

鑑定評価書（令和 4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, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,800 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 4年 7月 1日 and 令和 4年 7月 11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3244番1「五条1-13-58」. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 50m, 南 50m, 北 50m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 94,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、太宰府市五条地区を中心とした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: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 88,200 円/㎡.

| (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 4 C - 1103 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m道路 | | 1 住居 (60,200) 高度地区最高20m | | | | |
| b | 太宰府 4 C - 107 | 太宰府市 | | 更地 | () | 不整形 | 西4.1 m市道 | | 1 住居 (60,164) 高度地区最高20m | | | | |
| c | 太宰府 4 C - 1010 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 西6 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | | | |
| d | 太宰府 4 K D H - 3 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南6 m市道 西4.7 m 角地 | | 1 低専 (60,80) | | | | |
| e | 太宰府 4 C - 802 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 西4.7 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 | () 75,029 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [107.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 82,532 | $\frac{100}{[83.4]}$ | 98,959 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 99,000 | | | |
| b | () 78,712 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [106.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 88,075 | $\frac{100}{[94.6]}$ | 93,103 | 画地 0.0 行政 0.0 | 93,100 | | | |
| c | () 90,470 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 91,187 | $\frac{100}{[94.3]}$ | 96,699 | その他 0.0 | 96,700 | | | |
| d | () 81,405 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[106.1]}$ | 80,714 | $\frac{100}{[92.2]}$ | 87,542 | その他 0.0 | 87,500 | | | |
| e | () 78,640 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.3] 100 | $\frac{100}{[92.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 87,425 | $\frac{100}{[88.6]}$ | 98,674 | [100.0] 100 | 98,700 | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.87 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -11.0 | 環境 -9.0 | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.63 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -10.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.30 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 -11.0 | 環境 +1.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -1.0 | 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 +6.0 | 交通・接近 -13.0 | 環境 +1.0 | 画地 +6.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -1.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.47 | 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 +1.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -1.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 94,800 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地に所在し、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) |
| | 3,579,797 | 715,856 | 2,863,941 | 2,350,000 | 513,941 | (0.9763) 501,761 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 13,204,237 円 (62,600 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 | 1,260 | 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 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 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) | | | | 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 (%)) | | | | 3,686,400円 x 5.0% + 円 x % = 184,320円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 3,502,080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 + + + | | | | 3,579,797円 (16,966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) 4C - 1002 | 1,170 (1,122) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [97.0] | <u>100</u> [94.0] | <u>100</u> [100.0] | 1,283 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,329円/㎡ |
| b | 太宰府(賃) 4K - 103 | 1,350 (1,350) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [97.0] | <u>100</u> [101.0] | <u>100</u> [100.0] | 1,378 | 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 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 | 150,400 円 | 37,600,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 147,456 円 | 3,686,400 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 42,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 300,800 円 | 37,600,000 x | 50.0 % x 16.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 37,600 円 | 37,600,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 37,600 円 | 37,600,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 715,856 円 (| 3,393 円 / m ²) | (経費率 20.0 %) |
| (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 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 | 0.9763 |
| (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 | 37,600,000 円 | 設計監理料率 152,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0625 | 躯体部分 0.0491 x 40 % + 仕上部分 0.0628 x 40 % + 設備部分 0.0889 x 20 % | |
| 建物等に帰属する純収益 x | 2,350,000 円 (11,137 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 3,579,797 円 | |
| 総費用 | | 715,856 円 | |
| 純収益 - | | 2,863,941 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,350,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 513,941 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 501,761 円 (2,378 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 13,204,237 円 (| 62,600 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 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 4年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 倍率種別, 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, usage, and price determination. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公価表示価格と格しをた.

