

令和〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇〇様

不動産エバリュエーション評価書



土地

所在: 福岡県筑紫野市〇〇二丁目〇〇番地〇

地積: 100.00 m²

建物

所在: 福岡県筑紫野市〇〇二丁目〇〇番地〇

家屋番号: 〇〇番〇、種類: 事務所

構造: 鉄骨造陸屋根3階建

床面積: 1階 60.00 m²、2階 60.00 m²、3階 60.00 m² 合計 180.00 m²

建築時期: 平成14年5月新築

〇〇コンサル(株)

不動産エバリュエーション専門士

〇〇 〇〇

■不動産エバリュエーション評価書

I. ご相談内容の考察

1. クライアント様のご相談内容

- (1) 現所有地の隣接土地建物(対象物件)を購入しないかとの打診があり検討するもの。隣地購入のチャンスは活かしたい。しかしながら対象建物の現況利用(店舗・事務所)では収益性は期待できない。
- (2) また、現所有地との一体利用を前提とした建て替えは、将来構想としては考えられるが、それだけの投資余力はなく、単に隣地というだけで購入はできない。
- (3) 対象物件単体での収益性を向上させることが可能か、その場合の最適用途および事業収支シミュレーションを提示して欲しい。

2. 課題の抽出

周辺エリアと土地のバリューベース分析およびマーケット調査を行い、そのうえで、

ア) 現況用途での利用(必要最低限の修繕は実施)

