

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 太宰府(県) - 1, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 桑原 哲治 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 68,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 3 C - 1408	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西8.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m		
b	太宰府 3 C - 1107	太宰府市		建付地	()	長方形	南7.3 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
c	太宰府 3 C - 1415	太宰府市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	太宰府 3 C - 106	太宰府市		更地	()	台形	南5 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	太宰府 3 C - 110	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	東5.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m		
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	() 116,968	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,881	100 [131.0]	93,039	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	93,000	
b	() 98,650	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	98,840	100 [107.0]	92,374	環境 0.0	92,400	
c	() 79,448	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,752	100 [97.6]	83,762	画地 0.0	83,800	
d	() 76,159	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	78,100	100 [88.8]	87,950	行政 0.0	88,000	
e	() 78,723	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,006	100 [89.3]	90,712	その他 0.0 [100.0] 100	90,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	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 +3.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,314,109	652,912	2,661,197	2,158,530	502,667	(0.9760) 490,603	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	12,579,564 円 (59,600 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住居 高度地区最高20m	60%	200%	160%	211㎡	12.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 3.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	6 0㎡程度の2LDK、4戸の共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,180	141,600	1.0		141,600		
							1.0		141,600		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,190	142,800	1.0		142,800		
							1.0		142,800		
~											
~											
~											
計		240.00	100.0	240.00		284,400			284,400		
年額支払賃料						284,400 円 x 12ヶ月 =				3,412,800 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されている。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,412,800 円 x 5.0 % 円 x % =				170,640 円	
以上計 + a+ - -										3,242,160 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						284,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,702 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 %) 284,400 円 x 95.0 % x 0.2563 =				69,247 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						3,314,109 円 (15,707 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	太宰府(賃) 3C - 1101	1,212 (1,163)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [83.0]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [108.0]	1,264	対象基準階の 月額実質賃料 1,216 円/㎡
b	太宰府(賃) 3C - 1103	1,137 (1,113)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [106.0]	1,168	月額支払賃料 (1,190 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	136,512 円	3,412,800 x	4.0 %
公租公課	土地 39,000 円	査定額	
	建物 272,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	652,912 円 (	3,094 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,158,530 円 (10,230 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,314,109 円
総費用			652,912 円
純収益 -			2,661,197 円
建物等に帰属する純収益			2,158,530 円
土地に帰属する純収益 -			502,667 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			490,603 円 (2,325 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,579,564 円 (		59,600 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリユート福岡. Row 1: 太宰府(県) - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 峰 祐介 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 3年 7月 1日 and 令和 3年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	太宰府3C-111	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	西6.1m市道 南東6.1m 角地		1低専(60,80)					
b	太宰府3C-107	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北西8m市道		1低専(50,80)					
c	太宰府3C-817	太宰府市		建付地	()	ほぼ正方形	西4.2m市道 北6.3m 角地		1低専(60,80)					
d	太宰府3C-908	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道 北東4m 準角地		2低専(70,150) 高度地区20m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 73,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.8]}$	76,012	$\frac{100}{[94.0]}$	80,864	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 89,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,876	$\frac{100}{[123.2]}$	75,386		80,900				
c	() 70,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	77,972	$\frac{100}{[106.0]}$	73,558		75,400				
d	() 89,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	97,388	$\frac{100}{[127.2]}$	76,563		73,600				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			76,600				
									[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 +0.43	街路 画地	0.0 +0.8	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	-6.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	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	+3.0 0.0	環境 環境	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	-5.0 +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	+10.0 0.0	環境 環境	+18.0 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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,700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			既成市街地内のため土地の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		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。賃貸目的のアパート等の需要が乏しく、規模に見合う収益性も得られないと判断したため、収益還元法を非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
