

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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） - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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1丁目3244番1 五条1-13-58				地積(㎡)	211	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)					
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い、駅周辺の既成住宅地域	南3.2m 市道	水道、下水	西鉄五条600m	(その他) (60,160)					
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	南3.2m市道	交通施設	西鉄五条駅北方600m	法令規制	1住居(60,160)			
(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	81,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	55,000 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、太宰府市五条地区を中心とした西鉄太宰府線沿線の住宅地域である。需要者の中心は福岡都市圏への通勤者と想定される。街路条件にやや難があることが指摘されるが、丘陵地の多い太宰府市内にあって、近隣地域は平地にあり、駅接近性も良好であることから、安定した需要が見込めるものと思料される。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば土地で総額1,700万円程度と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、実際に行われた五条地区周辺の戸建住宅地に係る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、収益価格は参酌するに留め、指定基準地との検討にも留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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			
	公示価格	[]	100	100	[]							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	太宰府（県） - 7	[105.9]	100	100	[100.0]	81,100		行政	0.0	0.0	0.0	+5.0
	前年指定基準地の価格	[105.9]	100	100	[100.0]	81,100	補正	0.0	0.0	0.0	-4.0	
	102,000 円/㎡	100	[104.0]	[128.0]	100		正	+4.0	0.0	0.0	+27.0	
							その他	0.0	0.0	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 76,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	太宰府市の人口はほぼ横這い、取引件数もほぼ横這いと安定的に推移。低金利を背景に、市内中心部の住宅地の需要は堅調に推移。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	狭隘な街路で形成された地域であるが、市内中心部の住宅地で利便性に優れることから、需要・価格ともに強含みで推移している。						
	変動率	年間	+7.2%	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に特に変動はない。					

(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 1 C - 1104	太宰府市		建付地	()	長方形	西4 m未舗装私道		1 住居 (60,160) 高度地区最高20m		
b	太宰府 3 1 K - 1408	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	太宰府 1 C - 1105	太宰府市		更地	()	長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区最高20m		
d	太宰府 3 1 K - 814	太宰府市		建付地	()	長方形	東3.9 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区最高20m		
e	太宰府 1 C - 806	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道 北東4 m 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	() 77,938	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,744	100 [100.0]	80,744	街路 交通・ 0.0	80,700	
b	() 66,832	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	70,441	100 [92.7]	75,988	接近 環境 0.0	76,000	
c	() 96,127	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	100,741	100 [120.4]	83,672	画地 行政 0.0	83,700	
d	() 97,303	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	102,947	100 [120.4]	85,504	その他 0.0	85,500	
e	() 54,275	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [85.0]	100 [103.0]	65,961	100 [89.2]	73,947	[100.0] 100	73,900	
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	環境 +18.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	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 0.0	環境 -15.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,500 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)
	3,286,142	672,900	2,613,242	2,137,600	475,642	(0.9757) 464,084	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,602,100 円 (55,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	211㎡	12.0 m × 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	1,170	140,400	1.0	140,400	1.0	140,400
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,180	141,600	1.0	141,600	1.0	141,600
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		282,000				282,000
年額支払賃料						282,000円 × 12ヶ月 = 3,384,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						3,384,000円 × 5.0% = 169,200円				
以上計 + a+ - -						3,214,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						282,000円 × 95.0% × 1.00% = 2,679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%) 282,000円 × 95.0% × 0.2563 = 68,663円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円				
総収益 + + +						3,286,142円 (15,574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) 1C - 1101	1,181 (1,156)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,243	対象基準階の 月額実質賃料 1,206円/㎡
b	太宰府(賃) 1C - 703	939 (939)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,163	月額支払賃料 (1,180円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	169,200 円	3,384,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 36,100 円	査定額	
	建物 267,200 円	33,400,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	672,900 円 (	3,189 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,137,600 円 (10,131 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,286,142 円	
総費用		672,900 円	
純収益 -		2,613,242 円	
建物等に帰属する純収益		2,137,600 円	
土地に帰属する純収益 -		475,642 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		464,084 円 (2,199 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	11,602,100 円 (	55,000 円 / m ²)	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 3 K - 810	太宰府市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 西9 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m		
b	太宰府 1 C - 1110	太宰府市		更地	()	長方形	東4 m道路		1 低専 (50,100)		
c	太宰府 1 C - 102	太宰府市		建付地	()	ほぼ整形	南5.8 m市道		1 低専 (50,80)		
d	太宰府 1 C - 1405	太宰府市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 78,833	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	79,127	$\frac{100}{[110.2]}$	71,803	街路 交通・ 0.0	71,800	