イ) 用途変更によるエバリュエーション

のいずれをとるべきかを、(収支、リスク、街への影響等を含め)検証する。

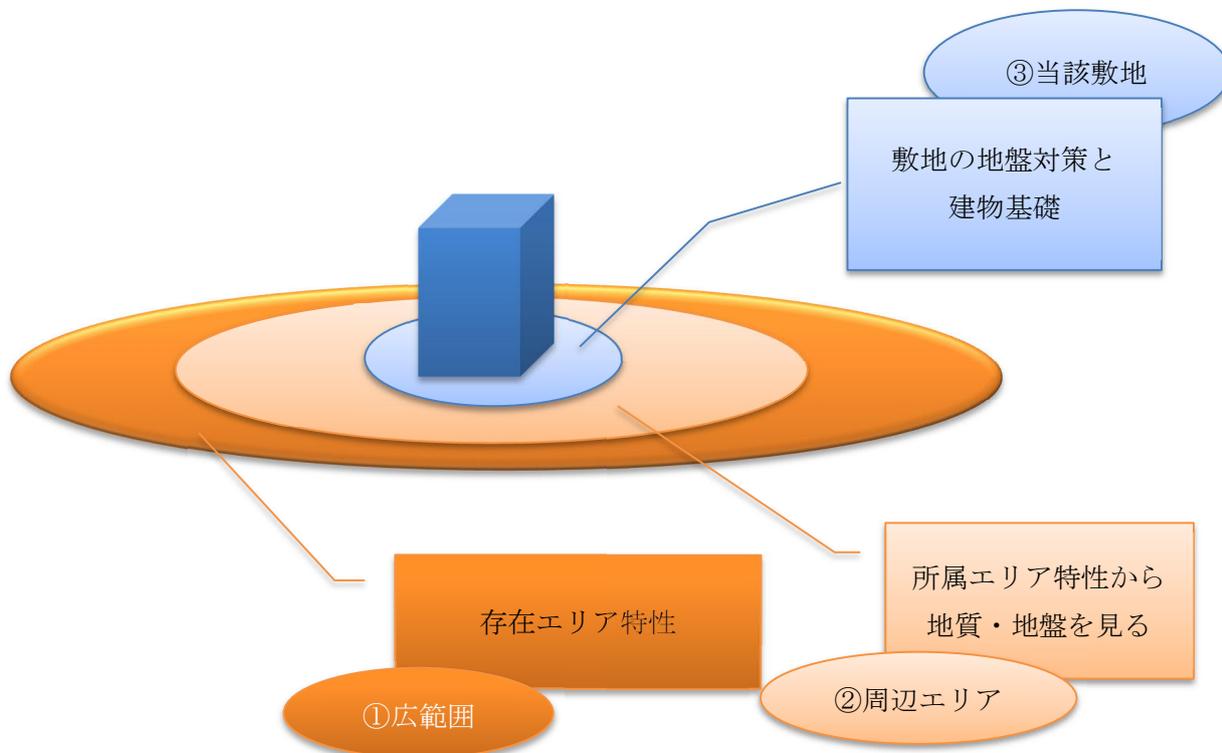
3. 対策案

- (1) 対象建物は、鉄骨造築約 16 年と比較的新しく、売買価格にも相応の建物代金が含まれていることから、今後 15 年程度の利用継続を前提とした視点が重要となる。
- (2) 土地、建物の及びマーケット調査を踏まえ、最適用途のコンセプトを見出し、さらにバリューサーチによる法律面、建築技術面等についての多面的な検証を行い、実行可能なバリューアップ策を提示する。
- (3) 対象物件を今後 15 年、現況用途にて運用した場合の事業収支と、用途変更エバリュエーション実施後の事業収支を試算し、検証する。
- (4) エバリュエーションを実施する場合の、ファイナンス面での公的制度や金融機関との折衝のほか、実施スケジュールや、設計会社、施工会社などのチーム体制案までを提示する。

■調査書

1. 土地

※地形、気候、風土、天災地変の想定を含めた建物が建つエリア、その土地の地形、地質のハード的な深掘り



《バリューベース報告》

(1) 広範囲

物件の所在する筑紫野市は、福岡県中央部のやや西部に位置し、福岡市の中心部「天神」の南東方約 15Km に位置する。最寄駅「西鉄二日市駅」は特急停車駅であり、西鉄天神駅から 20 分程度であるため、福岡市のベッドタウンとして発展。

