

鑑定評価書 ( 令和 5 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 太宰府(県) - 1, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 古川 一哉

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 102,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 12 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 太宰府市五条 1 丁目 3 2 4 4 番 1 「五条 1 - 1 3 - 5 8」. (2) 近隣地域: 東 50 m, 西 50 m, 南 50 m, 北 50 m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、五条地区を中心とした主として西鉄太宰府線沿線の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 生活利便性が良好であることから戸建住宅のほか、賃貸用アパートも立地している. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 太宰府(県) - 7, 前年指定基準地の価格, 127,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 94,800 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +7.6 %, 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	太宰府 5 C - 707	太宰府市		建付地	( )	不整形	北7.3 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区最高10m		
b	太宰府 5 C - 1005	太宰府市		更地	( )	ほぼ台形	南東5.3 m市道 南西4.1 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	太宰府 5 C - 1110	太宰府市		貸家建付地	( )	長方形	南5 m市道 北3.6 m 二方路		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m		
d	太宰府 5 C - 1009	太宰府市		建付地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	太宰府 5 K - 17	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	東5.7 m市道 南5 m 角地		1 住居 (70,200) 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	( ) 79,322	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	91,837	$\frac{100}{[89.9]}$	102,155	街路 交通・ 0.0	102,000	
b	( ) 82,447	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	82,687	$\frac{100}{[83.2]}$	99,383	接近 環境 0.0	99,400	
c	( ) 98,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,088	$\frac{100}{[105.0]}$	102,941	画地 行政 0.0	103,000	
d	( ) 92,456	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	91,034	$\frac{100}{[93.7]}$	97,155	その他 0.0	97,200	
e	( ) 100,318	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	106,357	$\frac{100}{[105.0]}$	101,292	[100.0] 100	101,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	画地 -10.0	行政 0.0	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 0.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	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 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 +1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.92	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 +1.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 102,000 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		既成市街地に所在し、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)
	3,784,997	800,320	2,984,677	2,448,000	536,677	( 0.9770 ) 524,333	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	14,564,806 円 ( 69,000 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	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	60㎡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	1,260	151,200	1.0	151,200
							1.0	151,200
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000
							1.0	156,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		307,200		307,200
年額支払賃料				307,200円 x 12ヶ月 = 3,686,400円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				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)				4,500円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 216,000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 (%) )				3,686,400円 x 5.0% + 216,000円 x 5.0% = 195,120円				
以上計 + a+ - -				3,707,280円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				307,200円 x 95.0% x 1.00% = 2,918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%) 307,200円 x 95.0% x 0.2563 = 74,799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 + + +				3,784,997円 ( 17,938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) 5C - 1002	1,007 ( 1,007 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [100.0]	1,260	対象基準階の 月額実質賃料 1,329円/㎡
b	太宰府(賃) 5C - 1103	1,341 ( 1,313 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	1,397	月額支払賃料 ( 1,300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	160,000 円	40,000,000 x	0.4 %
維持管理費	195,120 円	3,902,400 x	5.0 %
公租公課	土地 45,200 円	査定額	
	建物 320,000 円	40,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	40,000 円	40,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,000 円	40,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	800,320 円 (	3,793 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.1 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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	40,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 x 40 % + 0.0615 x 40 % + 0.0877 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,448,000 円 ( 11,602 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,784,997 円	
総費用		800,320 円	
純収益 -		2,984,677 円	
建物等に帰属する純収益		2,448,000 円	
土地に帰属する純収益 -		536,677 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		524,333 円 ( 2,485 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	14,564,806 円 (	69,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
太宰府（県） - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	23,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	88,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	太宰府市長浦台 1 丁目 2 4 4 番 5 3 3 「長浦台 1 - 4 - 10」				地積 (m <sup>2</sup> )	260	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)		
(2) 近隣地域	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び大型団地内の住宅地域	北西 6.2 m 市道	水道、ガス、下水	水城 1.7 km			
	範囲	東 140 m、西 40 m、南 70 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 13 m、奥行 約 19 m、			規模 250 m <sup>2</sup> 程度、			形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	地勢は緩やかに南東向きに傾斜している。	街路	標準方位 北 6.2 m 市道	交通施設	水城駅 南方 1.7 km	法令	1 低専 (50,80)