b	() 83,275	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,940	$\frac{100}{[121.7]}$	70,616	接近 環境 0.0		
c	() 63,530	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	64,216	$\frac{100}{[94.1]}$	68,242	画地 行政 0.0		
d	() 98,562	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	99,036	$\frac{100}{[135.0]}$	73,360	その他 0.0		
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 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0
b	正常	% / 月 +0.35	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	
c	正常	% / 月 +0.27	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.50	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,500 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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)			
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域	北4m市道	水道、下水	太宰府680m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 80m、南 80m、北 60m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 17m、規模 290㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	地域東側に一部土砂災害警戒区域の指定がある。	街路	4m市道	交通施設	太宰府駅 南東方680m 法令 1低専(50,80) 規制			
	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	50,500 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1300~1500万円程度、新築戸建物件で3000万円程度まで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)公称価額と格しをた	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	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	[]	100	100	[]				
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,500 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	当市の人口は概ね横ばい傾向にあるが、経済政策を背景に、居住環境や生活利便施設の良好な住宅地の地価は堅調に推移している。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	一部に土砂災害警戒区域の指定があり競争力にやや弱い面があるが、周辺地域の不動産市況の反映を受け、地価は回復傾向が見られる。				
	代表標準地	標準地			(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	+2.0 %	半年間						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大宰府 3 1 K - 107	太宰府市		更地	()	長方形	西4.4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	太宰府 1 C - 1201	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 南10.5 m 西5 m 三方路		近商 (90,200) 高度地区最高20m		
c	太宰府 1 C - 806	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道 北東4 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	太宰府 1 C - 713	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6.2 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	() 52,426	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	52,898	100 [105.0]	50,379	街路 交通・ 0.0	50,400	
b	() 66,548	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [99.8]	68,282	100 [134.9]	50,617	接近 環境 0.0	50,600	
c	() 54,275	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [85.0]	100 [103.0]	65,961	100 [130.8]	50,429	画地 行政 0.0	50,400	
d	() 37,732	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [98.0]	100 [75.8]	52,572	100 [103.6]	50,745	その他 0.0	50,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	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 +4.0	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 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +34.0	画地 -0.2	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 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 +21.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	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 +13.0	画地 -24.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、また第1種低層住居専用地域(50,80)であることから、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
太宰府（県） - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	太宰府市朱雀6丁目11番17 朱雀6-13-16			地積 (㎡)	226	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西4m 市道	水道、 ガス、 下水	西鉄二日市900m	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 80m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、			規模	220㎡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	4m市道	交通施設	西鉄二日市駅 北西方 900m 法令 1住居 (60,160) 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。良好な交通利便性等を背景に、今後も需要は強含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	76,000 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、太宰府市朱雀地区を中心とした西鉄二日市駅圏内の住宅地域で、需要者は福岡都市圏に通勤者が中心と想定される。西鉄二日市駅は特急停車駅であり、同駅から西鉄福岡駅までは特急で約16分と都心接近性に優れる。かかる利便性に加え、低金利等も相俟って、近隣地域における需要・地価とも強含みで推移している。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば土地のみで総額1,700万程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、朱雀地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、近隣地域は一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	太宰府（県） - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	102,000 円/㎡	[105.9] 100	100 [104.0]	100 [136.6]	[100.0] 100	76,000		0.0 0.0 0.0 +4.0 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 70,000 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/㎡		価格変動状況 要因		(一般的要因) 太宰府市の人口はほぼ横這い、取引件数もほぼ横這いと安定的に推移。低金利を背景に、市内中心部の住宅地の需要は堅調に推移。 (地域要因) 西鉄二日市駅まで徒歩圏内に立地しており、利便性に優れることから、需要・地価とも強含みで推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		変動率 年間 +8.6% 半年間 %		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府1C - 107	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.2 m市道 北東4 m 二方路		1住居 (60,200) 高度地区最高20m		
b	太宰府1C - 1107	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	北西4.6 m市道 北4 m 角地		1住居 (60,184) 高度地区最高20m		
c	太宰府1C - 1117	太宰府市		建付地	()	長方形	西4.2 m私道		1住居 (60,168)		
d	太宰府1C - 1118	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	西4 m未舗装私道		1住居 (60,160)		