太宰府（県） - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市石坂4丁目1065番21「石坂4-4-10」				地積(㎡)	282	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	正方形1:1	住宅W1	中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域	北4m市道	水道、下水	太宰府680m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 80m、南 80m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 17m、規模 290㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	地域東側に一部土砂災害警戒区域の指定がある。	街路	4m市道	交通施設	太宰府駅 南東方680m 法令 1低専(50,80) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 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	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲。主たる需要者は福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心となる。山手のエリアは、自然災害のリスクや坂道が敬遠されることから、需要がやや弱い状況にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で1500~1700万円程度、新築戸建物件で3千万円台前半の水準にあるものと捉えられる。							
(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われる。収益還元法は、戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、また1低専であることから、建蔽率及び容積率等からも経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、適用できなかった。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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 51,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍にあるが、当市住宅地の需要は総じて堅調で、地価は上昇基調にある。		
	- 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)	一部に土砂災害警戒区域の指定があり競争力にやや弱い面があるが、相対的な割安感を求める需要が顕在化し、地価は上昇傾向にある。		
変動率		年間 +4.9 %	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	太宰府 3 C - 708	太宰府市		建付地	()	長方形	西5 m市道 北5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	太宰府 3 C - 713	太宰府市		建付地	()	長方形	北6.1 m市道		1 低専 (50,80)		
c	太宰府 3 C - 813	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	太宰府 3 K - 1412	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 絶対高さ2.0m		
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	() 52,057	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	53,191	100 [99.6]	53,405	街路 0.0 交通・接近 0.0	53,400	
b	() 76,541	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,904	100 [144.4]	56,028	環境 0.0	56,000	
c	() 64,012	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	64,509	100 [119.4]	54,028	画地 0.0	54,000	
d	() 59,055	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	61,892	100 [116.3]	53,218	行政 0.0 その他 0.0	53,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 +8.5	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -11.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 +26.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +23.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,500 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) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、また第1種低層住居専用地域(50,80)であることから、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。						

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	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
太宰府(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	19,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	86,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(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	太宰府市朱雀 6 丁目 1 1 番 1 7 「朱雀 6 - 1 3 - 1 6」			地積 (m ²)	226	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)	
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西 4 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄二日市 900 m	(その他) 高度地区最高 20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 80 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 14 m、奥行 約 16 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整然とした古い中規模の住宅団地	街路	4 m 市道	交通施設	西鉄二日市駅 北西方 900 m 法令 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後も同様に推移するものと予測する。新型コロナウイルス感染症拡大の影響は見られず、良好な交通利便性等を背景に、需要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	標準価格	86,500 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	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市朱雀地区を中心とした市内中央部の利便性良好な住宅地域で、需要者は福岡都市圏に通勤者が中心と想定される。なかでも、近隣地域の最寄駅である西鉄二日市駅は、西鉄福岡駅まで特急で約 1 6 分と都心接近性に優れ、周辺では建替やミニ開発等も散見されるなど、需要は安定的に推移している。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 2, 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	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、朱雀地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、近隣地域は一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	太宰府(県) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	110,000 円 / m ²	[103.6]	100	100	[100.0]	86,700	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			100	[104.0]	[126.4]	100		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 79,500 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	変動率 年間 +8.8 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因) 市内の取引件数はコロナ禍以前の水準まで回復。ミニ開発分譲の売れ行きも好調で、継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移。 (地域要因) 西鉄二日市駅まで徒歩圏内と利便性に優れ、地価の割安感等も背景に、安定した需要が見込めることから、地価は強含みで推移。 (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	太宰府3C - 1102	太宰府市		更地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区最高20m					
b	太宰府3C - 16	太宰府市		建付地	()	不整形	東4.1 m道路		1住居 (60,164) 高度地区					
c	太宰府3K DH - 2	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区最高20m					
d	太宰府3C - 8	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西4 m 角地		2低専 (70,150)					
e	太宰府3C - 707	太宰府市		更地	()	台形	西6 m県道 北6 m 角地		1低専 (60,150)					
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	() 85,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,673	$\frac{100}{[102.7]}$	89,263	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	89,300				
b	() 93,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	105,838	$\frac{100}{[122.3]}$	86,540	0.0 0.0 0.0	86,500				
