

鑑定評価書 (令和 2 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 2 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円. 1㎡当たりの価格, 84,000 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 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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. Contains various numerical values and descriptive text.

(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2C - 1103	太宰府市		建付地	()	長方形	南東7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区最高20m		
b	太宰府2C - 106	太宰府市		建付地	()	正方形	東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区最高20m		
c	太宰府2C - 1104	太宰府市		建付地	()	長方形	南7.3 m市道 西4.7 m 角地		1低専 (60,80) 高さ制限10m		
d	太宰府2C - 720	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1住居 (60,200)		
e	太宰府2K - 14	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北3.8 m市道		1低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 89,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,748	$\frac{100}{[106.0]}$	84,668	街路 交通・ 0.0	84,700	
b	() 71,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,249	$\frac{100}{[88.7]}$	82,581	接近 環境 0.0	82,600	
c	() 89,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	84,274	$\frac{100}{[99.7]}$	84,528	画地 行政 0.0	84,500	
d	() 71,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,149	$\frac{100}{[83.7]}$	85,005	その他 0.0	85,000	
e	() 88,319	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,498	$\frac{100}{[108.8]}$	84,097	[100.0] 100	84,100	
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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	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 -4.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	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 +11.0	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： 84,000 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)
	3,314,109	651,012	2,663,097	2,182,400	480,697	(0.9757) 469,016	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,725,400 円 (55,600 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	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	1,180	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								
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) 2C - 1104	1,053 (1,053)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,205	対象基準階の 月額実質賃料 1,216円/㎡
b	太宰府(賃) 2K - 101	1,078 (1,078)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,225	月額支払賃料 (1,190円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	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 37,100 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 ~	651,012 円 (	3,085 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	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	0.9757
(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 (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,182,400 円 (10,343 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		651,012 円	
純収益 -		2,663,097 円	
建物等に帰属する純収益		2,182,400 円	
土地に帰属する純収益 -		480,697 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		469,016 円 (2,223 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	11,725,400 円 (	55,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
太宰府（県） - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	太宰府市長浦台 1 丁目 2 4 4 番 5 3 3 「長浦台 1 - 4 - 10」				地積 (m ²)	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)	
	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 6.2 m 市道	水道、ガス、下水	水城 1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 40 m、南 70 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19 m、規模 250 m ² 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) 規制
	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有しており、大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移すると予測される。地価の先行きには不透明感があり、動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	73,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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。需要者の中心は当市及び福岡市内へ通勤する給与所得者が中心である。低金利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きたが、先行きの不透明感から地価水準は上昇幅縮小傾向となっている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によるが、土地のみ 250 m ² 程度の取引で 1,600 ~ 2,000 万程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	大野城（県） - 1	[102.9]	100	100	[100.0]	73,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+1.0 -4.0 -4.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 68,000 円 / m ²	[] 100	[103.0]	[93.1]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,500 円 / m ²			価格変動状況要因	一般的な要因	低金利の影響から住宅地、個人投資物件の取引が好調であったが、新型コロナウイルス感染拡大により、先行きには不透明感がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					地域要因	郊外ではあるものの区画整然とした住宅団地で、需要は堅調に推移してきたが、先行きの不透明感から上昇幅は縮小傾向にある。	
	変動率	年間 +3.5 %	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 2 C - 307	太宰府市		建付地	()	長方形	南東6.2 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 高さ制限10m		
b	太宰府 2 C - 302	太宰府市		建付地	()	長方形	西6.3 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 高さ制限10m		
c	太宰府 2 C - 2	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (70,80)		
d	太宰府 2 C - 4	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6.6 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	() 69,902	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	68,874	100 [95.0]	72,499	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	72,500	
b	() 76,569	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,952	100 [98.8]	77,887	環境 0.0 画地 0.0	77,900	
c	() 71,100	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	79,000	100 [110.0]	71,818	行政 0.0 その他 0.0	71,800	
d	() 71,390	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	71,115	100 [95.0]	74,858	その他 0.0	74,900	