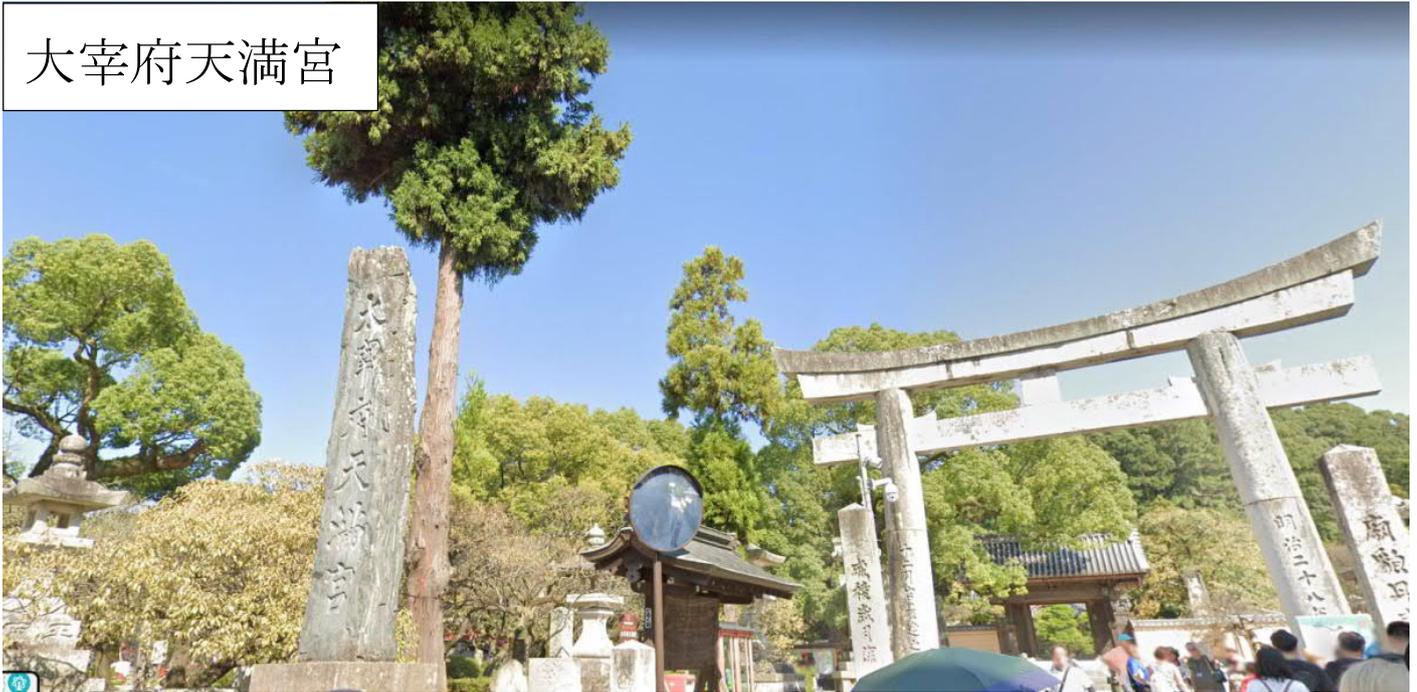
(2) 周辺エリア

- ①西鉄二日市駅の東側、徒歩 10 分圏内の県道筑紫野古賀線沿いの路線商業地域。
- ②西鉄二日市駅から西鉄太宰府線が分岐しており、太宰府天満宮の最寄駅「大宰府駅」へは 2 駅 6 分程度と至近。
- ③御笠川と鷺田川に挟まれた沖積平野に位置、周辺エリア内には小川や池が存在し、地盤は軟弱であるため、相応の地盤対策を要するエリアである。

(3) 当該土地

- ①間口約 10m、奥行約 6m～10mの不整形地ながら、現況は対象物件建物の敷地として利用され、ほぼ許容容積率(200%)が消化されている。駐車可能なスペースはない。
- ②土地の現況は、対象物件建物(平成 14 年(2002 年)築、鉄骨造 3 階建)の敷地であり、この建物に対する相応の地盤対策および基礎工事は行われていると思われる。

大宰府天満宮



(1) エリア調査

① 基礎的条件・周辺環境

- ア) 福岡県中央部やや西部に位置する筑紫野市の北西部、「二日市北二丁目」に位置し、北方および東方 1Km 先で、隣接する太宰府市に至る。
- イ) 西鉄二日市駅から東方に県道沿いに連なる路線商業地域。なお西鉄二日市駅の西南方約 800m に JR 二日市駅があり、筑紫野市の中心商業地は、この両駅間に形成されている。

② マーケット的優位性

ア) 交通利便性が高い

西鉄・JR・九州高速道・都市高速道などが利用できる交通至便なエリア。

最寄駅「西鉄二日市駅」から西鉄太宰府線が分岐しており、全国的な知名度を有する歴史遺産であり観光名所である、太宰府天満宮の最寄駅「大宰府駅」へは 2 駅 6 分程度と至近。

イ) 商業施設利便性が高い

エリア内に郊外ベッドタウンの駅前路線商業施設として十分な商業施設があるほか、車 30 分圏内に「筑紫野イオン」や「ハンズマン大野城店」、「夢タウン」等の大規模商業施設が立地している。

ウ) 自然豊かな環境

近隣には、宝満山、宝満川やのどかな田園も広がる自然環境。

エ) 豊富な歴史遺産・観光資源

近隣に九州最古の寺「武蔵寺」、装飾艶やかな「五郎山古墳」、万葉集にも記載のある「二日市温泉」が存在。

オ) 医療施設が充実

近隣に福大病院、済生会病院等の大型医療施設が立地し、高度医療の受診が可能。

Image



③周辺土地利用

駅前には「イオン二日市店」があり、路線沿いに2~4階建程度の建物が連なり、低層階は店舗・事務所等の商業利用、上層階は賃貸マンション等の住宅利用がなされている。大規模画地には、10階建程度の大規模マンションも数棟立地する。商業利用としては、コンビニエンスストア、飲食店、不動産業店舗、銀行、診療所、調剤薬局、学習塾などが連続して立地している。

④行政的条件

都市計画地域、市街化区域、第2種住居地域、建蔽率60%、容積率200%

都市計画道路「六反太宰府線(計画幅員15m)都市計画決定段階(未着手だが概成区間、計画見直し中)

⑤街路状況

県道筑紫野古賀線(幅員約15m)に面する。この街路は、東端で国道3号線(福岡南バイパス)、西端で県道福岡新田線に接続し、主要幹線道路との系統連続性は良い。片側1車線、両側の歩道は十分な幅があり、主要交差点には右折レーンがあるが、交通量が比較的多く、車を路側に寄せての駐停車は困難。