c	() 73,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,414	$\frac{100}{[90.2]}$	83,608	0.0	83,600				
d	() 114,679	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	117,796	$\frac{100}{[131.8]}$	89,375	0.0	89,400				
e	() 119,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	117,417	$\frac{100}{[140.6]}$	83,511	[100.0] 100	83,500				
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 +0.73	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.73	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	+5.0 0.0	環境 その他	+16.5 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	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	-2.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+28.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 +10.0	環境 その他	+32.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 86,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は一般住宅が多い閑静な既成住宅地域であり、賃貸目的のアパート等はなく、一般住宅の賃貸市場も未成熟な地域であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
太宰府（県） - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	太宰府市梅ヶ丘1丁目4260番44 「梅ヶ丘1-7-18」				地積 (㎡)	347	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)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域	西5m 市道	水道、ガス、下水	二日市2.3 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 90m、南 50m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 17.5m、規模 350㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5m市道	交通施設	二日市駅 東方2.3 km	法令 1低専 (50,80)
(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	55,500 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	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する筑紫野市等の住宅地域の範囲。主たる需要者は福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心となる。最寄駅から遠い住宅地の需要も、相対的な割安感により、回復傾向を強めている。市場で需要の中心となる価格帯は、規模によりやや異なるが、土地で1700~1900万円程度、新築戸建物件で3千万円台中盤の水準にあるものと捉えられる。							
(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われる。収益還元法は、戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、また1低専であることから、建蔽率及び容積率等からも経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、適用できなかった。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]	[]	100	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 51,600 円/㎡		価格変動状況要因	変動	形状	形成	要因	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +7.6 %	半年間 %	(一般的要因) コロナ禍にあるが、当市住宅地の需要は総じて堅調で、地価は上昇基調にある。 (地域要因) 最寄駅までやや遠いが、相対的な割安感から周辺地域では小規模開発による戸建分譲が行われるなど、地価は上昇傾向にある。 (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	太宰府 3 C - 708	太宰府市		建付地	()	長方形	西5 m市道 北5 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	太宰府 3 C - 111	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	西6.1 m市道 南東6.1 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	太宰府 3 K - 1412	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 絶対高さ2.0m	
d	太宰府 3 C - 809	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北東6.8 m市道 南東6.8 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 52,057	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	53,191	100 [100.0]	53,191	街路 0.0 交通・接近 0.0	53,200
b	() 73,461	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.8]	76,012	100 [135.7]	56,015	環境 0.0	56,000
c	() 59,055	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	61,892	100 [111.3]	55,608	画地 0.0	55,600
d	() 70,613	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [105.1]	69,740	100 [120.8]	57,732	行政 0.0 その他 0.0	57,700
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.63	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +33.0		
c	正常	% / 月 +0.63	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 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.1	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 +4.0 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： 55,500 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、また第1種低層住居専用地域(50,80)であることから、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。					

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	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
太宰府(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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	太宰府市国分 5 丁目 1 0 5 9 番 4 外「国分 5 - 2 7 - 3 0」			地積 (㎡)	252	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	中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域	東 3.9 m 市道	水道、下水	都府楼前 1.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 17 m、奥行 約 17 m、規模			250 ㎡程度、形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記事項	傾斜がきつい丘陵地の住宅団地	街路	3.9 m 市道	交通施設	都府楼前 北西方 1.6 km 法令 1 低専 (50,80) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	丘陵地の既成住宅団地であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。複数の土砂災害警戒区域に指定されており、平坦地の住宅地と比較すると利便性に劣るため、需要は軟調に推移することも予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	39,900 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、太宰府市及び隣接市町の郊外の住宅地域。想定需要者は、福岡市都心部へ通勤者等で、なかでも地縁の嗜好性が認められる一次取得者が中心になるものと思料される。当該圏域においても、低金利を背景に一定の需要は認められるが、丘陵地で土砂災害が懸念されるエリアであることから、相対的に低廉な価格水準での取引が多く見受けられる。なお、需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額 1,000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、国分地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等からアパート用地の需要も弱いことを踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向等も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,900 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	(一般的要因) 市内の取引件数はコロナ禍以前の水準まで回復。ミニ開発分譲の売れ行きも好調で、継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移。 (地域要因) 丘陵地で複数の土砂災害警戒区域に指定されている。市内の平坦地の住宅地と比較すると、利便性・安全性に劣り競争力は低位である。 (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	太宰府3C-10	太宰府市		更地	()	ほぼ台形	北4 m市道 南4.1 m 二方路		1 低専 (50,80)		
b	太宰府3C-1106	太宰府市		建付地	()	長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 高さ制限10m		
