		31,333	$\frac{100}{[96.0]}$	32,639		32,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +45.0			
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0			
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0			
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自用の営業所や倉庫等が中心で賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を見送った。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