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 +0.07	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	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 0.0	画地 +4.0	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 :	73,000 円 / ㎡]		

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。								
(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はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、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	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)			
	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				
(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			
	地域要因の将来予測	山手の既存戸建住宅団地で、今後ともこのような利用状態が続くものと予測する。傾斜のある山手の住宅地はやや需要に弱い面があるが、市内住宅地の地価上昇の反映を受け、地価水準は上昇傾向にあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 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1300～1500万円程度、新築戸建物件で3000万円程度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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 ら 象標 の 基準 検 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動 状 形 成 要 因 の	
	変動率	年間 +1.0 %	半年間	%	〔一般的 要因〕		当市住宅地の地価は、総じて堅調に推移していたが、3月以降は新型コロナウイルス感染症の影響により、横ばい又は微減傾向にある。			
					〔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、周辺地域の不動産市況の反映を受け、地価は回復傾向が見られる。			
					〔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 2 C - 806	太宰府市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1住居 (58,144) 高度地区最高20m				
b	太宰府 2 C - 801	太宰府市		建付地	()	長方形	西4.7 m市道		1住居 (60,188) 高度地区最高20m				
c	太宰府 2 C - 106	太宰府市		建付地	()	正方形	東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区最高20m				
d	太宰府 2 C - 720	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 50,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	54,780	$\frac{100}{[107.3]}$	51,053	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	51,100			
b	() 62,933	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	63,431	$\frac{100}{[124.6]}$	50,908	0.0 0.0 0.0	50,900			
c	() 71,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,249	$\frac{100}{[144.0]}$	50,867	0.0	50,900			
d	() 71,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,149	$\frac{100}{[139.3]}$	51,076	0.0	51,100			
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 +0.19	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 +18.0	画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +36.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 +5.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 +5.0
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： 51,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		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

鑑定評価書 (令和 2 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 印

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	79,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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 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)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既存住宅地域	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。短期的には新型コロナウイルスの影響に留意を要するものの、中長期的には、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	比準価格	79,500 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西鉄二日市駅勢圏内の住宅地域で、需要者は福岡都市圏に通勤者が中心と想定される。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ることから、近隣地域における需要・地価とも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 1, 8 0 0 万円程度である。なお、新型コロナ拡大後の動向には引き続き留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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存住宅地域であり、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100	79,800	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	太宰府(県) - 7	[101.9]	100	100	[100.0]	79,800	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	108,000 円 / m ²	100	[104.0]	100	79,800	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	継続的な低金利等を背景に住宅地の需要は堅調に推移していたが、新型コロナウイルスの影響を受け、R 2 . 3 以降、不動産取引は急減している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	西鉄二日市駅まで徒歩圏内と利便性に優れ、安定した需要が見込めるため地価は強含みで推移。新型コロナ拡大後はやや弱含みで推移。		
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %	(個別的)	個別的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 2 C - 1405	太宰府市		更地	()	長方形	南5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区20m		
b	太宰府 2 K - 15	太宰府市		建付地	()	不整形	南4 m道路		1 住居 (60,160) 高度地区20m		
c	太宰府 2 C - 1407	太宰府市		更地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区20m		
d	太宰府 2 C - 1107	太宰府市		建付地	()	袋地等	西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高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	() 87,253	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	91,005	100 [114.4]	79,550	街路 交通・ 0.0	79,600	
b	() 74,083	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	91,079	100 [116.6]	78,112	接近 環境 0.0	78,100	
c	() 84,544	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	88,179	100 [108.2]	81,496	画地 行政 0.0	81,500	
d	() 63,966	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	76,383	100 [96.9]	78,827	その他 0.0	78,800	
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 +0.48	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +9.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	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 -5.0	画地 -15.0	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： 79,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	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 2 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, 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, 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 26 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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes details like '太宰府市梅ヶ丘 1 丁目 4 2 6 0 番 4 4' and '戸建住宅地'.