c	太宰府3C-9	太宰府市		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	太宰府3C-1116	太宰府市		建付地	()	長方形	東6.3 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 高さ制限10m		
e	太宰府3C-815	太宰府市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 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	() 39,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,775	$\frac{100}{[95.0]}$	40,816	街路 0.0 交通・接近 0.0	40,800	
b	() 44,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	42,685	$\frac{100}{[105.1]}$	40,614	環境 0.0	40,600	
c	() 40,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,000	$\frac{100}{[103.0]}$	38,835	画地 0.0	38,800	
d	() 31,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	40,391	$\frac{100}{[103.0]}$	39,215	行政 0.0	39,200	
e	() 48,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,271	$\frac{100}{[121.5]}$	40,552	その他 0.0 [100.0] 100	40,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	環境 +3.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.40	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 +18.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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： 39,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅が中心である丘陵地の既成住宅団地であり、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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	株式会社わがまち不動産研究所
太宰府(県) - 7	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	47,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	114,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市観世音寺 1 丁目 2 1 6 番外「観世音寺 1 - 1 6 - 8」				地積 (m ²)	419	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, 150)	
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄五条 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 130 m、南 60 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 20 m、			規模	400 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 6 m 市道	交通 西鉄五条駅 西方 1 km	法令 1 低専 (50, 150)		
地域要因の将来予測	土地区画整理事業により整備された居住環境の優れる住宅地域で、今後ともこのような利用状況が続くものと予測する。市外からの需要者も見られ、地価は上昇基調にある。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	115,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	91,200 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲。主たる需要者は、戸建住宅用地を求め中高所得者層の個人が中心で、周辺市町等の広域的な範囲からの需要も認められる。最寄駅に徒歩圏内にあり、居住環境に優れる住宅地の需要は堅調であり、供給量も限定的であることから地価は上昇している。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により異なり、見だすこと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	比準価格は、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、当該地域は賃貸事業目的での不動産取引は中心ではなく、戸建住宅等の自己使用目的の取引が市場において支配的である。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 110,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	要 因	コナ禍にあるが、当市住宅地の需要は総じて堅調で、地価は上昇基調にある。		
	- 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 太宰府 - 9 公示価格 112,000 円 / m ²							
変動率		年間 +3.6 %	半年間 +1.8 %					

(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	太宰府3C - 707	太宰府市		更地	()	台形	西6 m県道 北6 m 角地		1 低専 (60,150)	
b	太宰府3C - 1107	太宰府市		建付地	()	長方形	南7.3 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
c	太宰府3C - 909	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区20m	
d	太宰府3K - 112	太宰府市		更地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,150)	
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	() 119,954	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [104.0]	117,417	100 [99.0]	118,603	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	123,000
b	() 98,650	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	98,840	100 [88.3]	111,937	画地 +4.0 行政 0.0	116,000
c	() 91,014	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	93,653	100 [86.9]	107,771	その他 0.0	112,000
d	() 60,900	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [56.0]	112,339	100 [106.0]	105,980	その他 0.0	110,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[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 +0.30	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.42	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 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.73	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 -18.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -44.0	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		
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： 115,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,007,485	923,860	4,083,625	2,557,320	1,526,305	(0.9760) 1,489,674	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	38,196,769 円 (91,200 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	167.75	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低専	50%	150%	150%	419㎡	21.2 m x 19.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK(約34.5㎡)8戸の共同住宅を想定した。			有効率の理由	98.6%	外階段・開放廊下のため

(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	140.00	98.6	138.00	1,507	207,966	1.0	207,966	1.0	207,966
							1.0	211,968	1.0	211,968
2 ~ 2	共同住宅	140.00	98.6	138.00	1,536	211,968	1.0	211,968	1.0	211,968
							1.0	419,934	1.0	419,934
計		280.00	98.6	276.00		419,934		419,934		419,934
年額支払賃料						419,934 円 x 12ヶ月 = 5,039,208 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,039,208 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 257,960 円				
以上計 + a+ - -						4,901,248 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						419,934 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,989 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%) 419,934 円 x 95.0 % x 0.2563 = 102,248 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						5,007,485 円 (11,951 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	太宰府(賃) 3C - 701	1,693 (1,609)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [110.0]	100 [103.0]	100 [98.0]	1,556	対象基準階の 月額実質賃料 1,570 円/㎡