| (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 4 C - 902 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北東10 m市道 | | 近商 (90,200) | | |
| b | 太宰府 4 C - 103 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 北東10.1 m市道 北西6 m 角地 | | 1 低専 (60,80) | | |
| c | 太宰府 4 K - 819 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 南西6 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | |
| d | 太宰府 4 C - 907 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東4.3 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 | () 108,994 | 100 [100.0] | [104.6] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 114,008 | 100 [136.5] | 83,522 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 83,500 | |
| b | () 80,543 | 100 [100.0] | [105.7] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 82,654 | 100 [100.9] | 81,917 | 画地 0.0 行政 0.0 | 81,900 | |
| c | () 87,708 | 100 [100.0] | [105.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 90,976 | 100 [108.9] | 83,541 | その他 0.0 | 83,500 | |
| d | () 76,341 | 100 [100.0] | [102.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 78,555 | 100 [97.0] | 80,985 | | 81,000 | |
| 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 +0.58 | 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 +25.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.57 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 0.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.58 | 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 +10.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.58 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 0.0 | 画地 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： 82,000 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) () % | |
| | | | | | | () | () % | |
| | 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 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 15,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 56,500 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|--------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 4年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 4年 7月 9日 | (6) [令和 4年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4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) | |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W1 | 中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域 | 北4m 市道 | 水道、下水 | 太宰府680m | | |
| (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 | 街路 | 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 | 56,500 円 / ㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲。主たる需要者は福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心となる。山手のエリアは、自然災害のリスクや坂道が敬遠されることから、需要がやや弱い状況にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で1500～1700万円程度、新築戸建物件で3千万円台前半の水準にあるものと捉えられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思われる。収益還元法は、戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができません。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 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 | 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 | 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 53,500 円 / ㎡ | | 価格形成要因 | (一般的要因) | コロナ禍にあるが、当市住宅地の需要は総じて堅調で、地価は上昇基調にある。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ | | | (地域要因) | 一部に土砂災害警戒区域の指定があり競争力にやや弱い面があるが、相対的な割安感を求める需要が顕在化し、地価は上昇傾向にある。 | | | |
| | 変動率 年間 +5.6 % 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 4 C - 810 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 東4 m市道 | | 1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 | | | | | |
| b | 太宰府 4 K D H - 11 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北6 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | | | | |
| c | 太宰府 4 C - 905 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東7 m市道 北5 m 角地 | | 1 低専 (60,80) | | | | | |
| d | 太宰府 4 C - 105 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 台形 | 北西4 m未舗装私道 | | 1 住居 (60,160) 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 | () 58,561 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 59,264 | $\frac{100}{[99.0]}$ | 59,863 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 59,900 | | | | |
| b | () 63,476 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 66,523 | $\frac{100}{[118.6]}$ | 56,090 | 画地 0.0 行政 0.0 | 56,100 | | | | |
| c | () 67,520 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.9]}$ | 70,130 | $\frac{100}{[123.8]}$ | 56,648 | その他 0.0 | 56,600 | | | | |
| d | () 50,603 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 56,036 | $\frac{100}{[98.6]}$ | 56,832 | その他 0.0 | 56,800 | | | | |
| 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 +0.12 | 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 -1.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 |
| b | 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 -6.0 | 環境 +22.5 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 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 -8.0 | 環境 +21.0 | 画地 +0.9 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.47 | 街路 -5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 -4.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 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 | 街路 | 交通・接近 | 環境 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 56,500 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---------------------|---|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 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 4 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 | 21,600,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 95,500 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 8 日 | (6) 路線価 | [令和 4 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 4 年 6 月 28 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 | 太宰府市朱雀 6 丁目 1 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) | | |
| | ほぼ整形 1 : 1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域 | 西 4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 西鉄二日市 900 m | (その他) 高度地区最高 20m (60,160) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 区画整然とした古い中規模の住宅団地 | 街路 | 4 m 市道 | 交通施設 | 西鉄二日市駅 北西方 900 m | 法令規制 | 1 住居 (60,160) |
| 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。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 | 95,500 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、太宰府市朱雀地区を中心とした市内中央部の利便性良好な住宅地域で、需要者は福岡都市圏に通勤者が中心と想定される。なかでも、近隣地域の最寄駅である西鉄二日市駅は、西鉄福岡駅まで特急で約 16 分と都心接近性に優れ、周辺では高値のミニ開発等も散見されるなど、需要は安定的に推移している。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 2,200 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 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 | - | [] | 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 | +3.0 -1.0 +26.0 0.0 0.0 |
| | 太宰府（県） - 7 | [111.4] | 100 | 100 | [100.0] | 95,000 | | | |
| (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 | 86,500 円 / m ² | | | 価格変動形状要因の | 変動状況 | 市内の土地取引件数は増加傾向で推移。市内中心部の住宅地は底堅い需要と供給不足により需給は逼迫しており、地価は強含みで推移。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | | | | | |
| 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | - | | | 変動状況 | 要因 | 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ことから、地価は強含みで推移している。 | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | +10.4 % | 半年間 | % | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|---------------------------|--------------|----------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 太宰府 4 K D H - 4 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 台形 | 南東3.8 m市道 | | 1 住居 (60,160) 高度地区最高20m | |
| b | 太宰府 4 C - 2 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 台形 | 北西4 m市道 南東9.5 m 二方路 | | 1 住居 (70,200) 高度地区20m | |
| c | 太宰府 4 C - 1103 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m道路 | | 1 住居 (60,200) 高度地区最高20m | |
| d | 太宰府 4 C - 1108 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 | | 1 住居 (60,200) 高度地区最高20m | |
| e | 太宰府 4 K - 19 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東4.2 m市道 | | 1 住居 (60,168) 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 | () 88,516 | 100 [100.0] | [108.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 101,281 | 100 [104.0] | 97,386 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 97,400 |
| b | () 140,121 | 100 [100.0] | [110.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 150,188 | 100 [140.4] | 106,972 | 環境 0.0 | 107,000 |
| c | () 75,029 | 100 [100.0] | [107.8] 100 | 100 [/] | 100 [98.0] | 82,532 | 100 [87.7] | 94,107 | 画地 0.0 | 94,100 |
| d | () 122,142 | 100 [100.0] | [107.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 130,692 | 100 [132.9] | 98,339 | 行政 0.0 その他 0.0 | 98,300 |
| e | () 84,482 | 100 [100.0] | [108.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 108,038 | 100 [118.0] | 91,558 | [100.0] 100 | 91,600 |
| 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 +0.87 | 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 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.87 | 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 +35.0 | | |
| | | | 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 +0.87 | 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 -14.0 | | |
| | | | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.87 | 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 +33.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.87 | 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 +18.0 | | |
| | | | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 95,500 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

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 20,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 59,500 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|--------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 4年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 4年 7月 9日 | (6) [令和 4年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4年 6月 26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 | 太宰府市梅ヶ丘1丁目4260番44 「梅ヶ丘1-7-18」 | | | 地積 (㎡) | 347 () | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1低専 (50,80) (その他) | |
| | 長方形 1.2:1 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域 | 西5m 市道 | 水道、 ガス、 下水 | 二日市2.3km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70m、西 90m、南 50m、北 70m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 17.5m、 | | | 規模 | 350㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない。 | | 街 5m市道 | 交通 二日市駅 東方2.3km | 法令 | 1低専 (50,80) | |
| | 地域要因の将来予測 | 事項 路 施設 規制 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 59,500 円 / ㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する筑紫野市等の住宅地域の範囲。主たる需要者は福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心となる。最寄駅から遠い住宅地の需要も、相対的な割安感により、回復傾向を強めている。市場で需要の中心となる価格帯は、規模によりやや異なるが、土地で350㎡で2100万円程度、新築戸建物件で3千万円台中盤から後半の水準にあるものと捉えられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思われる。収益還元法は、戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、また1低専であることから、建蔽率及び容積率等からも経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公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 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 55,500 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 / ㎡ | 変動率 年間 +7.2 % 半年間 % |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>〔一般的要因〕 コロナ禍にあるが、当市住宅地の需要は総じて堅調で、地価は上昇基調にある。</p> <p>〔地域要因〕 最寄駅までやや遠いが、相対的な割安感から周辺地域では小規模開発による戸建分譲が行われるなど、地価は上昇傾向にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p> | |

| (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 4 C - 1001 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北西4.4 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | | | |
| b | 太宰府 4 C - 801 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北6 m市道 西4.6 m 角地 | | 1 低専 (60,80) | | | | |
| c | 太宰府 4 C - 1106 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 南4 m市道 | | 1 住居 (60,160) 高度地区最高20m | | | | |
| d | 太宰府 4 C - 904 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南西9 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 | () 62,926 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[89.1]}$ | 72,601 | $\frac{100}{[114.3]}$ | 63,518 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 63,500 | | | |
| b | () 82,589 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 84,353 | $\frac{100}{[140.4]}$ | 60,080 | 画地 0.0 行政 0.0 | 60,100 | | | |
| c | () 54,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 54,208 | $\frac{100}{[92.0]}$ | 58,922 | その他 0.0 | 58,900 | | | |
| d | () 66,001 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 67,981 | $\frac{100}{[114.2]}$ | 59,528 | その他 0.0 | 59,500 | | | |
| 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 +0.40 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 +10.0 | 画地 -10.9 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 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 +21.5 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 +10.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.55 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -8.0 | 画地 +4.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +2.0 | 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 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +12.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 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： 59,500 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---------------------|---|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 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 4 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 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 10,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 8 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 28 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.3 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5丁目1059番4外「国分5-27-30」 | | | | 地積 (㎡) | 252 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 低専 (50,80) | |