(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 2 C - 107	太宰府市		更地	()	長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)				
b	太宰府 2 C - 711	太宰府市		建付地	()	長方形	南7 m市道		1 低専 (50,80)				
c	太宰府 2 C - 807	太宰府市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)				
d	太宰府 2 C - 701	太宰府市		建付地	()	長方形	西6.1 m市道		1 低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 57,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,638	$\frac{100}{[111.5]}$	51,693	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,700			
b	() 64,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	61,902	$\frac{100}{[120.2]}$	51,499	画地 0.0 行政 0.0	51,500			
c	() 57,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,155	$\frac{100}{[110.3]}$	53,631	その他 0.0	53,600			
d	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	66,469	$\frac{100}{[128.8]}$	51,606	その他 0.0	51,600			
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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 +2.5	画地 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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +19.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.23	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.09	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 +25.0	画地 +1.0	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： 51,600 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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

鑑定評価書（令和 2 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） - 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 m ² 当たりの価格	39,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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	太宰府市国分 5 丁目 1 0 5 9 番 4 外「国分 5 - 2 7 - 3 0」				地積 (m ²)	252	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	空地も介在する中規模普通住宅地域	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 m ² 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ことから、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	比準価格	39,900 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、なかでも地縁的選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、丘陵地や土砂災害が懸念されるエリアでは需要は相対的に弱く、二極化が進行している。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。なお、新型コロナ拡大後の動向には引き続き留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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比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、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 ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / 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 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,900 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	継続的な低金利等を背景に住宅地の需要は堅調に推移していたが、新型コロナの影響を受け、R 2.3 以降、不動産取引は急減している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(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おり、市内の平坦地の住宅地と比較すると競争力は低位である。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	太宰府 2 C - 1109	太宰府市		貸家 建付地	()	台形	東4.3 m市道 西2.4 m 二方路		準工 (70,200)	
b	太宰府 2 C - 1404	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	東6.8 m市道 南6.7 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	太宰府 2 K - 106	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.2 m市道 北5.8 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	太宰府 2 K - 108	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	西5.3 m市道		2 低専 (60,100)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(50,157) 50,157	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	50,664	<u>100</u> [124.3]	40,759	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,800
b	() 45,128	<u>100</u> [100.0]	[103.2] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [103.0]	45,216	<u>100</u> [114.6]	39,455	画地 0.0 行政 0.0	39,500
c	() 41,860	<u>100</u> [100.0]	[100.9] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [91.8]	46,010	<u>100</u> [114.6]	40,148	その他 0.0	40,100
d	() 36,090	<u>100</u> [100.0]	[100.9] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	36,415	<u>100</u> [91.0]	40,016	その他 0.0	40,000
e	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	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 -8.0		
			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： 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

鑑定評価書 (令和 2 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) - 7, 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, 46,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 10 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: 太宰府市観世音寺 1 丁目 2 1 6 番外. (2) 近隣地域: 東 140 m, 西 130 m, 南 60 m, 北 100 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: 方位 +4.0. (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: 同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲. (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. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指か定ら基の準地地討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率.

(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 2 C - 1103	太宰府市		建付地	()	長方形	南東7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m		
b	太宰府 2 C - 106	太宰府市		建付地	()	正方形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m		
c	太宰府 2 C - 718	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	太宰府 2 C - 720	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 89,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,748	$\frac{100}{[84.2]}$	106,589	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	111,000	
b	() 71,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,249	$\frac{100}{[70.0]}$	104,641	画地 +4.0 行政 0.0	109,000	
c	() 77,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	78,534	$\frac{100}{[74.9]}$	104,852	その他 0.0	109,000	