b	太宰府(賃) 3C - 702	1,474 (1,443)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	1,583	月額支払賃料 (1,536 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	161,600 円	40,400,000 x	0.4 %
維持管理費	257,960 円	5,159,208 x	5.0 %
公租公課	土地 100,300 円	査定額	
	建物 323,200 円	40,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	923,860 円 (	2,205 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(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	40,400,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 280.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,557,320 円 (6,103 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,007,485 円
総費用			923,860 円
純収益 -			4,083,625 円
建物等に帰属する純収益			2,557,320 円
土地に帰属する純収益 -			1,526,305 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,489,674 円 (3,555 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	38,196,769 円 (		91,200 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社わがまち不動産研究所. Row 1: 太宰府 (県) - 8, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1 m²当たりの価格, 72,000 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 9 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地番号, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	太宰府 3 C - 704	太宰府市		建付地	()	台形	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区最高20m					
b	太宰府 3 C - 1106	太宰府市		建付地	()	長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 高さ制限10m					
c	太宰府 3 C - 1112	太宰府市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m道路		1 低専 (50,100) 高さ制限10m					
d	太宰府 3 K - 113	太宰府市		更地	()	正方形	南東6 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	() 84,645	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,539	$\frac{100}{[120.8]}$	73,294	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 44,392	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	42,685	$\frac{100}{[60.4]}$	70,671		73,300 70,700				
c	() 74,291	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,628	$\frac{100}{[104.0]}$	72,719		72,700				
d	() 83,474	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,568	$\frac{100}{[122.2]}$	73,296		73,300				
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 +0.66	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	+5.0 0.0	環境 環境	+15.0
b	正常	% / 月 0.00	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	+2.0 -2.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-35.0
c	正常	% / 月 +0.25	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	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+1.0
d	正常	% / 月 +0.66	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	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,500 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)
	2,420,872	472,178	1,948,694	1,443,240	505,454	(0.9760) 493,323	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	12,649,308 円 (67,600 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	93.40	L S 2 F		158.00		
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 高度地区最高20m	60%	200%	164%	187㎡	18.0 m x 11.0 m	前面道路：市道 4.1 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K (約 3 9 ㎡) 4 戸の共同住宅を想定した。			有効率 の理由	98.7%	外階段・開放廊下のため

(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	79.00	98.7	78.00	1,256	97,968	1.0	97,968
2 ~ 2	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,282	99,996	1.0	99,996
~								
~								
~								
計		158.00	98.7	156.00		197,964		197,964
年額支払賃料						197,964 円 x 12ヶ月 = 2,375,568 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 120,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,375,568 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 124,778 円		
以上計 + a+ - -						2,370,790 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						197,964 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,881 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 %) 197,964 円 x 95.0 % x 0.2563 = 48,201 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						2,420,872 円 (12,946 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	太宰府(賃) 3 C - 701	1,693 (1,609)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[98.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [107.0]	$\frac{100}{[107.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$	1,468	対象基準階の 月額実質賃料 1,310 円/㎡
b	太宰府(賃) 3 C - 705	1,025 (1,003)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [93.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [93.0]	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	1,247	月額支払賃料 (1,282 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	91,200 円	22,800,000 x	0.4 %
維持管理費	124,778 円	2,495,568 x	5.0 %
公租公課	土地 28,200 円	査定額	
	建物 182,400 円	22,800,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	22,800 円	22,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,800 円	22,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	472,178 円 (	2,525 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,800,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 158.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,443,240 円 (7,718 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,420,872 円	
総費用		472,178 円	
純収益 -		1,948,694 円	
建物等に帰属する純収益		1,443,240 円	
土地に帰属する純収益 -		505,454 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		493,323 円 (2,638 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,649,308 円 (	67,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