⑥地形・地質・地盤等

御笠川と鷺田川に挟まれた沖積平野に位置し、地形は平坦地である。エリア内には小川や池が存在し、地盤は軟弱であるため、相応の地盤対策を要するエリアである。

⑦地震リスク(活断層)

西鉄二日市駅西方向約1.5Km付近に、福岡市から南東方向に走る「警固断層」が存在。

また、同駅から北東方向約 7Km 付近に、福岡市から南東方向に走り太宰府市を終端とする「宇佐美断層」が存在。

(2)対象土地調査

①現況土地利用・地歴

現況は、対象建物(詳細は後記)の敷地として利用されている。駐車スペースはない。

過去の住宅地図、法務局の閉鎖登記簿謄本・旧土地台帳の記録からは、昭和 40 年代に宅地として利用開始されるまでは、「田」として利用されてきたものと推定される。

② 地形・地質・地盤等

地積約 100 m²(間口約 10m、奥行約 6m~10m)。接面街路とほぼ等高接続し、平坦地である。

対象土地の地質・地盤についてボーリング等の調査資料はないが、北方に小川があり、相応の軟弱地盤である可能性がある。なお、対象建物については、建築時(平成 14 年)に、新耐震基準に基づく構造計算が行われているため、現況建物に必要な地盤対策、基礎工事は行われているものと思われる。

③ 土壌汚染の可能性

現況の土地利用および過去の住宅地図、法務局の閉鎖登記簿謄本・旧土地台帳の記録からは、過去に工場等の土壌汚染の可能性を示す履歴はない。

④ 災害履歴・想定等

市役所の保有する記録によれば、対象土地付近において浸水被害の記録はない。

なお、「筑紫野市ハザードマップ」上も、浸水被害は想定されていない。

また、筑紫野市が作成した「揺れやすさマップ」によれば、筑紫野市直下型地震と警固断層帯南東部地震の想定において、対象土地付近はいずれも「震度 6 強」と予想されている。

コメント

土地に対する上記調査の結果から、考慮すべきポイントは以下のとおりと判断します。

- ① 九州全体の交通ネットワーク上の要衝地であり、福岡市との接近性も高い立地。
- ② 全国的な知名度を有する歴史遺産であり観光名所である「太宰府天満宮」を活かせる立地。
- ③ 西鉄二日市駅東側の成熟した路線商業地に立地。
- ④ 接面街路に対する間口、奥行きは良いが、約 100 m²の狭小地で、駐車スペースはない。
- ⑤ 軟弱な地盤の可能性が高い。
- ⑥ 近隣に警固断層帯などがあり、将来の地震リスクを踏まえる必要がある。

2. 建物

※プロジェクトを構築する上で、建物が事業計画上の年数に現実的に耐えうるものなのかという調査

(1) 遵法性

建築基準法の手続きが適切に行われている。

- ・建築確認済証:平成 13 年 12 月〇日、第〇〇〇号
- ・検査済証:平成 14 年 4 月〇日、第〇〇〇号

(2) 耐震性能

建築時期より、新耐震基準にて設計、建築されている。

(3) 基礎

直接基礎(ベタ基礎)、地盤補強工事済。

(4) 主要構造部

- ① 柱・梁:重量鉄骨造(ラーメン構造)
- ③ 床:デッキ床版+コンクリートスラブ
- ④ 階段:鉄骨造
- ⑤ 外壁:窯業系サイディング材(ファサード面)、ALC 板+外装用吹付塗装(側面、背面)
- ⑥ 屋根:デッキ床版+コンクリートスラブ+シート防水

(5) 設備

現況用途(店舗・事務所)向けの以下の設備あり。いずれも現状不具合はない。

- ① 給排水設備:直結給水、公共下水に放流可。
- ② 電気設備:低圧引込。
- ③ 空調設備:個別空調(各階室内天井カセット2基、室外機1台)。
- ④ 換気設備:熱交換型。