d	() 71,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,149	$\frac{100}{[67.2]}$	105,876	その他 0.0	110,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.09	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 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	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 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0	画地 +2.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	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 -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： 110,000 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)
	4,947,179	927,888	4,019,291	2,867,200	1,152,091	(0.9757) 1,124,095	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	28,102,375 円 (67,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	185.25	L S 2 F		315.00		
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	2LDK(約52㎡)6戸の共同住宅を想定			有効率の理由	99.0%	片廊下式・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	157.50	99.0	156.00	1,288	200,928	1.0	200,928
2 ~ 2	共同住宅	157.50	99.0	156.00	1,308	204,048	1.0	204,048
~								
~								
~								
計		315.00	99.0	312.00		404,976		404,976
年額支払賃料				404,976 円 x 12ヶ月 = 4,859,712 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 4台 x 12ヶ月 + = 240,000 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 (%))				4,859,712 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 254,986 円				
以上計 + a+ - -				4,844,726 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				404,976 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,847 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 %) 404,976 円 x 95.0 % x 0.2563 = 98,606 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 + + +				4,947,179 円 (11,807 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) 2C - 703	1,474 (1,443)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	1,367	対象基準階の 月額実質賃料 1,337 円/㎡
b	太宰府(賃) 2C - 701	1,611 (1,563)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [110.0]	1,293	月額支払賃料 (1,308 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	179,200 円	44,800,000 x	0.4 %
維持管理費	203,988 円	5,099,712 x	4.0 %
公租公課	土地 96,700 円	査定額	
	建物 358,400 円	44,800,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	44,800 円	44,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,800 円	44,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	927,888 円 (	2,215 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(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	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	0.9757
(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	44,800,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 315.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,867,200 円 (6,843 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,947,179 円	
総費用		927,888 円	
純収益 -		4,019,291 円	
建物等に帰属する純収益		2,867,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,152,091 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,124,095 円 (2,683 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	28,102,375 円 (	67,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2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） - 8	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	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	66,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	1.3 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)	
	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	特にない。	街路	4.1m市道	交通施設	都府楼前駅 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、画地の配置が不規則な既存の戸建住宅地域で、今後もこのような利用状態が続くものと予測する。周辺地域での取引が活発化しており、地価は上昇傾向にあるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	49,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	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。最寄駅に徒歩圏内にあり、既存の住宅地で街区整然性にやや欠けるが、相対的な割安感により需要は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180㎡程度で1300万円程度、新築戸建物件で3000万円程度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、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	太宰府（県） - 7	[101.9]	100	100	[100.0]	66,700		
	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[100.0]	66,700		
	108,000 円/㎡	100	[104.0]	[158.6]	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		価格変動形状要因	要因	- 一般的			要因
	継続 新規 前年標準価格 64,200 円/㎡				当市住宅地の地価は、総じて堅調に推移していたが、3月以降は新型コロナウイルス感染症の影響により、横ばい又は微減傾向にある。			
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		要因	- 地域			要因
代表標準地 標準地		標準地番号			街区の整然性にやや欠ける既存の住宅地域であるが、最寄駅に徒歩圏内にあり、相対的な割安感により、地価は上昇傾向にある。			
公示価格		円/㎡		要因	- 個別的			要因
変動率		年間 +3.9%	半年間 %		個別的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 2 C - 705	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.1 m市道 南4.4 m 東3.8 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m				
b	太宰府 2 C - 1109	太宰府市		貸家建付地	()	台形	東4.3 m市道 西2.4 m 二方路		準工 (70,200)				
c	太宰府 2 C - 706	太宰府市		建付地	()	正方形	北西6.1 m市道		1 低専 (50,80)				
d	太宰府 2 C - 307	太宰府市		建付地	()	長方形	南東6.2 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 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	() 77,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,707	$\frac{100}{[112.9]}$	67,057	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,100			
b	() 50,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	50,664	$\frac{100}{[75.7]}$	66,927	画地 0.0 行政 0.0	66,900			
c	() 76,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,629	$\frac{100}{[117.5]}$	66,918	その他 0.0	66,900			
d	() 69,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	68,874	$\frac{100}{[102.5]}$	67,194	その他 0.0	67,200			
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +13.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -23.5	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +22.5	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +8.0	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： 67,000 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)	
	2,280,897	458,671	1,822,226	1,440,000	382,226	(0.9757) 372,938	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	9,323,450 円 (49,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	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・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	1,179	91,962	1.0	91,962