太宰府 (県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	21,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	太宰府市大字北谷字宮ノ下 5 1 7 番				地積 (m ²)	1,230	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	準都計 (60,200)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、農地等が混在する傾斜地の既存住宅地域	北 4 m 市道	下水	太宰府 4.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 30 m、		規模	1,200 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通 施設	太宰府駅北東方 4.6 km	法令 準都計 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	農家住宅地域であり、当分の間現状のまま農家住宅地域として推移するものと予測する。外部からの流入は限定的であり、利便性が乏しく新規開発等も見込めないことから、需要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	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	17,400 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	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市町に位置する農家住宅地域又は郊外住宅地域である。想定需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心になり、外部からの流入は極めて少ないものと思料される。市内中心部では住宅地の価格は堅調に推移しているが、需要者が限定される農家住宅地においては、流動性は低位であり、地価は弱含みで推移している。なお、需要の中心となる価格帯は、画地規模のほか取引事情等により左右される傾向が強いため掴み難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅など自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。したがって、対象基準地周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる農家住宅の賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向等も踏まえ、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²	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 18,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一 般 的)	市内の取引件数はコロナ禍以前の水準まで回復。ミニ開発分譲の売れ行きも好調で、継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移。			
	- 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			(地 域)	市北部の農家住宅地域で、外部からの流入は限定的である。北谷地区内の人口は減少傾向にあり、需要・地価ともに弱含みに推移。			
	変動率	年間 -3.3 %	半年間 %	(個 別 的)	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	太宰府 3 C - 1101	太宰府市		更地	()	不整形	南西4.2 m未舗装市道		準都計 (60,200)	
b	太宰府 3 C - 703	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	南西2.8 m市道		1 低専 (50,80)	
c	筑紫野 3 C - 823	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	南西8 m県道 南東5 m 角地		準都計 (70,200)	
d	宇美 3 C - 410	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ整形	南東5 m町道 北西4.5 m 二方路		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,868	100 [100.0]	[98.3] 100	100 [/]	100 [70.0]	15,262	100 [88.2]	17,304	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,300
b	() 17,804	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [85.0]	100 [80.0]	27,177	100 [146.5]	18,551	画地 0.0 行政 0.0	18,600
c	() 19,663	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	19,586	100 [117.5]	16,669	その他 0.0	16,700
d	() 20,747	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,808	100 [123.4]	16,862		16,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.28	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -20.0	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 +18.0 その他 0.0	環境 +28.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 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： 17,400 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			準都市計画区域に存する既存住宅地で、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		自己所有の農家住宅が多い古くからの住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
太宰府(県) - 10	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	9,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市大字吉松字日焼 1 7 番 2 0				地積 (㎡)	182	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)			
	ほぼ整形 1.5 : 1	住宅 W 2	中小規模一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	水城 1 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 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 16 m、奥行 約 11 m、		規模	180 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 水城駅南東方 1 km	法令	「調区」(60,200)			
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅地域で、現状のまま推移するものと予測する。調整区域であるため新規開発等は見られないが、隣接する市街化区域での建替や開発等の波及効果もあって、一定の需要は見込まれるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		50,000 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、太宰府市西部を中心とする住宅地域。想定需要者は戸建住宅目的のエンドユーザー、特に福岡市都心部へ通勤者等の一次取得者が中心となる。低金利等の影響を受け、市内住宅地需要は堅調に推移しているものの、近隣地域のような調区内宅地は取引自体が少なく、市街化区域内の宅地と比較すると流動性は低位となる。なお、需要の中心価格帯は、土地のみで総額 8 0 0 ~ 1 , 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	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、吉松地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、公法上の規制からアパート用地の需要も皆無であり、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地からの検討も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大野城(県)	- 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	70,000 円 / ㎡	[103.3]	100	100	[100.0]	49,800		0.0 0.0 0.0 +36.0 +8.0 0.0	
	70,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[141.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,100 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円 / ㎡		変動率 年間 +1.8 % 半年間 %	価格形成要因の
	変動率		年間 +1.8 %		半年間 %				(一般的要因)	市内の取引件数はコロナ禍以前の水準まで回復。ミニ開発分譲の売れ行きも好調で、継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移。
									(地域要因)	調整区域内宅地で流動性は相対的に劣る。周辺市街化区域の住宅地需要は堅調に推移しており、当エリアも一定の需要は見込まれる。
									(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	太宰府3C - 1114	太宰府市		更地	()	台形	西4 m市道 南西1.8 m 角地		1低専 (50,80) 高さ制限10m		
b	太宰府3C - 1115	太宰府市		更地	()	長方形	西5 m市道 南4 m 角地		1低専 (60,80) 高さ制限10m		
c	太宰府3K DH - 1402	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道 南4.3 m 角地		1低専 (60,80)		
d	太宰府3C - 1112	太宰府市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m道路		1低専 (50,100) 高さ制限10m		
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	() 59,796	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,351	$\frac{100}{[124.0]}$	49,477	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	49,500	
b	() 90,745	$\frac{100}{[130.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,414	$\frac{100}{[128.5]}$	54,797	画地 0.0 行政 0.0	54,800	