地域要因の将来予測	区画整然とした既存戸建住宅団地で比較的閑静な住環境を形成しており、大きな地域要因の変動も特段ないため、当面は現状を維持して推移すると予測される。								
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,600 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市の住宅地域一帯と判定した。主たる需要者は当市及び福岡市内へ通勤する一般個人が中心となるものと思料する。低金利政策の継続及びハウスメーカー等による積極的な供給に牽引され、需要は依然として堅調に推移しており、物価上昇等による需要への影響は特段見られない。需要の中心となる価格帯は、取引規模によるが、土地のみ 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度の取引で 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	主たる需要者である一般個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、特に市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に賃貸共同住宅は見られず、実需中心の市場性を有する。よって、市場分析及び説得力の観点から、収益還元法による収益価格を試算せず、比準価格のみで十分に説得力の高い評価ができると判断した。以上より、市場性を反映した比準価格をもって、指定基準地価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	大野城（県） - 1							準 交通	域 交通
(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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 82,000 円 / m <sup>2</sup>							準 交通	域 交通
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号							準 交通	域 交通
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	域 交通
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	76,500 円 / m <sup>2</sup>							準 交通	域 交通
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	半年間	変動率	変動率	変動率	内 訳	標 街路	地 街路
	+8.0 %							準 交通	域 交通

(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 5 C - 703	太宰府市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6.3 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区最高10m	
b	太宰府 5 C - 912	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	太宰府 5 C - 1015	太宰府市		建付地	( )	不整形	北東4.9 m市道		1 低専 (50,80)	
d	太宰府 5 C - 1107	太宰府市		建付地	( )	正方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 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	( ) 78,537	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,485	100 [ 92.0]	90,745	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	90,700
b	( ) 78,887	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,465	100 [ 95.0]	84,700	画地 0.0 行政 0.0	84,700
c	( ) 86,333	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	92,694	100 [103.8]	89,301	その他 0.0	89,300
d	( ) 85,291	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	88,584	100 [ 98.4]	90,024		90,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.70	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 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.67	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 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.40	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 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.70	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 -8.0 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： 88,600 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		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、規模に見合う賃料収受が困難と判断したため、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

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） - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5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
(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)  (その他)
	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、ガス、下水	太宰府680m	
(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	周辺は土砂災害警戒区域に指定されている。	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
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、既存建物の建替を伴いながら、今後も住宅地として推移するものと予測する。市内中心部の住宅地として底堅い需要が見込まれることから、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	60,000 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、太宰府市石坂地区を中心とした市内中央部の既成住宅地域で、需要者は福岡都市圏への通勤者が中心となる。市内中心部の住宅地は、慢性的な供給不足が生じている一方、継続的な低金利等を背景に需要は旺盛で需給は逼迫しており、駅からやや距離を有する住宅地でも従来よりも高値の取引が確認される。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の土地であれば、総額 1,700万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、石坂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ため、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向も勘案の上、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
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	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 56,500 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	(一般的要因)	市内人口、土地取引件数とも横這いで推移。中心部住宅地は旺盛な需要と供給不足で需給は逼迫しており、地価は強含みで推移している。		
	変動率 年間 +6.2 % 半年間 %			(地域要因)	近隣地域は静態的に推移しているが、近隣地域を含む石坂地区では、中古住宅の建替や敷地の細分割等による新規供給が散見される。		
				(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 5 C - 1103	太宰府市		建付地	( )	長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
b	太宰府 5 C - 1104	太宰府市		更地	( )	袋地等	北4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
c	太宰府 5 C - 1121	太宰府市		更地	( )	長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
d	太宰府 5 K - 1413	太宰府市		貸家建付地	( )	不整形	南西4 m私道		1 低専 (50,80)		
e	太宰府 5 C - 1119	太宰府市		建付地	( )	正方形	北4.4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 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	( ) 58,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,460	$\frac{100}{[102.0]}$	60,255	街路 0.0 交通・接近 0.0	60,300	
b	( ) 58,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,959	$\frac{100}{[103.0]}$	60,154	環境 0.0	60,200	
c	( ) 71,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,046	$\frac{100}{[110.0]}$	66,405	画地 0.0	66,400	
d	( ) 41,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 68.6]}$	63,988	$\frac{100}{[105.0]}$	60,941	行政 0.0	60,900	
e	( ) 58,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,855	$\frac{100}{[100.0]}$	59,855	その他 0.0 [100.0] 100	59,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.52	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.52	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	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 -31.4	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 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： 60,000 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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、公法規制も1低専(50%, 80%)で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 5 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