(6) 内装状況

一棟を自社ビル(不動産業)として利用、途中改装履歴なし。

1 階:店舗仕様、2 階および 3 階:事務所仕様。

(7) インスペクション報告(目視確認による指摘事項)

外壁:割れ、剥がれ等の不具合は見受けられないが、防水塗装やコーキングによる機能維持は必要。

屋根:シート防水の紫外線による経年劣化が見受けられるので、トップコート塗装又は再施工が必要。

(8) アスベスト使用の有無(目視確認による指摘事項)

吹付アスベスト(レベル1)や、石綿含有保温材や耐火被覆材、断熱材(レベル2)の使用は確認できない。

目視では断定できないが、アスベスト使用等が全面禁止された平成 18 年(2006 年)9 月以前に建築された建物であるため、飛散性の低い、成形板等の石綿含有建材(レベル3)は、軽度で使用されている可能性はある。一般に改修・

解体工事において、レベル3の建材の存在は、作業面、費用面とも大きな問題とはならない。

コメント

建物に対する上記調査の結果から、考慮すべきポイントは以下のとおりと判断します。

- ・鉄骨造 3 階建、延 180 m²の店舗・事務所ビルとしては、標準的な仕様である。
- ・主要構造部については、大きな不具合箇所はなく、外壁や屋上防水に若干のメンテナンスを施せば、今後 15 年の残存耐用年数は十分にある。
- ・設備については、現状不具合はないが、新築後 16 年を経過しており、近い将来に不具合が発生する可能性は高い。現況用途(店舗・事務所)として利用する場合であっても、一棟空室となるこの機会に更生・更新を実施すれば、今後 15 年程度の安定稼働が可能となる。
- ・現況用途から、住居系用途にコンバージョンする場合には、各設備の容量不足等を補う、更新工事が必要となる。

3. マーケット調査

(1) 人口・世帯等の推移と予測

- ・2015 年の国勢調査結果によると、筑紫野市の人口は 101,081 人。5 年前と比べると 0.9%の増加。
- ・また同国勢調査によると、一般世帯総数は 39,274 世帯で、5 年前に比べると 4.4%の増加。
- ・65 歳以上の高齢者のみの世帯の割合は 20.8%と、全国平均(22.5%)に比べて低くなっている。
- ・国立社会保障・人口問題研究所の「将来推計人口(2018 年 3 月推計)」によると、今後 2015 年から 2045 年までに、人口は▲7.5%減少し、約 9.4 万人となる見込み。このとき 2045 年の平均年齢は、2015 年の 44.1 歳から 5.6 歳上昇し、49.7 歳となる見込み。

(2) 土地価格相場

西鉄二日市駅東側路線商業地(第 2 種住居地域、容積率 200%): 坪〇〇万円前後

(3) 賃貸マーケット(西鉄二日市駅周辺)

- ①住宅:(新築ワンルーム)坪〇〇〇〇円~〇〇〇〇円、(新築ファミリー)坪〇〇〇〇円~〇〇〇〇円
- ②商業:1 階(飲食)坪〇〇〇〇円~〇〇〇〇円、(物販その他)坪〇〇〇〇円~〇〇〇〇円
2 階(飲食)坪〇〇〇〇円~〇〇〇〇円、(物販その他)坪〇〇〇〇円~〇〇〇〇円

(4) 筑紫野市の中心市街地動向

平成 28 年 3 月に作成された、「筑紫野市第 2 次マスタープラン」によれば、以下の通り記載されている。

- ・本市の中心市街地の拠点である JR・西鉄二日市駅前には、十分な広場空間が確保されておらず、広域的な交通結節点としての機能を十分に果たせていません。
- ・二日市中央通り商店街などの市街地一帯は、拠点として位置づけられていますが、商業系の都市機能が低下しており、商業地としての役割を十分に果たせていません。

これらの記載は、市の郊外に、自動車での買い物が便利な大型ショッピングモールが複数開発された影響が大きな要因であり、同マスタープランでは、今後の対策を次の通り記載している。