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	() 79,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	82,892	$\frac{100}{[113.2]}$	73,226	街路 交通・ 0.0	73,200	
b	() 82,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	86,233	$\frac{100}{[113.4]}$	76,043	接近 環境 0.0	76,000	
c	() 98,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,214	$\frac{100}{[134.9]}$	78,735	画地 行政 0.0	78,700	
d	() 47,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	72,553	$\frac{100}{[92.2]}$	78,691	その他 0.0	78,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0	画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -5.0	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： 76,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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)	
	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 90m、南 50m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 17.5m、規模 350㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5m市道	交通施設	二日市駅 東方2.3km	法令 1低専(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	古い戸建住宅団地で、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、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	50,200 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。最寄駅からやや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1500~1700万円程度、新築戸建物件で3千万円台前半まで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)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100	其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	-	[]	100	100	[]	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100	其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+5.7 %	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							
	継続 新規	前年標準価格	47,500 円/㎡					
	代表標準地 標準地	標準地番号	-					
	公示価格	円/㎡						
	- 一般的要因		当市の人口は概ね横ばい傾向にあるが、経済政策を背景に、居住環境や生活利便施設の良好な住宅地の地価は堅調に推移している。					
	- 地域要因		最寄駅までやや遠いが、相対的な割安感から周辺地域では小規模開発による戸建分譲が行なわれるなど、地価は上昇傾向にある。					
	- 個別的要因		個別的要因に変動はない。					

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 1 C - 701	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	太宰府 3 1 K - 107	太宰府市		更地	()	長方形	西4.4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	太宰府 1 C - 1402	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北7.7 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	太宰府 3 1 K - 819	太宰府市		建付地	()	長方形	南4.8 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	() 68,341	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	68,475	100 [136.0]	50,349	街路 0.0 交通・接近 0.0	50,300	
b	() 52,426	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	52,898	100 [105.5]	50,140	環境 0.0	50,100	
c	() 50,983	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	51,478	100 [102.5]	50,222	画地 0.0	50,200	
d	() 55,436	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	55,596	100 [111.0]	50,086	行政 0.0 その他 0.0	50,100	
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 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +32.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	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 +1.5	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +11.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、また第1種低層住居専用地域(50,80)であることから、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 5 日提出
太宰府（県） - 6 宅地-1

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

鑑定評価額	10,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	太宰府市国分 5 丁目 1 0 5 9 番 4 ほか 1 筆 国分 5 2 7 3 0			地積 (m ²)	252	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	空地も介在する中規模普通住宅地域	東 3.9 m 市道	水道、下水	都府楼前 1.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 17 m、規模			250 m ² 程度、形状 ほぼ台形							
	地域的特性	特記事項	傾斜がきつい丘陵地の住宅団地	街路	3.9 m 市道	交通施設	都府楼前 北西方 1.6 km 法令 1 低専 (50,80) 規制 土砂災害警戒区域					
	地域要因の将来予測	丘陵地の既存住宅団地であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。複数の土砂災害警戒区域に指定されており、平坦地の住宅地と比較すると利便性に劣ることから、需要は軟調に推移することも予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	39,900 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市町の郊外の住宅地域である。想定需要者は、福岡市都心部へ通勤するサラリーマン等で、なかでも地縁的嗜好性が認められる一次取得者が中心になると思われる。当該圏域においても、低金利を背景に一定の需要は認められるものの、丘陵地や土砂災害が懸念されるエリアにおいては、需要は相対的に弱く二極化が進行している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額 1,000 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、国分地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等からアパート用地の需要も弱いことを踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向等も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 39,900 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 0.0 % 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 太宰府市の人口はほぼ横這い、取引件数もほぼ横這いと安定的に推移。低金利を背景に、市内中心部の住宅地の需要は堅調に推移。</p> <p>(地域要因) 丘陵地で複数の土砂災害警戒区域に指定されており、市内の平坦地の住宅地と比較すると競争力は低位である。</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 3 K - 1208	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区最高20m		
b	太宰府 1 C - 1103	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	北西4.2 m市道 東1.5 m 二方路		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域		
c	太宰府 1 C - 703	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	東4.2 m市道 北西4.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	太宰府 1 C - 805	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	西5 m市道 南西7 m 角地		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 56,156	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	57,683	$\frac{100}{[139.7]}$	41,291	街路 交通・ 0.0	41,300	
b	() 29,849	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,849	$\frac{100}{[75.0]}$	39,799	接近 環境 0.0	39,800	