鑑定評価額	24,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	106,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市朱雀 6 丁目 1 番 1 7 「朱雀 6 - 13 - 16」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)		
	長方形 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 <sup>2</sup> 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	法令規制	1 住居 (60,160)
(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	106,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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への通勤者が中心である。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 16 分と都心接近性に優れることから需要は旺盛であり、地価割安感も相俟って、従来よりも高値での取引が散見される。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 2,400 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比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、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	太宰府(県) - 7	[110.0]	100	100	[100.0]	106,000			
(10) 対年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 95,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因	変動状況	要因	市内人口、土地取引件数とも横這いで推移。中心部住宅地は旺盛な需要と供給不足で需給は逼迫しており、地価は強含みで推移している。	内 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	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>								
変動率		年間 +11.0 %	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 5 C - 1109	太宰府市		更地	( )	長方形	南5.2 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m	
b	太宰府 5 K - 17	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	東5.7 m市道 南5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m	
c	太宰府 5 C - 911	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 住居 (660,160) 高度地区最高20m	
d	太宰府 5 C - 1123	太宰府市		更地	( )	ほぼ台形	南6 m市道 東3.6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m	
e	太宰府 5 C - 1113	太宰府市		建付地	( )	不整形	北3.9 m市道 南西1.8 m 角地		1 住居 (60,160) 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	( ) 124,913	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	138,306	100 [119.6]	115,640	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	116,000
b	( ) 100,318	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	106,357	100 [ 99.9 ]	106,463	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	106,000
c	( ) 95,372	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,533	100 [103.8]	104,560	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	105,000
d	( ) 106,360	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [ / ]	100 [103.9]	108,919	100 [106.1]	102,657	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	103,000
e	( ) 109,377	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	124,416	100 [112.0]	111,086	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	111,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.92	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 +15.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.92	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 -4.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.92	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 -3.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.92	街路 +3.0 画地 +0.9	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 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.92	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 0.0 その他 0.0	環境 +12.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 106,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		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



(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 5 K D H - 1	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	南6 m市道 東4.6 m 角地		1 低専 (60,80)				
b	太宰府 5 K D H - 2	太宰府市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (60,80)				
c	太宰府 5 K D H - 6	太宰府市		建付地	( )	ほぼ正方形	南4.7 m市道		1 低専 (50,80)				
d	太宰府 5 C - 1125	太宰府市		建付地	( )	長方形	東4.7 m市道		1 低専 (50,80) 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	( ) 70,204	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	70,007	$\frac{100}{[103.0]}$	67,968	街路 0.0 交通・接近 0.0	68,000			
b	( ) 68,553	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	70,118	$\frac{100}{[103.0]}$	68,076	環境 0.0	68,100			
c	( ) 67,496	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	68,405	$\frac{100}{[103.0]}$	66,413	画地 0.0	66,400			
d	( ) 66,563	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,171	$\frac{100}{[103.0]}$	64,244	行政 0.0	64,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +0.68	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 0.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	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 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +2.0	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： 64,300 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			% / 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、賃貸市場が未成熟であり、また第一種低層住居専用地域であり経済合理的な賃貸想定が困難であるため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

鑑定評価書（令和 5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) - 6, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 桑原 哲治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,000 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5年1月], 円/㎡, 1.3倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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 5 C - 1122	太宰府市		建付地	( )	不整形	南西6 m市道 東3 m 二方路		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域				