| | 台形 1:1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域 | 東3.9 m 市道 | 水道、下水 | 都府楼前1.6 km | (その他) 土砂災害警戒区域 | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 17 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ台形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 傾斜がきつい丘陵地の住宅団地 | 街路 | 3.9 m 市道 | 交通施設 | 都府楼前 北方1.6 km | 法令 1 低専 (50,80) 規制 土砂災害警戒区域 |
| (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 | 40,000 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と見られる。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、近時取引件数も増加している。しかし、丘陵地で土砂災害が懸念されるエリアでもあることから、価格水準は相対的に低廉である点も指摘できる。なお、需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額 1,000 万円程度である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、国分地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された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/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 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 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | |
| (10) 対年象標の基準地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,900 円/㎡ | | | 価格変動状況要因 | 変動要因 | 市内の土地取引件数は増加傾向で推移。市内中心部の住宅地は底堅い需要と供給不足により需給は逼迫しており、地価は強含みで推移。 | 内 街路 標準 交通 補正 画地 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/㎡ | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | +0.3 % | 半年間 | % | 丘陵地で複数の土砂災害警戒区域に指定されている。平坦地と比較すると利便性・安全性は劣るものの、近時取引件数は増加している。 | | |
| | | | | | | 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 4 C - 6 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 台形 | 北4.2 m市道 | | 1 低専 (50,80) | |
| b | 太宰府 4 C - 1102 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 台形 | 北西4.1 m市道 | | 1 低専 (50,80) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域 | |
| c | 太宰府 4 C - 1117 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西4 m市道 | | 1 低専 (50,80) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域 | |
| d | 太宰府 4 K D H - 10 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北東6 m市道 北西6 m 角地 | | 1 低専 (60,80) | |
| e | 太宰府 4 K - 112 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北5 m市道 東5 m 準角地 | | 1 低専 (60,80) | |
| 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 | () 43,459 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 43,589 | 100 [110.0] | 39,626 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 39,600 |
| b | () 39,731 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 41,042 | 100 [102.0] | 40,237 | 環境 0.0 画地 0.0 | 40,200 |
| c | () 48,129 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 48,225 | 100 [105.0] | 45,929 | 行政 0.0 | 45,900 |
| d | () 57,920 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 56,345 | 100 [134.5] | 41,892 | その他 0.0 | 41,900 |
| e | () 32,523 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.0] | 32,201 | 100 [85.0] | 37,884 | [100.0] 100 | 37,900 |
| 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 +0.03 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +10.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 画地 -3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +2.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +5.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 画地 +3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +3.0 行政 0.0 | 交通・接近 +2.0 その他 0.0 | 環境 +28.0 | | |
| 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 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -2.0 その他 0.0 | 環境 -15.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 40,000 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 | | 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 | 53,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 127,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 4年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 4年 7月 11日 | (6) [令和 4年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4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 | 土地区画整理事業により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者も見られ、地価は上昇基調にある。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +4.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 127,000 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 92,700 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲。主たる需要者は、戸建住宅用地を求める中高所得者層の個人が中心で、周辺市町等の広域的な範囲からの需要も認められる。最寄駅に徒歩圏内にあり、居住環境に優れた住宅地の需要は堅調であり、供給量も限定的であることから地価は上昇している。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により異なり、見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 | 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) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 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 | 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 114,000 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 122,000 円 / ㎡ | 変動率 年間 +11.4% 半年間 +4.1% | | | |
| | 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、底堅い不動産需要から住宅地を中心に地価の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た閑静な住宅地域で、土地需要は旺盛で、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 | | | | |

| (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 4 C - 1014 | 太宰府市 | | 更地 | () | 長方形 | 南6 m市道 | | 1 住居 (60,200) 高度地区最高20m | | |
| b | 太宰府 4 K D H - 4 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 台形 | 南東3.8 m市道 | | 1 住居 (60,160) 高度地区最高20m | | |
| c | 太宰府 4 C - 806 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4.9 m市道 西3.9 m 角地 | | 1 住居 (70,196) 高度地区最高20m | | |
| d | 太宰府 4 C - 807 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4.9 m市道 東4 m 角地 | | 1 住居 (60,196) 高度地区最高20m | | |
| e | 太宰府 4 C - 1112 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北5 m市道 | | 1 住居 (60,200) 高度地区最高20m | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 161,342 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 155,137 | $\frac{100}{[106.0]}$ | 146,356 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 152,000 | |
| b | () 88,516 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[108.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 101,281 | $\frac{100}{[88.5]}$ | 114,442 | 環境 0.0 | 119,000 | |
| c | () 110,579 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[105.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 114,590 | $\frac{100}{[93.7]}$ | 122,295 | 画地 +4.0 | 127,000 | |
| d | () 107,171 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[105.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.9]}$ | 112,269 | $\frac{100}{[93.7]}$ | 119,818 | 行政 0.0 | 125,000 | |
| e | () 117,940 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 120,181 | $\frac{100}{[94.1]}$ | 127,716 | その他 0.0 [104.0] 100 | 133,000 | |
| 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 0.00 | 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 0.0 | 画地 +4.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.87 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 -12.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.63 | 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 -9.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.63 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -9.0 | 画地 +0.9 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 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 0.0 | 環境 -5.0 | 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： 127,000 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) |