c	() 52,999	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	53,692	$\frac{100}{[136.0]}$	39,479	画地 行政 0.0	39,500	
d	() 32,286	$\frac{100}{[80.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.1]}$	46,129	$\frac{100}{[110.0]}$	41,935	その他 0.0	41,900	
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 +0.48	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 +21.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -11.9	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： 39,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 丘陵地に存し、自己所有の戸建住宅が中心である既成の住宅団地内にあることから、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため。						

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（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 わがまち不動産研究所. Row 1: 太宰府(県) - 7, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 108,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 10日, 令和元年 6月 28日, 正常価格, 1.3 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 108,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 69,200 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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする. (8) 公称価額と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 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, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 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 102,000 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 105,000 円/㎡, 変動率 年間 +5.9%, 半年間 +2.9%.

(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 1 C - 1117	太宰府市		建付地	()	長方形	西4.2 m私道		1 住居 (60,168)		
b	太宰府 1 C - 108	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m道路 北西4 m 準角地		2 住居 (60,160) 高度地区最高20m		
c	太宰府 1 C - 706	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.3 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m		
d	太宰府 1 C - 709	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	北西4.2 m市道 南東4 m 二方路		1 低専 (60,80)		
e	太宰府 1 C - 1107	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	北西4.6 m市道 北4 m 角地		1 住居 (60,184) 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	() 98,804	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,214	100 [102.6]	103,522	街路 交通・ 0.0	108,000	
b	() 68,915	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	69,591	100 [67.2]	103,558	接近 環境 0.0	108,000	
c	() 90,744	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	99,631	100 [95.9]	103,891	画地 行政 +4.0	108,000	
d	() 92,540	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,779	100 [92.4]	103,657	その他 0.0	108,000	
e	() 82,712	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	86,233	100 [83.8]	102,903	[104.0] 100	107,000	
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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -27.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.69	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	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 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,901,732	910,316	3,991,416	2,803,200	1,188,216	(0.9757) 1,159,342	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	28,983,550 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	185.25	L S 2 F		315.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	150%	150%	419㎡	21.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK(約52㎡)6戸の共同住宅を想定			有効率の理由	99.0%	片廊下式・開放廊下のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	157.50	99.0	156.00	1,276	199,056	1.0		199,056	
							1.0		199,056	
2 ~ 2	共同住宅	157.50	99.0	156.00	1,295	202,020	1.0		202,020	
							1.0		202,020	
~										
~										
~										
計		315.00	99.0	312.00		401,076			401,076	
年額支払賃料						401,076円 × 12ヶ月 =				4,812,912円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 +				= 240,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されており計上しない。				0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						4,812,912円 × 5.0% + 240,000円 × 5.0% =				252,646円
以上計 + a+ - -										4,800,266円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						401,076円 × 95.0% × 1.00% =				3,810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%) 401,076円 × 95.0% × 0.2563 =				97,656円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0円
総収益 + + +						4,901,732円 (11,699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) 1C - 701	1,107 (1,083)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [97.0]	100 [101.0]	1,255	対象基準階の 月額実質賃料 1,324円/㎡
b	太宰府(賃) 1C - 705	1,611 (1,563)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [105.0]	100 [103.0]	1,354	月額支払賃料 (1,295円/㎡)
c	太宰府(賃) 1C - 703	939 (939)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.0]	100 [85.0]	100 [101.0]	1,318	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	175,200 円	43,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	202,116 円	5,052,912 ×	4.0 %
公租公課	土地 95,000 円	査定額	
	建物 350,400 円	43,800,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,800 円	43,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	910,316 円 (	2,173 円 / m ²)	(経費率 18.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	43,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 315.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,803,200 円 (6,690 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,901,732 円	
総費用		910,316 円	
純収益 -		3,991,416 円	