b	太宰府 5 C - 708	太宰府市		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m道路		1 低専 (50,80) 高度地区最高10m 土砂災害警戒区域				
c	太宰府 5 C - 706	太宰府市		建付地	( )	ほぼ正方形	西5.3 m市道		2 低専 (60,100) 高度地区最高12m 土砂災害警戒区域				
d	太宰府 5 C - 1119	太宰府市		建付地	( )	正方形	北4.4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 55,279	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	59,061	100 [148.8]	39,692	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	39,700			
b	( ) 64,118	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,811	100 [154.5]	43,243	環境 0.0	43,200			
c	( ) 40,593	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,217	100 [103.0]	40,987	画地 0.0	41,000			
d	( ) 58,338	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,855	100 [148.8]	40,225	行政 0.0 その他 0.0	40,200			
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 +0.21	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 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 +0.60	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.50	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 +3.0	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 +0.52	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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： 41,000 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	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
太宰府（県） - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉

鑑定評価額	59,100,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市観世音寺1丁目216番外「観世音寺1-16-8」			地積 (㎡)	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 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	西鉄五条1km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 140m、西 130m、南 60m、北 100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模			400㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m市道	交通	西鉄五条駅 西方1km 法令 1低専 (50,150) 規制		
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業で整備された区画整然とした住宅地域で、居住環境が優れ、生活利便性も比較的良好であり、安定した住宅地需要が認められる。また、市外からの富裕層等の需要も見られ、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	141,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	96,500 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する周辺市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る中高所得者層の個人が中心で、周辺市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で推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等によりばらつきがあり、見出せない状況にあるが、単価では12～15万円/㎡前後と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住環境が優れ、利便性も比較的良好であることから、戸建住宅のほか、賃貸用アパートも立地している。比準価格は類似性の高い取引事例を採用した価格で市場の実態を反映している。収益価格は想定要素を多く含み、それらを保守的に判断した結果、比準価格と比較して低位に試算されたことと判断される。本件ではより市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考のうえ、周辺の他の基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		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		補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 127,000 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 太宰府 - 9		公示価格 136,000 円/㎡	変動率	年間 +11.0% 半年間 +3.7%
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		市内は周辺各市と比較して地価の割安感があり、市内人気エリアの住宅地を中心に取引価格の水準は上昇傾向が続いている。		
	地域要因		変動状況		地域要因		中規模戸建住宅を中心とする居住環境に優れる閑静な住宅地域。生活利便性も比較的良好で、住宅地需要は強く地価は上昇傾向にある。		
	個別的要因		変動状況		個別的要因		個別的要因に変動はない		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	太宰府 5 C - 1006	太宰府市		更地	( )	ほぼ長方形	東17 m市道		1低専 (53,165)	
b	太宰府 5 C - 1007	太宰府市		更地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		1低専 (50,80)	
c	太宰府 5 C - 1008	太宰府市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		1低専 (50,80)	
d	太宰府 5 C - 1011	太宰府市		貸家建付地	( )	長方形	北14 m県道		1低専 (50,80)	
e	太宰府 5 K D H - 3	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		1低専 (50,150)	
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	( ) 136,132	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	154,965	$\frac{100}{[111.4]}$	139,107	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	145,000
b	( ) 115,528	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	120,790	$\frac{100}{[ 95.8]}$	126,086	画地 +4.0 行政 0.0	131,000
c	( ) 136,108	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	140,825	$\frac{100}{[ 98.0]}$	143,699	その他 0.0	149,000
d	( ) 102,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[ 95.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	125,190	$\frac{100}{[ 95.4]}$	131,226		136,000
e	( ) 131,934	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	140,294	$\frac{100}{[100.0]}$	140,294	[104.0] 100	146,000
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 +0.50	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 +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 +0.70	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 +3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.50	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 -2.0		
d	正常	% / 月 +0.70	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.92	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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 141,000 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		既成市街地に所在し、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)
	5,404,688	1,056,212	4,348,476	2,858,040	1,490,436	( 0.9770 ) 1,456,156	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	40,448,778 円 ( 96,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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	1 L D K (約 3 4 . 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	1,630	224,940	1.0	224,940
2 ~ 2	共同住宅	140.00	98.6	138.00	1,660	229,080	1.0	229,080
~								
~								
~								
計		280.00	98.6	276.00		454,020		454,020
年額支払賃料					454,020 円 x 12ヶ月 = 5,448,240 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)					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 (%) )					5,448,240 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 278,412 円			