c	() 58,012	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,772	$\frac{100}{[122.1]}$	49,772	その他 0.0	49,800	
d	() 74,291	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,628	$\frac{100}{[150.2]}$	50,352	その他 0.0	50,400	
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 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.66	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 +11.0	画地 +3.0	行政 0.0	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 +5.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,000 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			市街化調整区域内に存する既成住宅地で、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域内に存することから、賃貸住宅の建築が困難である。また、自己所有が中心の既成住宅地域内にあり、一般住宅の賃貸市場も未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社わがまち不動産研究所. Row 1: 太宰府(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 96,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	太宰府 3 C - 1405	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	東15 m 県道 西6 m 二方路		近商 (100,300)				
b	太宰府 3 C - 1416	太宰府市		更地	()	不整形	西4.5 m 市道		商業 (90,270) 特別用途地区 高度地区				
c	太宰府 3 C - 902	太宰府市		建付地	()	不整形	南22 m 県道 東13 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区20m				
d	太宰府 3 K - 817	太宰府市		建付地	()	不整形	南9 m 市道 北2 m 二方路		商業 (80,300) 特別用途地区 高度地区				
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	() 196,523	100 [100.0]	[112.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	217,331	100 [174.0]	124,903	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	125,000			
b	() 132,644	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	143,116	100 [109.6]	130,580	環境 0.0	131,000			
c	() 150,351	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	149,908	100 [119.5]	125,446	画地 0.0	125,000			
d	() 196,805	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [96.0]	100 [92.2]	228,574	100 [170.1]	134,376	行政 0.0 その他 0.0	134,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +13.0	交通・接近 -2.0	環境 +36.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 +0.41	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 -4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +14.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +39.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 +10.0
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： 129,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,335,889	2,047,072	7,288,817	5,884,320	1,404,497	(0.9556) 1,342,137	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	33,553,425 円 (101,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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	208.75	R C 3 F		525.00		
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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	331 ㎡	16.4 m x 21.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗・事務所、2～3階は1LDK(平均31.5㎡)10戸の共同住宅を想定した。			有効率の理由	85.5 %	一部中廊下式の配置となるため

(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	店舗・事務所	175.00	76.6	134.00	2,015	270,010	3.0		810,030		
2 ~ 2	共同住宅	175.00	90.0	157.50	1,594	251,055	1.0		251,055		
							1.0		251,055		
3 ~ 3	共同住宅	175.00	90.0	157.50	1,594	251,055	1.0		251,055		
							1.0		251,055		
~											
~											
計		525.00	85.5	449.00		772,120			1,312,140	502,110	
年額支払賃料						772,120 円 x 12ヶ月 =				9,265,440 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +				=	420,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,265,440 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % =				484,272 円	
以上計 + a+ - -										9,201,168 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,312,140 円 x 95.0 % x 1.00 % =				12,465 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 502,110 円 x 95.0 % x 0.2563 =				122,256 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						9,335,889 円 (28,205 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	太宰府(賃) 3C - 703	1,843 (1,768)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,603	対象基準階の 月額実質賃料 1,629 円/㎡
b	太宰府(賃) 3C - 704	1,770 (1,733)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	1,693	月額支払賃料 (1,594 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	492,000 円	98,400,000 x	0.5 %
維持管理費	484,272 円	9,685,440 x	5.0 %
公租公課	土地 86,800 円	査定額	
	建物 787,200 円	98,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	98,400 円	98,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	98,400 円	98,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	なし	
総費用 ~	2,047,072 円 (	6,185 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	98,400,000 円	設計監理料率 182,000 円 / m ² x 525.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,884,320 円 (17,777 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,335,889 円	
総費用		2,047,072 円	
純収益 -		7,288,817 円	
建物等に帰属する純収益		5,884,320 円	
土地に帰属する純収益 -		1,404,497 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,342,137 円 (4,055 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	33,553,425 円 (	101,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
太宰府（県） 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	128,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	172,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市通古賀 3 丁目 7 1 番 「通古賀 3 - 9 - 7」			地積 (m ²)	744	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	近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300)			
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 3	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	東16 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	都府楼前150 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 m ² 程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6 m市道	交通施設	都府楼前南西方150 m	法令 近商 (80,300) 規制			
