

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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、太宰府市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, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 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	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -11.0	環境 -9.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -11.0	環境 +1.0
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -13.0	環境 +1.0
e	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -14.0	環境 +1.0
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
							1.0	151,200
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000
							1.0	156,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		307,200		307,200
年額支払賃料				307,200円 x 12ヶ月 = 3,686,400円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				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)

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

鑑定評価額	21,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,000 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 22 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	太宰府市長浦台 1 丁目 2 4 4 番 5 3 3 「長浦台 1 - 4 - 1 0」				地積 (m ²)	260	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び大型団地内の住宅地域	北西 6.2 m 市道	水道、ガス、下水	水城 1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 40 m、南 70 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	地勢は緩やかに南東向きに傾斜している。	街路	基準方位 北 6.2 m 市道	交通施設	水城駅 南方 1.7 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
地域要因の将来予測	区画整然とした既存戸建住宅団地で比較的閑静な住環境を形成しており、大きな地域要因の変動もないため、当面は現状を維持して推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市の住宅地域一帯と判定した。主たる需要者は当市及び福岡市内へ通勤する個人が中心となるものと見られる。低金利及びハウスメーカー等による積極的な供給に牽引され、需要は堅調に推移しており、新型コロナウイルス感染症による市場の冷え込みは見られず、未だ需要は旺盛である。需要の中心となる価格帯は、取引規模によるが、土地のみ 2 5 0 m ² 程度の取引で 2, 0 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、特に市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺には賃貸共同住宅は見られず、実需が中心である。よって、市場分析及び説得力の観点から、収益還元法による収益価格を試算せずとも、比準価格のみで十分に説得力の高い評価ができると判断した。以上より、市場性を反映した比準価格をもって、指定基準地価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大野城(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	72,300 円 / m ²	[105.8] 100	100 [103.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	80,600	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,700 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	新型コロナウイルス感染症の影響については今後も注視は必要であるものの、低金利の影響から住宅地の取引は未だ旺盛である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		要因		(地域)	郊外ではあるものの、区画整然とした閑静な住宅団地であり居住快適性が高いため、コロナ禍においても需要は未だ旺盛である。		
変動率 年間 +6.9 % 半年間 %				(個別的)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 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

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) - 3, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明

Table with 2 columns: 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

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 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) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '戸建住宅地', '東 40m, 西 80m, 南 80m, 北 60m', and '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料する。'

(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
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
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 +8.0
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 +2.0	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： 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	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	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市朱雀 6 丁目 1 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	[]				
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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		
	太宰府 (県) - 7	[111.4]	100	100	[100.0]	95,000				
	前年指定基準地の価格	114,000 円 / m ²	100	[104.0]	100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変	形	状	要	因	の	
	継続 新規	前年標準価格								86,500 円 / m ²
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
	代表標準地 標準地	標準地番号	-							
	公示価格	円 / m ²								
	変動率	年間 +10.4 %	半年間	%						
					(一般的)	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。				
					(地域)	西鉄二日市駅まで徒歩圏内と利便性に優れ、安定した需要が見込めることから、地価は強含みで推移している。				
					(個別的)	個別的的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	太宰府 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 環境 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	画地 0.0 行政 0.0	107,000
c	() 75,029	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [/]	100 [98.0]	82,532	100 [87.7]	94,107	その他 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	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 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.87	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 +4.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
d	正常	% / 月 +0.87	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 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +33.0		
e	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 -15.0	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 +18.0		
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)路線価	[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	既存の戸建住宅団地で、今後ともこのような利用状態が続くものと予測する。周辺地域においては、規模・形状にもよるが、敷地を2分割する等の小規模開発が見られ、地価は上昇基調にある。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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 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 55,500 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍にあるが、当市住宅地の需要は総じて堅調で、地価は上昇基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	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。		
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 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 画地 -10.9	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 +6.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.47	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 +10.0	環境 +21.5			
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0			
d	正常	% / 月 +0.60	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 太宰府 (県) - 6, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 桑原 哲治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1 m²当たりの価格, 40,000 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 年 1 月], 円 / m², 1.3 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1, 敷地の利用の現況, 住宅 W 2, 周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域, 接面道路の状況, 東 3.9 m 市道, 供給処理施設状況, 水道, 下水, 主要な交通施設との接近の状況, 都府楼前 1.6 km, 法令上の規制等, 1 低専 (50,80), (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 m²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, 法令規制, 1 低専 (50,80), 土砂災害警戒区域, 地域要因の将来予測, 丘陵地の既成住宅団地であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。平坦地の住宅地と比較すると競争力は相対的に低位であるが、地価の割安感等を背景に需要は安定的に推移するものと予測される。 (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 40,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 / 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m². (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的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 / m²), 内訳, 標準化補正, 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. (9) 指か定ら基の準地地討: 指定標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円 / m²), 内訳, 標準化補正, 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. (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 / m², 価格変動状況, (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。 (地域要因) 丘陵地で複数の土砂災害警戒区域に指定されている。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) 個別的要因に変動はない。 変動率 年間 +0.3 % 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	太宰府 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%			
	変動率		年間	+11.4%	半年間	+4.1%	<p>〔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。</p> <p>〔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。</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 - 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 環境 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	画地 +4.0 行政 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	その他 0.0	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	その他 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	[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	1 L D K (約 3 4 . 5 ㎡) 8 戸の共同住宅を想定した。			有効率の理由	98.6 %	外階段・開放廊下のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	140.00	98.6	138.00	1,580	218,040	1.0	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
							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) 4 C - 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) 4 K - 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 x (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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 代表標準地, (9) 指定標準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	太宰府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	行政 -2.0	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	行政 -2.0	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 0.0	行政 -2.0	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	行政 -2.0	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： 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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 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	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 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の	(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。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域 要因)	市北部の農家住宅地域で、外部からの流入は限定的である。北谷地区内の人口は減少傾向にあり、需要・地価ともに弱含みに推移。				
	変動率	年間 -2.9 % 半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	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4CDH - 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 0.0 交通・接近 0.0	16,800	
b	() 22,455	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,488	$\frac{100}{[134.6]}$	18,193	環境 0.0	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	画地 0.0	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	行政 0.0	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	その他 0.0 [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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +17.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 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）