以上計 + a+ - -					5,289,828 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					454,020 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,313 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 454,020 円 x 95.0 % x 0.2563 = 110,547 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 + + +					5,404,688 円 ( 12,899 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) 5 C - 1001	1,745 ( 1,709 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,781	対象基準階の 月額実質賃料 1,697 円/㎡
b	太宰府(賃) 5 K - 1404	1,302 ( 1,285 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,607	月額支払賃料 ( 1,660 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	186,800 円	46,700,000 x	0.4 %
維持管理費	278,412 円	5,568,240 x	5.0 %
公租公課	土地 124,000 円	査定額	
	建物 373,600 円	46,700,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,056,212 円 (	2,521 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.5 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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	46,700,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m <sup>2</sup> x 280.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,858,040 円 ( 6,821 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,404,688 円
総費用			1,056,212 円
純収益 -			4,348,476 円
建物等に帰属する純収益			2,858,040 円
土地に帰属する純収益 -			1,490,436 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,456,156 円 ( 3,475 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	40,448,778 円 (		96,500 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
太宰府（県） - 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	87,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	太宰府市国分3丁目586番5「国分3-5-32」				地積(㎡)	187	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 W1	一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域	南4.1m 市道	水道、下水	都府楼前900m	(その他) 高度地区最高20m (60,164)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 30m、南 10m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 11m、規模 180㎡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	4.1m市道	交通施設	都府楼駅前 北西方900m	法令 1住居(60,164) 高度地区最高20m
	地域要因の将来予測	街路の配置がやや劣り、画地の整備もやや雑然としている戸建住宅地域である。しかしながら、周辺地域では新規宅地分譲が散見され、未だ地価は上昇傾向にあり、今後も当面は、同様に推移して行くものと予測する。						
(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	88,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	73,800 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、太宰府市及び隣接市の住宅地域一帯と判定した。主たる需要者は当市及び福岡市内へ通勤する一般個人が中心となるものと思料する。低金利政策の継続及びハウスメーカー等による積極的な供給に牽引され、需要は堅調に推移しており、物価上昇等による需要への影響は特段見られない。需要の中心となる価格帯は、取引規模によるが、土地のみ180㎡程度の取引で1,600万円前後である。							
(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、快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が依然として追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、市場性を反映した説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地価格と均衡に留意し、物価変動による経済動向予測等についても勘案の上、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 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	太宰府（県） - 7	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [161.6]	[100.0] 100	87,200	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -1.0 0.0 要 環境 +60.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 79,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	物価上昇による不動産市場への影響も懸念されるが、依然とした低金利の影響から、住宅地の取引は依然として旺盛である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +11.0 %	半年間 %			地域	地域の周辺にはミニ開発が見られるなど、ウィズコロナ下においても需要は旺盛であり、当面は同様の傾向が続くと思料する。	
						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 5 C - 711	太宰府市		建付地	( )	長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区最高20m 土砂災害警戒区域		
b	太宰府 5 C - 901	太宰府市		更地	( )	ほぼ台形	南東5 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域		
c	太宰府 5 C - 905	太宰府市		更地	( )	不整形	南東3.8 m市道		「調区」 (50,100)		
d	太宰府 5 C - 908	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 住居 (55,140) 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	( ) 64,277	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,820	100 [ 73.9]	89,066	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	89,100	
b	( ) 60,412	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	63,521	100 [ 74.7]	85,035	環境 0.0	85,000	
c	( ) 58,000	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	65,833	100 [ 77.0]	85,497	画地 0.0	85,500	
d	( ) 61,901	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,915	100 [ 73.9]	90,548	行政 0.0	90,500	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.92	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 -23.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	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 -23.0	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： 88,000 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)	
	2,740,815	561,652	2,179,163	1,670,760	508,403	( 0.9770 ) 496,710	( 4.0 0.4 ) 3.6 %	
	収益価格	13,797,500 円 ( 73,800 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	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× 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	1LDK(約39㎡)4戸の共同住宅を想定した。			有効率 の理由	98.7%	外階段・解放廊下のため。

(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	1,420	110,760	1.0	110,760	1.0	110,760
2 ~ 2	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,470	114,660	1.0	114,660	1.0	114,660
~										
~										
~										
計		158.00	98.7	156.00		225,420				225,420
年額支払賃料						225,420円 × 12ヶ月 =				2,705,040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 × 2台 × 12ヶ月 +				= 120,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証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 (%) )						2,705,040円 × 5.0% + 120,000円 × 5.0% =				141,252円