2 ~ 2	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,205	93,990	1.0	93,990
~								
~								
~								
計		158.00	98.7	156.00		185,952		185,952
年額支払賃料					185,952 円 x 12ヶ月 = 2,231,424 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 (%))					2,231,424 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 117,571 円			
以上計 + a+ - -					2,233,853 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					185,952 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,767 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 185,952 円 x 95.0 % x 0.2563 = 45,277 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 + + +					2,280,897 円 (12,197 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) 2C - 1106	1,006 (985)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	1,203	対象基準階の 月額実質賃料 1,232 円/㎡
b	太宰府(賃) 2C - 701	1,611 (1,563)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,334	月額支払賃料 (1,205 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	90,000 円	22,500,000 x	0.4 %
維持管理費	117,571 円	2,351,424 x	5.0 %
公租公課	土地 26,100 円	査定額	
	建物 180,000 円	22,500,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	22,500 円	22,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,500 円	22,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	458,671 円 (	2,453 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	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	0.9757
(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	22,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 158.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,440,000 円 (7,701 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,280,897 円
総費用			458,671 円
純収益 -			1,822,226 円
建物等に帰属する純収益			1,440,000 円
土地に帰属する純収益 -			382,226 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			372,938 円 (1,994 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	9,323,450 円 (		49,900 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	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6) [令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2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	太宰府市大字北谷字宮ノ下5 1 7 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 4 m市道	交通 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	標準価格	18,000 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こと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標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、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 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		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,600 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	継続的な低金利等を背景に住宅地の需要は堅調に推移していたが、新型コロナウイルスの影響を受け、R 2 . 3 以降、不動産取引は急減している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	市北部の農家住宅地域で外部からの流入も限定的であり、北谷地区内の人口は減少傾向、需要・地価ともに弱含みに推移している。			
	変動率	年間 -3.2 %	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 2 C - 1102	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域				
b	太宰府 2 C - 104	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m県道 北西3.6 m 二方路		都計外				
c	筑紫野 2 C - 709	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	北10 m国道 西9 m 角地		「調区」 (70,200)				
d	筑紫野 2 C - 106	筑紫野市		更地	()	不整形	南西3.6 m市道 南3.5 m 北東1.5 m 三方路		「調区」 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 7,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	14,424	$\frac{100}{[83.2]}$	17,337	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,300			
b	() 16,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,945	$\frac{100}{[84.9]}$	18,781	画地 0.0 行政 0.0	18,800			
c	() 17,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,937	$\frac{100}{[88.9]}$	20,177	その他 0.0	20,200			
d	() 13,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,197	$\frac{100}{[91.8]}$	15,465	その他 0.0	15,500			
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 -0.25	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 -50.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 0.0	画地 -5.0	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： 18,000 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		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

鑑定評価書 (令和 2 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) - 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	8,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	太宰府市大字吉松字日焼 1 7 番 2 0				地積 (m ²)	(182)	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)
	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 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 市道	交通 水城駅南東方 1 km	法令	「調区」 (60,200)	
(2) 近隣地域	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。短期的には新型コロナの影響に留意を要するが、中長期的には周辺市街化宅地の安定的な需要の影響を受け、一定の需要が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	比準価格	49,100 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見られる。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たが、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。需要の中心価格帯は、土地のみで総額 800 ~ 1,000 万円程度である。なお、新型コロナ拡大後の動向には引き続き留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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比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、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	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	[]		
(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	対象基準地の比準価格 (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	68,000 円 / m ²	[102.9]	100	100	[100.0]	49,000	0.0 0.0 0.0 +35.0 +8.0 0.0 -2.0 -3.0 +8.0 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 48,800 円 / m ²		価格変動形状要因	要因	継続的な低金利等を背景に住宅地の需要は堅調に推移していたが、新型コロナの影響を受け、R 2.3 以降、不動産取引は急減している。	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					
変動率		年間 +0.6 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	太宰府 2 C - 1118	太宰府市		更地	()	不整形	南12.6 m市道 北6 m 二方路		1 住居 (70,200)	
b	太宰府 2 C - 705	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.1 m市道 南4.4 m 東3.8 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m	