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

鑑定評価額	9,430,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,800 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 1.2 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	太宰府市大字吉松字日焼 1 7 番 2 0				地積 (m ²)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	ほぼ整形 1.5 : 1	住宅 W 2	中小規模一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	水城 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 11 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	水城駅南東方 1 km 法令「調区」(60,200) 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	51,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市西部を中心とする住宅地域。想定需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーが中心となる。対象基準地のような市街化調区内宅地は取引自体が少なく、市街化区域内の宅地と比較すると流動性は低位である。しかし、本件基準地は地価が強含みで推移している市街化区域に近接しており、市内住宅地は供給不足であることも相俟って、地価はやや強含みで推移。なお、需要の中心価格帯は、土地のみで総額 9 0 0 ~ 1, 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、吉松地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、公法上の規制からアパート用地の需要も皆無であり、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	大野城（県） - 1	[105.8]	100	100	[100.0]	51,600	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	72,300 円 / m ²	100	[103.0]	[143.9]	100	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(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 50,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	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。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				変動形状要因の	地域要因	調整区域内宅地で流動性は劣る。但し、近接する市街化区域内の住宅地需要は強含みで推移しており、地価は上昇基調で推移している。	
変動率 年間 +3.6 % 半年間 %				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	太宰府 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	その他 0.0	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		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) [令和 4年1月]	105,000 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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市五条2丁目2475番11 「五条2-6-30」			地積 (㎡)	331	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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 (その他) (90,200)	
	長方形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 4	店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並び駅通りの商業地域	東6.5 m 市道	水道、下水	西鉄五条110 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20.5 m、規模			330 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 6.5 m市道	交通 西鉄五条駅 北東方110 m	法令 近商 (80,200) 準防		
	地域要因の将来予測	西鉄五条駅界隈に形成された近隣型の商業地域。当分の間、現状維持にて推移していくものと考え、背後住宅地の地価上昇の反映を受け、地価は上昇傾向にて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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 補正 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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 +2.0 域 交通 +18.0 要 環境 +36.0 因 行政 +12.0 その他 +20.0
	大野城（県） 5 - 1		100	100	[100.0]	133,000		
	前年指定基準地の価格	[111.0]	100	100	[100.0]			
	263,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[220.0]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 125,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	新型コロナウイルス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。		
	- 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		要因		(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。		
	代表標準地 標準地	標準地		要因		(個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-						
	公示価格	円 / ㎡						
	変動率	年間 +6.4 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府4C-902	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北東10m市道		近商(90,200)		
b	太宰府4C-1409	太宰府市		更地	()	不整形	南西13m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15m市道 南4m 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10m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 仕上部分 設備部分 0.0458 x 40 % + 0.0572 x 40 % + 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）

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

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

(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	太宰府市通古賀3丁目71番「通古賀3-9-7」				地積 (㎡)	744	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防	
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 3	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	東16 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	都府楼前150 m	(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、			規模	750 ㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特にない		街 路	1 6 m市道	交通 施設	都府楼前南西方150 m 法令 近商 (80,300) 規制	
(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。近時、対象基準地周辺では、郊外店舗や立体駐車場の解体、分譲マンション等の建築・販売が見られる。また、従来から顕在化した取引が乏しい地域であったが、福岡都市圏のマンション適地の供給不足が当地域にも波及しており、従来よりも高価格水準の取引も確認されている。なお、需要の中心価格帯は画地規模等により左右されるため掴み難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた太宰府市及び周辺市の商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	大野城（県） 5 - 1							
(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/㎡		価格変動状況 要因	変動率	年間	+9.3 %	半年間	%
	- 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/㎡							
<p>(一般的要因) 市内の土地取引件数は増加傾向で推移。福岡都市圏内のマンション適地の供給不足も相俟って、地価は強含みで推移している。</p> <p>(地域要因) 駅接近性の良好なマンション用地として相応の需要が見込まれ、近時、高値の取引も散見される。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大野城 4 C - 504	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南東11 m市道 東7.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	太宰府 4 C - 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	
c	大野城 4 K - 614	大野城市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東25 m県道 南東11 m 角地		近商 (100,300)	
d	春日 4 C - 801	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南東28 m市道 北西2.7 m 二方路		近商 (90,200)	
e	筑紫野 4 C - 401	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	東13 m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)	