以上計 + a+ - -										2,683,788円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						225,420円 × 95.0% × 1.00% =				2,141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%) 225,420円 × 95.0% × 0.2563 =				54,886円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0円
総収益 + + +						2,740,815円 ( 14,657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) 5C - 901	1,227 ( 1,202 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,515	対象基準階の 月額実質賃料 1,503円/㎡
b	太宰府(賃) 5C - 1103	1,341 ( 1,313 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,486	月額支払賃料 ( 1,470円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	109,200 円	27,300,000 x	0.4 %
維持管理費	141,252 円	2,825,040 x	5.0 %
公租公課	土地 38,200 円	査定額	
	建物 218,400 円	27,300,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	561,652 円 (	3,003 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.5 % )
(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 )	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	0.9770
(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	27,300,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m <sup>2</sup> x 158.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,670,760 円 ( 8,935 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,740,815 円	
総費用		561,652 円	
純収益 -		2,179,163 円	
建物等に帰属する純収益		1,670,760 円	
土地に帰属する純収益 -		508,403 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		496,710 円 ( 2,656 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.6 %	
	13,797,500 円 (	73,800 円 / m <sup>2</sup> )	

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
鑑定評価額	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	16,600 円 / ㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5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
(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517番				地積 (㎡)	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 ㎡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ため、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		16,600 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、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見られる。市内中心部では住宅地の価格は強含みで推移しているが、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ことにより、握り難い状況である。							
(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、対象基準地と類似性を有する地域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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街 路 標準 交通 環境 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	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街 路 標準 交通 環境 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 16,900 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 / ㎡		変動率	年間 -1.8 %	半年間 %	変 動 状 況 要 因 (一般的) 市内人口、土地取引件数とも横這いで推移。中心部住宅地は旺盛な需要と供給不足で需給は逼迫しており、地価は強含みで推移している。 (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。 (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 5 C - 1120	太宰府市		更地	( )	不整形	接面道路なし			準都計			
b	筑紫野 5 C - 808	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	北東4.3 m市道			「調区」 (60,200)			
c	宇美 5 K - 312	糟屋郡宇美町		更地	( )	長方形	北西6 m町道			(都) 1低専 (50,80) 地区計画等 高さ制限10m			
d	宇美 5 C - 207	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ整形	南4 m町道			(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	( ) 14,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 50.0]}$	29,288	$\frac{100}{[141.1]}$	20,757	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20,800			
b	( ) 20,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,818	$\frac{100}{[128.8]}$	16,163	画地 0.0 行政 0.0	16,200			
c	( ) 23,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	27,649	$\frac{100}{[165.1]}$	16,747	その他 0.0	16,700			
d	( ) 18,293	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,208	$\frac{100}{[113.3]}$	16,953	その他 0.0	17,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	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 +37.0	画地 -50.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 +15.0
d	正常	% / 月 +0.42	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 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： 16,600 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			準都市計画区域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		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

鑑定評価額	9,970,000 円	1㎡当たりの価格	54,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)  (その他)			
	長方形 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				
(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、現状のままでの推移を予測する。調整区域で新規開発等は見られないが、隣接する市街化区域の住宅地需要は旺盛であり、当地域の潜在的な需要も高まってくるものと予測する。								
(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 54,800 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、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が中心となる。対象基準地のような市街化調整区域内の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である。しかし、本件基準地は地価が強含みで推移している市街化区域に近接しており、市内住宅地は供給不足であることも相俟って、地価は強含みで推移している。なお、需要の中心価格帯は、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、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]				
	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	76,500 円 / ㎡		[107.2]	100	100	[100.0]	54,500	0.0	-1.0
				100	[103.0]	[146.2]	100		0.0	-3.0
									0.0	+29.0
									0.0	+18.0
									0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,800 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	(一般的要因)	市内人口、土地取引件数とも横這いで推移。中心部住宅地は旺盛な需要と供給不足で需給は逼迫しており、地価は強含みで推移している。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡		(地域要因)	調整区域内宅地で流動性は劣るが、近隣の市街化区域内の住宅地では高値の取引も確認され、当該地域の地価も上昇基調で推移している。			
	変動率	年間	+5.8 %	半年間		%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	太宰府 5 C - 905	太宰府市		更地	( )	不整形	南東3.8 m市道		「調区」 (50,100)				
b	太宰府 5 C - 711	太宰府市		建付地	( )	長方形	北4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区最高20m 土砂災害警戒区域				