- ・以上のような問題を解決し、今後深刻化が予見される少子高齢化等の社会問題に対応するため、JR・西鉄二日市駅周辺等において、民間主導型の市街地再開発事業等による土地の高度利用や、良好な住環境の形成、駅前広場、都市計画道路、都市公園等の都市基盤の整備などを図ります。
- ・二日市中央通り商店街周辺においては、空地等の土地の有効利用及び土地の高度利用を図り、中心市街地としての商店街の活性化を図ります。
- ・1300年もの歴史を持つ二日市温泉が存在する湯町地区は、統一された美しい景観をもつ街並みを整備し、観光を中核資源として育成し、観光客による賑わいの創出を図ります

(5) 観光マーケット(2016年(H28)太宰府市観光客アンケート調査及び観光客入込数調査等より)

① 太宰府市観光入込客数

合計	9,126,000 人	内訳
うち日本人旅行者	6,404,000 人	立寄 6,365,000 人、宿泊 39,000 人
うち訪日旅行者	2,722,000 人	立寄 2,096,000 人、宿泊 8,000 人 クルーズ 618,000 人

② 観光消費額(1人当たり)

	立寄	宿泊	クルーズ
日本人旅行者	2,800 円	7,500 円	
訪日旅行者	4,100 円	15,000 円	2,500 円

③ 太宰府市の動向等

上記の調査結果を踏まえ、太宰府市の発表した「観光推進基本計画」には、以下の通り記載されている。

- ・日本遺産にも認定された本市特有の歴史・文化遺産や景観、観光資源を生かして、市民をはじめ来訪者にもやさしい観光基盤の整備を図るとともに、回遊性や付加価値を高め、「また来たい」と思ってもらえるような観光地としての魅力づくりに取り組みます。
- ・外国から観光に訪れる人々の国の文化を理解し尊重することにより、国際観光都市として共存共栄していくことを目指します。

一方で、大宰府市内は、歴史遺産を守るための、景観条例や文化財保護法等の規制があり、飲食や宿泊施設の開発が困難であることが、指摘されている。

コメント

マーケットに対する上記調査の結果から、考慮すべきポイントは以下のとおりと判断します。

- ・路線商業地としてはすでに成熟しており、今後の人口、世帯の動向や、中心市街地の動向からみて、「店舗・事務所」に対する需要が、短期的に大きく拡大する要因には乏しいこと。
- ・全国的な知名度を有する「太宰府天満宮」を始めとした、観光資源を積極的に活用し、国内外から広域に集客し、観光産業の発展を図ろうとする官民一体の動きが見受けられること。

4. 検討すべき最適用途のコンセプト

上記の土地、建物、マーケット調査の結果を踏まえ、かつ今後15年程度を見据えた場合の、最適用途のコンセプトは、以下のとおりと判定しました。このコンセプトに基づく、バリューサーチ及びバリューアップを、以下の企画書にて示し、これを実行する場合の事業収支を示すものとします。

最適用途のコンセプト

- ・対象建物を、観光客向けの宿泊施設としてコンバージョンする。
 - ※旅館業法第2条4項の「簡易宿所」を前提。同法施行令に定める基本的な要件(4室以下、延床面積33㎡以上)等は充足可能であるが、その他詳細は検証要。(バリューサーチにおいて実施)
- ・これまで福岡市を宿泊拠点にしてきた立寄客をターゲットとし、福岡市のホテルとの差別化を図るため、5人程度での宿泊が可能な、ファミリーやグループ客の取り込みを図る。
- ・中長期滞在が可能となる、キッチンやリビング、洗濯機置き場などを設ける。これにより、将来観光需要が減退した場合においても、ファミリー向け賃貸住宅として運用可能なものとする。

※以下省略

■企画書

1. バリューサーチ(※既存建物の建材・構造・設計等、その価値を目利きし、今ある素材を活かしていく)
2. バリューアップ(※建物に付加価値をつける)
3. プロジェクト推進における各種制度利用
 - (1)ファイナンス面
 - (2)公的制度利用

■事業収支等

1. 事業収支等
 - (1)エバリュエーション コスト
 - (2)事業収支
 - ①現状収支
 - ②エバリュエーション後 事業収支
2. エバリュエーション 実施スケジュール等
 - (1)実施期間
 - (2)〇〇〇建物 不動産エバリュエーションプロジェクト 参画企業一覧(予定)