	地域要因の将来予測	商業繁華性は高くないが、良好な駅接近性を背景に、今後マンション用地としての土地利用割合が増加するものと予測する。春日市・大野城市でのマンション用地不足の影響も受け、需要は堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	177,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	135,000 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は太宰府市及び周辺市の商業地域で、需要者はマンション用地や事業用地を目的とする不動産業者等が中心となる。都府楼前駅周辺では、近時、郊外店舗や立体駐車場等の建設計画が見られる。また、従来から顕在化した取引が乏しい地域であったが、隣接市のマンション用地供給不足が当該地域にも波及しており、近時、従来よりも高価格水準の取引が散見される。なお、需要の中心価格帯は画地規模等により左右されるため掴み難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた太宰府市及び周辺市の商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100			
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大野城（県） 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	241,000 円 / m ²	[109.1]	100	100	[103.0]	172,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[157.0]	100			-5.0 +12.0 +29.0 +4.0 +10.0	
(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 151,000 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	変動率	年間 +13.9 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		市内の取引件数はコロナ禍以前の水準まで回復。コロナ禍でも安定した需要が見込めるマンション用地の需要は堅調に推移。			
	要因		要因		要因		周辺にスーパー等は見られないが、駅接近性の良好なマンション用地として相応の需要が見込まれ、近時、高値の取引も散見される。			
	要因		要因		要因		個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 3 K - 817	太宰府市		建付地	()	不整形	南9 m市道 北2 m 二方路		商業 (80,300) 特別用途地区 高度地区		
b	太宰府 3 C - 1405	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	東15 m県道 西6 m 二方路		近商 (100,300)		
c	筑紫野 3 K D H - 601	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	西9 m市道		商業 (90,500)		
d	大野城 3 C - 513	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m県道 北東5.6 m 二方路		近商 (80,200) 高度地区2種20m		
e	大野城 3 C - 507	大野城市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 南西3.1 m 角地		近商 (100,200)		
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	() 196,805	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	228,574	$\frac{100}{[131.2]}$	174,218	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	179,000	
b	() 196,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	217,331	$\frac{100}{[113.5]}$	191,481	画地 +3.0 行政 0.0	197,000	
c	() 142,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	150,301	$\frac{100}{[89.9]}$	167,187	その他 0.0	172,000	
d	() 185,714	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	239,653	$\frac{100}{[139.2]}$	172,165	その他 0.0	177,000	
e	() 204,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	215,021	$\frac{100}{[121.7]}$	176,681	[103.0] 100	182,000	
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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +38.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.16	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 +17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +28.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +5.0	環境 +22.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 177,000 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			% / 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)
	35,332,665	7,624,246	27,708,419	23,501,400	4,207,019	(0.9556) 4,020,227	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	100,505,675 円 (135,000 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	370.00	R C 6 F		2,220.00		
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
近商 準防	100 %	300 %	300 %	744 ㎡	25.0 m x 30.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階に店舗及び駐車場がついた中層共同住宅(3LDKのファミリータイプ：平均専有面積70㎡)を想定した。			有効率の理由	88.2 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

(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)
~ 1	駐車場	135.00						
~ 1	店舗	235.00	85.0	199.75	2,420	483,395	6.0	2,900,370
2 ~ 3	住宅	370.00	95.0	351.50	1,380	485,070	1.0	485,070
4 ~ 5	住宅	370.00	95.0	351.50	1,390	488,585	1.0	488,585
6 ~ 6	住宅	370.00	95.0	351.50	1,400	492,100	1.0	492,100
計		2,220.00	88.2	1,957.25		2,922,805		5,339,780
年額支払賃料						2,922,805 円 x 12ヶ月 = 35,073,660 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 1,440,000 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)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						35,073,660 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % = 1,825,683 円		
以上計 + a+ - -						34,687,977 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,339,780 円 x 95.0 % x 1.00 % = 50,728 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,439,410 円 x 95.0 % x 0.2563 = 593,960 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						35,332,665 円 (47,490 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	太宰府(賃) 3 C - 902	1,235 (1,138)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,427	対象基準階の 月額実質賃料 1,411 円/㎡
b	太宰府(賃) 3 C - 1102	1,061 (1,020)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,387	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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	1,965,000 円	393,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,460,546 円	36,513,660 ×	4.0 %
公租公課	土地 268,700 円	査定額	
	建物 3,144,000 円	393,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	393,000 円	393,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	393,000 円	393,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,624,246 円 (	10,248 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	393,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² × 2,220.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	23,501,400 円 (31,588 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		35,332,665 円	
総費用		7,624,246 円	
純収益 -		27,708,419 円	
建物等に帰属する純収益		23,501,400 円	
土地に帰属する純収益 -		4,207,019 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,020,227 円 (5,404 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	100,505,675 円 (	135,000 円 / m ²)	