c	那珂川 5 C - 208	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道 北東6 m 角地		「調区」 (70,200) 県条例指定区域				
d	宇美 5 C - 304	糟屋郡宇美町		更地	( )	長方形	南西6 m町道		(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	( ) 58,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	65,833	$\frac{100}{[115.2]}$	57,147	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,100			
b	( ) 64,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,820	$\frac{100}{[125.2]}$	52,572	画地 0.0 行政 0.0	52,600			
c	( ) 40,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,284	$\frac{100}{[ 76.7]}$	52,522	その他 0.0	52,500			
d	( ) 48,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,157	$\frac{100}{[ 89.9]}$	56,904	その他 0.0	56,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.92	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 +20.0	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 +0.60	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 -14.0	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 +0.60	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 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 54,800 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 孝栄設計コンサルタント
太宰府（県） 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐
鑑定評価額	47,300,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) [令和 5年1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市五条2丁目2475番11 「五条2-6-30」			地積 (㎡)	331	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防  (その他)  (90,200)			
	長方形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 4	店舗や店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ駅通りの商業 地域	東6.5 m 市道	水道、 下水	西鉄五条110 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 80 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 16 m、奥行 約 20.5 m、			規模	330 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5 m市道	交通 西鉄五条駅 北東方110 m	法令 近商 (80,200) 準防	規制			
	地域要因の将来予測	西鉄五条駅周辺に形成された近隣型の商業地域であり、当面は現状で推移すると考えられる。地価水準は上昇傾向にあると判断される。								
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	94,500 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の商業地域の範囲。主たる需要者は小規模事業者及びクリニック等や不動産業者等が中心となる。近隣型の商業地域であり、背後住宅地が充実しており、店舗、事務所等の需要は安定的で底堅い状況にある。市場で需要の中心となる価格帯は規模等によって異なり、見い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	比準価格は同一需給圏内の代替性の高い取引事例から試算しており現実の取引市場を反映した実証的な価格であり、説得力がある。一方、収益価格は賃料の遅行性、想定条件の介在等が認められやや規範性が劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	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	292,000 円/㎡	[112.0]	100	100	[100.0]	149,000			
			100	[100.0]	[220.0]	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 133,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +7.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		当市の商業用不動産への需要は業種等により異なる傾向がみられる。			
	地域要因		変動状況		地域要因		駅からの利便性が良好であり、一定の需要が見込まれるため、地価も上昇傾向にある。			
	個別的要因		変動状況		個別的要因		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 5 C - 712	太宰府市		更地	( )	ほぼ整形	西13 m市道		1住居 (60,200)				
b	太宰府 5 K - 813	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m道路		1住居 (60,180) 高度地区最高20m				
c	太宰府 5 C - 1124	太宰府市		更地	( )	台形	北4 m市道 西4 m 準角地		1住居 (70,160) 高度地区最高20m				
d	太宰府 5 C - 1114	太宰府市		更地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		準住居 (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 127,796	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,096	$\frac{100}{[ 91.9]}$	141,563	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	142,000			
b	( ) 131,078	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,137	$\frac{100}{[ 79.2]}$	180,729	画地 0.0 行政 0.0	181,000			
c	( ) 174,203	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	180,010	$\frac{100}{[ 90.3]}$	199,347	その他 0.0	199,000			
d	( ) 136,882	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	139,720	$\frac{100}{[ 92.0]}$	151,870	その他 0.0	152,000			
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	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 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -14.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 +6.1	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： 143,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,095,440	2,969,269	9,126,171	7,884,000	1,242,171	( 0.9571 ) 1,188,882	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	31,286,368 円 ( 94,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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		626.25		
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1LDK10戸の共同住宅を想定した。			有効率 の理由	88.3 %	

(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	208.75	85.0	177.44	2,200	390,368	6.0	2,342,208	
2 ~ 2	共同住宅	208.75	90.0	187.88	1,685	316,578	1.0	316,578	
3 ~ 3	共同住宅	208.75	90.0	187.88	1,685	316,578	1.0	316,578	
~									
~									
計		626.25	88.3	553.20		1,023,524		2,975,364	
年額支払賃料				1,023,524 円 x 12ヶ月 =					12,282,288 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いるので計上しない					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				12,282,288 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % =					635,114 円
以上計 + a+ - -									12,067,174 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,975,364 円 x 95.0 % x 1.00 % =					28,266 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x % =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				12,095,440 円 ( 36,542 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) 5 C - 702	2,085 ( 2,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,310	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	太宰府(賃) 5 K - 1405	2,031 ( 2,015 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,204	月額支払賃料 ( 2,200 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	675,000 円	135,000,000 x	0.5 %
維持管理費	381,069 円	12,702,288 x	3.0 %
公租公課	土地 563,200 円	査定額	