c	那珂川 2 C - 202	那珂川市		建付地	()	ほぼ台形	南西5.2 m市道		「調区」 (60,200)	
d	那珂川 2 C - 1308	那珂川市		建付地	()	台形	北東5 m市道 南東5 m 準角地		「調区」 (70,200)	
e	大野城 2 C - 1308	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m市道 南西2 m 角地		「調区」 (60,100)	
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	() 68,613	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	67,594	100 [141.7]	47,702	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,700
b	() 77,978	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	75,707	100 [150.0]	50,471	画地 0.0 行政 0.0	50,500
c	() 45,491	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,855	100 [93.1]	49,253	その他 0.0	49,300
d	() 40,927	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	38,785	100 [79.3]	48,909		48,900
e	() 33,875	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	33,540	100 [70.5]	47,574	[100.0] 100	47,600
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 -0.17	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 -0.09	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 -11.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 0.00	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 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		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		-								
所在地		-								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域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	株式会社わがまち不動産研究所
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
鑑定評価額	39,400,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	95,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26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)		
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C 4	店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並び駅通りの商業地域	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			
	地域要因の将来予測	西鉄五条駅界隈に形成された近隣型の商業地域。当分の間、現状維持にて推移していくものと考え、背後住宅地の地価上昇の反映を受け、地価は上昇傾向にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	120,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	86,800 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。主たる需要者は地場の事業者や不動産業者等が中心となる。近隣型の商業地域であり、大学等の学生数の減少により共同住宅の需要に影響はあるが、背後住宅地の取引が堅調で、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、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は、想定要素を多分に含んでおり、また、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから、若干低位に試算されたものと考えられた。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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	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 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	225,000 円 / ㎡	[107.1]	100	100	[100.0]	119,000	0.0 地 街路 +2.0	
			100	[100.0]	[201.9]	100		0.0 域 交通 +13.0	
								0.0 要 環境 +36.0	
								0.0 因 行政 +12.0	
								0.0 其他 +15.0	
(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 116,000 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	公示価格	円 / ㎡	変動状況要因
	変動率	年間 +2.6 %	半年間	%	<p>(一般的要因) 当市の商業用不動産に対する需要は総じて強みであったが、3月以降は新型コロナウイルス感染症の影響により横ばい又は微減傾向にある。</p> <p>(地域要因) 背後住宅地の取引が堅調で、好影響を受け、近隣型の商業地域として成熟しており、地価は上昇傾向となっている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

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 2 C - 707	太宰府市		更地	()	不整形	北西4 m市道		近商 (90,240)				
b	大野城 2 C - 908	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	東20 m市道 西6 m 二方路		近商 (80,200) 高度地区2種20m				
c	太宰府 2 K - 107	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	西6.5 m市道		商業 (90,300) 高度地区最高15m 特別用途地区				
d	大野城 2 C - 904	大野城市		更地	()	ほぼ台形	北東22 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m				
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	() 120,956	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	134,396	$\frac{100}{[109.5]}$	122,736	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	123,000			
b	() 155,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	154,422	$\frac{100}{[127.8]}$	120,831	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	121,000			
c	() 109,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,331	$\frac{100}{[93.3]}$	120,398	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	120,000			
d	() 124,826	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,450	$\frac{100}{[104.9]}$	119,590	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	120,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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				
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 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -18.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -18.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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： 120,000 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)
	8,803,644	1,934,569	6,869,075	5,635,800	1,233,275	(0.9549) 1,177,654	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	28,723,268 円 (86,800 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 (㎡)		
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(約40㎡程度)8戸の共同住宅を想定した。			有効率の理由	85.7 %	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	2,016	270,144	3.0	810,432
2 ~ 2	共同住宅	175.00	90.3	158.00	1,444	228,152	1.0	228,152
							1.0	228,152
3 ~ 3	共同住宅	175.00	90.3	158.00	1,444	228,152	1.0	228,152
							1.0	228,152
~								
~								
計		525.00	85.7	450.00		726,448		1,266,736 456,304
年額支払賃料				726,448 円 x 12ヶ月 = 8,717,376 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 (%))				8,717,376 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % = 456,869 円				
以上計 + a+ - -				8,680,507 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,266,736 円 x 95.0 % x 1.00 % = 12,034 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 %) 456,304 円 x 95.0 % x 0.2563 = 111,103 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 + + +				8,803,644 円 (26,597 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) 2 C - 703	1,474 (1,443)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,504	対象基準階の 月額実質賃料 1,476 円/㎡