| | 5,243,877 | 995,032 | 4,248,845 | 2,737,500 | 1,511,345 | (0.9763) 1,475,526 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 38,829,632 円 (92,700 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|---------------------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 167.75 | L S 2 F | | 280.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1低専 | 50% | 150% | 150% | 419㎡ | 21.2 m x 19.8 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1LDK(約34.5㎡)8戸の共同住宅を想定した。 | | | 有効率の理由 | 98.6% | 外階段・開放廊下のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|------|---------|---------|---|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 共同住宅 | 140.00 | 98.6 | 138.00 | 1,580 | 218,040 | 1.0 | 218,040 |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 140.00 | 98.6 | 138.00 | 1,610 | 222,180 | 1.0 | 222,180 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 280.00 | 98.6 | 276.00 | | 440,220 | | 440,220 |
| 年額支払賃料 | | | | 440,220円 x 12ヶ月 = 5,282,640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 (%)) | | | | 5,282,640円 x 5.0% + 120,000円 x 5.0% = 270,132円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 5,132,508円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 440,220円 x 95.0% x 1.00% = 4,182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%) 440,220円 x 95.0% x 0.2563 = 107,187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 + + + | | | | 5,243,877円 (12,515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) 4C - 1001 | 1,770 (1,733) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[106.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,721 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,646円/㎡ |
| b | 太宰府(賃) 4K - 802 | 1,515 (1,515) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[92.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,568 | 月額支払賃料 (1,610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 | 175,200 円 | 43,800,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 270,132 円 | 5,402,640 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 111,700 円 | 査定額 | |
| | 建物 350,400 円 | 43,800,000 x | 50.0 % x 16.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 43,800 円 | 43,800,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 43,800 円 | 43,800,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 995,032 円 (| 2,375 円 / m ²) | (経費率 19.0 %) |
| (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 _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 | 0.9763 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 43,800,000 円 | 設計監理料率 152,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0625 | 躯体部分 0.0491 x 40 % + | 仕上部分 0.0628 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 2,737,500 円 (6,533 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 5,243,877 円 | |
| 総費用 | | 995,032 円 | |
| 純収益 - | | 4,248,845 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,737,500 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,511,345 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 1,475,526 円 (3,522 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 38,829,632 円 (| 92,700 円 / m ²) | |

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 9 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|------------|-------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 太宰府4C-1116 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南5.3m市道 | | 1低専(50,80)高さ制限10m | | |
| b | 太宰府4C-3 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6m市道 | | 1低専(50,80) | | |
| c | 太宰府4C-912 | 太宰府市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西6m市道 南東6m 角地 | | 1低専(60,80) | | |
| d | 太宰府4C-7 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東4m市道 北4.2m 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 | () 66,201 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.5] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 68,518 | $\frac{100}{[87.4]}$ | 78,396 | 街路交通・接近 0.0 | 78,400 | |
| b | () 76,715 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [108.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 82,929 | $\frac{100}{[105.5]}$ | 78,606 | 環境 0.0 | 78,600 | |
| c | () 75,929 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 76,224 | $\frac{100}{[96.6]}$ | 78,907 | 画地 0.0 | 78,900 | |
| d | () 64,324 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [107.3] 100 | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[97.9]}$ | 78,334 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 81,598 | 行政 0.0 | 81,600 | |
| 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 +0.70 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -8.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.81 | 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 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.42 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -2.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 +5.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.81 | 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 0.0 | 画地 -2.1 | 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： 79,400円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 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) |
| | 2,526,308 | 479,107 | 2,047,201 | 1,543,750 | 503,451 | (0.9763) 491,519 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 12,934,711 円 (69,200 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|------------------|----------------------------------|---------|--------|------------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 93.40 | L S 2 F | | 158.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 高度地区最高20m | 60% | 200% | 164% | 187㎡ | 18.0 m x 11.0 m | 前面道路：市道 4.1 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 L D K (約 3 9 ㎡) 4 戸の共同住宅を想定した。 | | | 有効率 の理由 | 98.7% | 外階段・開放廊下のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|------|---------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 共同住宅 | 79.00 | 98.7 | 78.00 | 1,314 | 102,492 | 1.0 | 102,492 |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 79.00 | 98.7 | 78.00 | 1,340 | 104,520 | 1.0 | 104,520 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 158.00 | 98.7 | 156.00 | | 207,012 | | 207,012 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 207,012 円 x 12ヶ月 = 2,484,144 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 (%)) | | | | | | 2,484,144 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 130,207 円 | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 2,473,937 円 | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 207,012 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,967 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 %) 207,012 円 x 95.0 % x 0.2563 = 50,404 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 + + + | | | | | | 2,526,308 円 (13,510 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) 4 K - 1401 | 1,328 (1,257) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [98.0] | <u>100</u> [98.0] | <u>100</u> [98.0] | 1,411 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡ |
| b | 太宰府(賃) 4 K - 103 | 1,350 (1,350) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | 1,350 | 月額支払賃料 (1,340 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 | 98,800 円 | 24,700,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 130,207 円 | 2,604,144 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 3,100 円 | 査定額 | |
| | 建物 197,600 円 | 24,700,000 x | 50.0 % x 16.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 24,700 円 | 24,700,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 24,700 円 | 24,700,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 479,107 円 (| 2,562 円 / m ²) | (経費率 19.0 %) |
| (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 _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 | 0.9763 |
| (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 | 24,700,000 円 | 設計監理料率 152,000 円 / m ² x 158.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0625 | 躯体部分 0.0491 x 40 % + | 仕上部分 0.0628 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,543,750 円 (8,255 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,526,308 円 | |
| 総費用 | | 479,107 円 | |
| 純収益 - | | 2,047,201 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,543,750 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 503,451 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 491,519 円 (2,628 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 12,934,711 円 (| 69,200 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 |
| 鑑定評価額 | 20,800,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 16,900 円 / ㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 4年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 4年 7月 8日 | (6) [令和 4年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4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 施設 | 太宰府駅北東方4.6 km | | 法令 準都計 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 農家住宅地域であり、当分の間現状のまま農家住宅地域として推移するものと予測する。外部からの流入は限定的であり、利便性が乏しく新規開発等も見込めないことから、需要は弱含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 農家住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | | | 16,900 円 / ㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | | | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | | | / 円 / ㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、太宰府市及び隣接市町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 標準化補正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準化補正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | |
| (10) 対年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 17,400 円 / ㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡ | | 価格変動状況要因 | (一般的要因) | 市内の土地取引件数は増加傾向で推移。市内中心部の住宅地は底堅い需要と供給不足により需給は逼迫しており、地価は強含みで推移。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | -2.9 % | 半年間 | % | (地域要因) | 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 | 筑紫野4C - 405 | 筑紫野市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6m市道 | | 「調区」 (60,200) | | | | | |
| b | 筑紫野4C - 610 | 筑紫野市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西3.7m市道 南東1m 角地 | | 準都計 (70,200) | | | | | |
| c | 宇美4C - 904 | 糟屋郡宇美町 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東6.5m町道 | | (都) (70,200) | | | | | |
| d | 篠栗4CD H - 101 | 糟屋郡篠栗町 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北西3m町道 北東2.7m 角地 | | 「調区」 (70,100) | | | | | |
| e | 那珂川4C - 207 | 那珂川市 | | 更地 | () | 不整形 | 南東4m市道 北東4m 二方路 | | 準都計 (80,200) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 23,061 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 24,099 | $\frac{100}{[143.7]}$ | 16,770 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 22,455 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 24,488 | $\frac{100}{[134.6]}$ | 18,193 | | 18,200 | | | | |
| c | () 16,787 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 17,123 | $\frac{100}{[107.2]}$ | 15,973 | | 16,000 | | | | |
| d | () 17,731 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$ | 18,932 | $\frac{100}{[123.3]}$ | 15,354 | | 15,400 | | | | |
| e | () 17,559 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[96.9]}$ | 18,030 | $\frac{100}{[105.6]}$ | 17,074 | [100.0] 100 | 17,100 | | | | |
| 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 +0.45 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +9.0 0.0 | 環境 その他 | +28.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.30 | 街路 画地 | 0.0 -5.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +17.0 0.0 | 環境 その他 | +15.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.28 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | +3.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.17 | 街路 画地 | 0.0 -7.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 -1.0 | 交通・接近 その他 | +7.0 0.0 | 環境 その他 | +20.0 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.09 | 街路 画地 | 0.0 -3.1 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -4.0 0.0 | 環境 その他 | +10.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 16,900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 | | | 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 4 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) - 10, 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, 9,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,800 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4年1月], 円/㎡, 1.2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 table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公価表示価格.

| (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 4 C - 1109 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 袋地等 | 南東3.6 m市道 北西3 m 二方路 | | 1 住居 (60,160) | |
| b | 太宰府 4 C - 108 | 太宰府市 | | 建付地 | () | 台形 | 北西4 m市道 | | 2 住居 (57,160) 高度地区最高20m | |
| c | 那珂川 4 C - 1114 | 那珂川市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北3.1 m市道 西2.7 m 角地 | | 「調区」 (70,200) | |
| d | 篠栗 4 C - 603 | 糟屋郡篠栗町 | | 建付地 | () | 台形 | 北6.7 m町道 西4 m 角地 | | 「調区」 (70,100) | |
| e | 大野城 4 C - 212 | 大野城市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 西8 m市道 | | 「調区」 (50,100) | |
| 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 | () 53,718 | 100 [100.0] | [106.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [81.6] | 70,176 | 100 [132.8] | 52,843 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 52,800 |
| b | () 61,493 | 100 [100.0] | [106.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 65,429 | 100 [128.4] | 50,957 | 画地 0.0 行政 0.0 | 51,000 |
| c | () 62,076 | 100 [100.0] | [101.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.9] | 62,507 | 100 [118.8] | 52,615 | その他 0.0 | 52,600 |
| d | () 45,867 | 100 [100.0] | [104.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.9] | 47,503 | 100 [91.2] | 52,087 | | 52,100 |