	建物 1,080,000 円	135,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,969,269 円 (	8,971 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 24.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(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	135,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m <sup>2</sup> x 626.25 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,884,000 円 ( 23,819 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,095,440 円
総費用			2,969,269 円
純収益 -			9,126,171 円
建物等に帰属する純収益			7,884,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,242,171 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,188,882 円 ( 3,592 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	31,286,368 円 (		94,500 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 5 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) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 桑原 哲治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 151,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 203,000 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5年1月] 円/㎡, 1.4倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1.2, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 東16m市道、背面道, 水道、ガス、下水, 主要な交通施設との接近の状況, 都府楼前150m, 近商(80,300)準防, (その他)(100,300). (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: 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 208,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 160,000 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等を目的とする不動産業者等が中心である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 大野城(県) 5 - 1, 前年指定基準地の価格, 292,000 円/㎡, 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/㎡), 202,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: -1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 188,000 円/㎡, -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +8.0%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 5 C - 1124	太宰府市		更地	( )	台形	北4 m市道 西4 m 準角地		1 住居 (70,160) 高度地区最高20m		
b	太宰府 5 C - 1017	太宰府市		更地	( )	不整形	南西26 m国道 北東7 m 北6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	筑紫野 5 C - 106	筑紫野市		建付地	( )	長方形	東6.5 m県道 南1.8 m 角地		商業 (100,370)		
d	大野城 5 C - 420	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	北東15 m市道		商業 (80,400) 白木原駅周辺地区 その他		
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	( ) 174,203	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	180,010	100 [ 81.2 ]	221,687	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	228,000	
b	( ) 102,399	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 77.5 ]	136,884	100 [ 73.2 ]	187,000	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	193,000	
c	( ) 223,782	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	223,782	100 [113.0]	198,037	街路 +3.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	204,000	
d	( ) 369,872	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [ / ]	100 [106.7]	358,779	100 [165.1]	217,310	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	224,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -15.0	環境 -12.0	画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	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 +35.0	画地 +6.7	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： 208,000 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)	
	40,013,664	8,870,948	31,142,716	26,542,000	4,600,716	( 0.9578 ) 4,406,566	( 4.1 0.4 ) 3.7 %	
	収益価格	119,096,378 円 ( 160,000 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)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	駐車場	135.00								
~ 1	店舗	235.00	85.0	199.75	2,783	555,904	6.0		3,335,424	
2 ~ 3	住宅	370.00	95.0	351.50	1,560	548,340	1.0		548,340	
4 ~ 5	住宅	370.00	95.0	351.50	1,580	555,370	1.0		555,370	
6 ~ 6	住宅	370.00	95.0	351.50	1,600	562,400	1.0		562,400	
計		2,220.00	88.2	1,957.25		3,325,724			6,105,244	2,769,820
年額支払賃料					3,325,724 円 x 12ヶ月 =					39,908,688 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 (%) )					39,908,688 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % =					2,067,434 円
以上計 + a+ - -										39,281,254 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,105,244 円 x 95.0 % x 1.00 % =					58,000 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 %) 2,769,820 円 x 95.0 % x 0.2563 =					674,410 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 + + +					40,013,664 円 ( 53,782 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) 5 K - 1404	1,302 ( 1,285 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [ 88.0 ]	100 [100.0]	1,557	対象基準階の 月額実質賃料 1,595 円/㎡
b	太宰府(賃) 5 C - 1103	1,341 ( 1,313 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,620	月額支払賃料 ( 1,560 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	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	2,300,000 円	460,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,653,948 円	41,348,688 x	4.0 %
公租公課	土地 317,000 円	査定額	
	建物 3,680,000 円	460,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	460,000 円	460,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	460,000 円	460,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,870,948 円 (	11,923 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9578
(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	460,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,220.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	26,542,000 円 ( 35,675 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		40,013,664 円	
総費用		8,870,948 円	
純収益 -		31,142,716 円	
建物等に帰属する純収益		26,542,000 円	
土地に帰属する純収益 -		4,600,716 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,406,566 円 ( 5,923 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.7 %	
	119,096,378 円 (	160,000 円 / m <sup>2</sup> )	