b	太宰府(賃) 2 C - 704	1,888 (1,811)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	1,441	月額支払賃料 (1,444 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	465,000 円	93,000,000 x	0.5 %
維持管理費	456,869 円	9,137,376 x	5.0 %
公租公課	土地 82,700 円	査定額	
	建物 744,000 円	93,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	93,000 円	93,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,000 円	93,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	なし	
総費用 ~	1,934,569 円 (	5,845 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	93,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 525.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,635,800 円 (17,027 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,803,644 円	
総費用		1,934,569 円	
純収益 -		6,869,075 円	
建物等に帰属する純収益		5,635,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,233,275 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,177,654 円 (3,558 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	28,723,268 円 (	86,800 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 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) 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	112,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	151,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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 R C 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 特にない		街 1 6 m 市道	交通 施設	都府楼前南西方 150 m	法令 規制	近商 (80,300)
(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	155,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	118,000 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、太宰府市をはじめ隣接市町を含む商業地域で、需要者は、マンション用地としての利用を目的とする不動産業者、又は店舗・事業所用地を目的とする法人等が中心となる。近隣地域では従来より顕在化した取引は少ないが、西鉄天神大牟田線沿線の駅前商業地としての希少性を背景に、底堅い需要が見込まれる。需要の中心となる価格帯は、画地規模等により左右されるため掴み難い状況である。なお、新型コロナ拡大後の動向には引き続き留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 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							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	大野城(県) 5 - 1							
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[103.0]	150,000		
	225,000 円 / m ²	100	[100.0]	[165.4]	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 143,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	低金利等を背景に駅前商業地の需要も堅調に推移していたが、新型コロナの影響を受け、R 2 . 3 以降、不動産取引は急減している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	駅接近性の良好なマンション適地として相応の需要が期待され、新型コロナ拡大前は地価は上昇基調で推移。拡大後はやや弱含みで推移。		
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %	(個別的)	個別的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 2 C - 1112	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	南20 m国道 北4 m 西4 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m		
b	太宰府 2 K - 107	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	西6.5 m市道		商業 (90,300) 高度地区最高15m 特別用途地区		
c	筑紫野 2 C - 611	筑紫野市		建付地	()	不整形	西9.2 m市道 東4 m 二方路		商業 (100,500)		
d	大野城 2 C - 904	大野城市		更地	()	ほぼ台形	北東22 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
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	() 166,378	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	162,663	100 [107.4]	151,455	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	156,000	
b	() 109,271	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	112,331	100 [78.3]	143,462	環境 0.0	148,000	
c	() 125,175	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	134,605	100 [90.3]	149,064	画地 +3.0	154,000	
d	() 124,826	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	125,450	100 [81.5]	153,926	行政 0.0 その他 0.0	159,000	
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 +0.10	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 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	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 0.0	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： 155,000 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)	
	35,145,748	7,571,491	27,574,257	23,815,800	3,758,457	(0.9549) 3,588,951	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	87,535,390 円 (118,000 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	2,571	513,557	6.0	3,081,342		
2 ~ 3	住宅	370.00	95.0	351.50	1,350	474,525	1.0	474,525		
4 ~ 6	住宅	370.00	95.0	351.50	1,370	481,555	1.0	481,555		
~										
計		2,220.00	88.2	1,957.25		2,907,272		5,475,057		2,393,715
年額支払賃料					2,907,272 円 x 12ヶ月 = 34,887,264 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 (%))					34,887,264 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % = 1,816,363 円					
以上計 + a+ - -					34,510,901 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,475,057 円 x 95.0 % x 1.00 % = 52,013 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,393,715 円 x 95.0 % x 0.2563 = 582,834 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 + + +					35,145,748 円 (47,239 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) 2 C - 303	1,155 (1,130)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,395	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	太宰府(賃) 2 K - 103	1,030 (1,029)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,355	月額支払賃料 (1,350 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	1,965,000 円	393,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,453,091 円	36,327,264 x	4.0 %
公租公課	土地 223,400 円	査定額	
	建物 3,144,000 円	393,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	393,000 円	393,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	393,000 円	393,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,571,491 円 (	10,177 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	393,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 2,220.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	23,815,800 円 (32,010 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			35,145,748 円
総費用			7,571,491 円
純収益 -			27,574,257 円
建物等に帰属する純収益			23,815,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,758,457 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,588,951 円 (4,824 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	87,535,390 円 (		118,000 円 / m ²)