| e | () 37,032 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 37,884 | 100 [75.2] | 50,378 | [100.0] 100 | 50,400 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.60 | 街路 0.0 画地 -18.4 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -4.0 行政 +20.0 | 交通・接近 +2.0 その他 0.0 | 環境 +13.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.58 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -2.0 行政 +20.0 | 交通・接近 +4.0 その他 0.0 | 環境 +5.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.20 | 街路 0.0 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 -5.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +25.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.75 | 街路 0.0 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 0.0 行政 -1.0 | 交通・接近 -3.0 その他 0.0 | 環境 -5.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.38 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 行政 -1.0 | 交通・接近 -5.0 その他 0.0 | 環境 -20.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 51,800 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 | | | % / 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 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 44,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 133,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|---------------------------------|--------------------|
| (1)価格時点 | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 9 日 | (6)路線価 | [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 105,000 円 / ㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 6 月 26 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 | 太宰府市五条 2 丁目 2 4 7 5 番 1 1 「五条 2 - 6 - 3 0」 | | | | 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 (80,200) 準防 | |
| | 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 | (その他) (90,200) | |
| (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 | 134,000 円 / ㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 115,000 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、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も考えられる。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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 | 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 画地 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | 補 正 其他 |
| | | | 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 環境 画地 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 263,000 円 / ㎡ | [111.0] | 100 | 100 | [100.0] | 133,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| | | | 100 | [100.0] | [220.0] | 100 | | 地 域 要 因 其他 +2.0 +18.0 +36.0 +12.0 +20.0 |
| (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 125,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ | | 価格形成要因 | | (一般的要因) | 新型コロナ感染症の影響により、当市の商業用不動産に対する需要は、業態や存する地域等によって異なる傾向が見られる。 | | |
| | 変動率 年間 +6.4 % 半年間 % | | | | (地域要因) | 背後住宅地の取引が堅調で、コロナ禍にあるが好影響を受け、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。 | | |
| | | | | | (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4C-902 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北東10 m市道 | | 近商 (90,200) | | |
| b | 太宰府4C-1409 | 太宰府市 | | 更地 | () | 不整形 | 南西13 m県道 | | 準住居 (60,200) 高度地区20m | | |
| c | 太宰府4C-8 | 太宰府市 | | 貸家建付地 | () | 台形 | 北15 m市道 南4 m 二方路 | | 1住居 (70,200) 高度地区20m | | |
| d | 太宰府4C-1003 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南10 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 | () 108,994 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 114,008 | $\frac{100}{[84.6]}$ | 134,761 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 135,000 | |
| b | () 97,123 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.7] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 108,062 | $\frac{100}{[85.3]}$ | 126,685 | 画地 0.0 行政 0.0 | 127,000 | |
| c | () 102,479 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [108.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 109,110 | $\frac{100}{[85.8]}$ | 127,168 | その他 0.0 | 127,000 | |
| d | () 147,478 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.2] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 152,197 | $\frac{100}{[114.6]}$ | 132,807 | その他 0.0 | 133,000 | |
| 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 +0.58 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 -16.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.81 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +9.0 | 交通・接近 -14.0 | 環境 -9.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.78 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +8.0 | 交通・接近 -10.0 | 環境 -9.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.40 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 +15.0 | 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： 134,000 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) |
| | 9,780,054 | 2,076,342 | 7,703,712 | 6,146,400 | 1,557,312 | (0.9564) 1,489,413 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | 収益価格 | 38,190,077 円 (115,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|--|---------|--------|------------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 208.75 | R C 3 F | | 525.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商 準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 331 ㎡ | 16.4 m x 21.0 m | 前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階店舗・事務所、2 ~ 3 階は 1 L D K (平均 3 1 . 5 ㎡) 1 0 戸の共同住宅を想定した。 | | | 有効率 の理由 | 85.5 % | 一部中廊下式の配置となるため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|--------|---------|---------|--|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 店舗・事務所 | 175.00 | 76.6 | 134.00 | 2,015 | 270,010 | 3.0 | 810,030 |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 175.00 | 90.0 | 157.50 | 1,715 | 270,113 | 1.0 | 270,113 |
| | | | | | | | 1.0 | 270,113 |
| 3 ~ 3 | 共同住宅 | 175.00 | 90.0 | 157.50 | 1,715 | 270,113 | 1.0 | 270,113 |
| | | | | | | | 1.0 | 270,113 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 525.00 | 85.5 | 449.00 | | 810,236 | | 1,350,256 |
| | | | | | | | | 540,226 |
| 年額支払賃料 | | | | 810,236 円 x 12ヶ月 = 9,722,832 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 7,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 420,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金等により担保されており計上しない。 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 9,722,832 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % = 507,142 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 9,635,690 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 1,350,256 円 x 95.0 % x 1.00 % = 12,827 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 %) 540,226 円 x 95.0 % x 0.2563 = 131,537 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 9,780,054 円 (29,547 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) 4 C - 1102 | 1,176 (1,128) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,470 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,753 円/㎡ |
| b | 太宰府(賃) 4 C - 1001 | 1,770 (1,733) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,961 | 月額支払賃料 (1,715 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 | 520,000 円 | 104,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 507,142 円 | 10,142,832 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 9,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 832,000 円 | 104,000,000 x | 50.0 % x 16.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 104,000 円 | 104,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 104,000 円 | 104,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | なし | |
| 総費用 ~ | 2,076,342 円 (| 6,273 円 / m ²) | (経費率 21.2 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.3 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 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 | 0.9564 |
| (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 | 104,000,000 円 | 設計監理料率 193,000 円 / m ² x 525.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0591 | 躯体部分 0.0458 x 40 % + | 仕上部分 0.0572 x 40 % + |
| | | 設備部分 0.0896 x | 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 6,146,400 円 (18,569 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 9,780,054 円 | |
| 総費用 | | 2,076,342 円 | |
| 純収益 - | | 7,703,712 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 6,146,400 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,557,312 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 1,489,413 円 (4,500 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 38,190,077 円 (| 115,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 4 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, 140,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 188,000 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 4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 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, 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 193,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 143,000 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, 263,000 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/㎡), 187,000, 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 172,000 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 +9.3%, 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 | 大野城4C - 504 | 大野城市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東11m市道 東7.5m 角地 | | 1住居 (70,200) | |
| b | 太宰府4C - 1003 | 太宰府市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南10m市道 | | 1住居 (60,200) 高度地区最高20m | |
| c | 大野城4K - 614 | 大野城市 | | 貸家建付地 | () | ほぼ整形 | 北東25m県道 南東11m 角地 | | 近商 (100,300) | |
| d | 春日4C - 801 | 春日市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東28m市道 北西2.7m 二方路 | | 近商 (90,200) | |
| e | 筑紫野4C - 401 | 筑紫野市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 東13m市道 | | 1住居 (60,200) | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 222,436 | 100 [100.0] | [108.0] 100 | 100 [/] | 100 [105.0] | 228,791 | 100 [125.7] | 182,014 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 187,000 |
| b | () 147,478 | 100 [100.0] | [103.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 152,197 | 100 [79.7] | 190,962 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 197,000 |
| c | () 135,214 | 100 [100.0] | [106.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 139,152 | 100 [74.6] | 186,531 | 街路 +3.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 192,000 |
| d | () 242,286 | 100 [100.0] | [106.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 256,823 | 100 [145.7] | 176,268 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 182,000 |
| e | () 142,755 | 100 [100.0] | [105.9] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 151,178 | 100 [75.7] | 199,707 | 街路 [103.0] 交通・ 接近 100 環境 0.0 | 206,000 |
| 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 +0.80 | 街路 0.0 画地 +5.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -2.0 行政 -6.0 | 交通・接近 0.0 その他 +5.0 | 環境 +30.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.40 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -3.0 行政 -6.0 | 交通・接近 -8.0 その他 0.0 | 環境 -5.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.50 | 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 -14.0 その他 0.0 | 環境 -15.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.75 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 行政 -4.0 | 交通・接近 +5.0 その他 +5.0 | 環境 +35.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.65 | 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 -6.0 | 交通・接近 -2.0 その他 0.0 | 環境 -17.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 193,000 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) | |
| | 38,235,662 | 8,354,311 | 29,881,351 | 25,531,200 | 4,350,151 | (0.9564) 4,160,484 | (4.3 0.4) 3.9 % | |
| | 収益価格 | 106,679,077 円 (143,000 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 | 2,722 | 543,720 | 6.0 | 3,262,320 | | |
| 2 ~ 3 | 住宅 | 370.00 | 95.0 | 351.50 | 1,480 | 520,220 | 1.0 | 520,220 | | |
| 4 ~ 5 | 住宅 | 370.00 | 95.0 | 351.50 | 1,500 | 527,250 | 1.0 | 527,250 | | |
| 6 ~ 6 | 住宅 | 370.00 | 95.0 | 351.50 | 1,520 | 534,280 | 1.0 | 534,280 | | |
| 計 | | 2,220.00 | 88.2 | 1,957.25 | | 3,172,940 | | 5,891,540 | | 2,629,220 |
| 年額支払賃料 | | | | | 3,172,940 円 x 12ヶ月 = 38,075,280 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 (%)) | | | | | 38,075,280 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % = 1,975,764 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 37,539,516 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 5,891,540 円 x 95.0 % x 1.00 % = 55,970 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 %) 2,629,220 円 x 95.0 % x 0.2563 = 640,176 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 + + + | | | | | 38,235,662 円 (51,392 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) 4 K - 1401 | 1,328 (1,257) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 100 [95.0] | 100 [105.0] | 1,479 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,513 円/㎡ |
| b | 太宰府(賃) 4 C - 1002 | 1,170 (1,122) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [92.0] | 100 [82.0] | 100 [100.0] | 1,551 | 月額支払賃料 (1,480 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 | 2,160,000 円 | 432,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 1,580,611 円 | 39,515,280 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 293,700 円 | 査定額 | |
| | 建物 3,456,000 円 | 432,000,000 x | 50.0 % x 16.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 432,000 円 | 432,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 432,000 円 | 432,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 8,354,311 円 (| 11,229 円 / m ²) | (経費率 21.8 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.3 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 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 | 0.9564 |
| (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 | 432,000,000 円 | 設計監理料率 189,000 円 / m ² x 2,220.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0591 | 躯体部分 0.0458 x 40 % + | 仕上部分 0.0572 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0896 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 25,531,200 円 (34,316 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 38,235,662 円 |
| 総費用 | | | 8,354,311 円 |
| 純収益 - | | | 29,881,351 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 25,531,200 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 4,350,151 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 4,160,484 円 (5,592 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 106,679,077 円 (| | 143,000 円 / m ²) |