建物等に帰属する純収益		2,803,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,188,216 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,159,342 円 (2,767 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	28,983,550 円 (	69,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28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: 太宰府市国分3丁目586番5. (2) 近隣地域: 東 100m, 西 30m, 南 10m, 北 100m. (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 65,700 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. (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. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地番号: 太宰府(県) - 7. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 変動率 年間 +7.0%, 半年間 %.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 1 C - 1110	太宰府市		更地	()	長方形	東4 m道路		1 低専 (50,100)		
b	大宰府 3 1 K - 106	太宰府市		更地	()	正方形	南西6.3 m市道		1 低専 (50,80)		
c	太宰府 1 C - 714	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北東12 m市道		1 住居 (60,200)		
d	太宰府 1 C - 703	太宰府市		建付地	()	ほぼ台形	東4.2 m市道 北西4.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 83,275	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,940	$\frac{100}{[130.9]}$	65,653	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	65,700	
b	() 75,623	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,328	$\frac{100}{[117.7]}$	65,699	画地 0.0 行政 0.0	65,700	
c	() 90,241	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,226	$\frac{100}{[140.1]}$	65,829	その他 0.0	65,800	
d	() 52,999	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	53,692	$\frac{100}{[81.8]}$	65,638	その他 0.0	65,600	
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 +0.35	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 +31.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	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 +24.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 +31.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -14.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	2,272,716	450,350	1,822,366	1,408,000	414,366	(0.9757) 404,297	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	10,107,425 円 (54,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	93.40	L S 2 F		158.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区最高20m	60%	200%	164%	187㎡	18.0 m × 11.0 m	前面道路：市道 4.1 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K (約 40㎡) 4戸の共同住宅を想定した。			有効率 の理由	98.7%	外階段使用・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	1,175	91,650	1.0	91,650
2 ~ 2	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,200	93,600	1.0	93,600
~								
~								
~								
計		158.00	98.7	156.00		185,250		185,250
年額支払賃料						185,250円 × 12ヶ月 = 2,223,000円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 120,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,223,000円 × 5.0% + 120,000円 × 5.0% = 117,150円		
以上計 + a+ - -						2,225,850円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						185,250円 × 95.0% × 1.00% = 1,760円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 185,250円 × 95.0% × 0.2563 = 45,106円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円		
総収益 + + +						2,272,716円 (12,154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) 1 C - 704	1,168 (1,168)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,255	対象基準階の 月額実質賃料 1,227円/㎡
b	太宰府(賃) 1 C - 702	1,105 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,182	月額支払賃料 (1,200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	88,000 円	22,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	117,150 円	2,343,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 25,200 円	査定額	
	建物 176,000 円	22,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,000 円	22,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	450,350 円 (	2,408 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 158.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,408,000 円 (7,529 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,272,716 円	
総費用		450,350 円	
純収益 -		1,822,366 円	
建物等に帰属する純収益		1,408,000 円	
土地に帰属する純収益 -		414,366 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		404,297 円 (2,162 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	10,107,425 円 (	54,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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） - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市大字北谷字宮ノ下517番				地積(㎡)	1,230	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(60,200)	
	台形 1.5:1	住宅 W1	農家住宅、農地等が混在する傾斜地の既存住宅地域	北4m市道	下水	太宰府4.6km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 150m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 30m、			規模	1,200㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	交通施設	太宰府駅北東方4.6km	法令 準都計(60,200) 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	農家住宅地域であり、当分の間現状のまま農家住宅地域として推移するものと予測する。外部からの流入は限定的であり、利便性が乏しく開発等も見込めないことから、需要は弱含みで推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市町に位置する農家住宅地域又は郊外住宅地域である。想定需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心になり、外部からの流入は極めて少ないものと思料される。市内中心部では住宅地の価格は上昇傾向にあるが、需要者が限定される農家住宅地においては、流動性は低位であり、地価は弱含みで推移している。なお、需要の中心となる価格帯は、画地規模のほか取引事情等により左右される傾向が強いため掴み難い状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅など自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。したがって、対象基準地周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる農家住宅の賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向等も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格	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	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年象標の基準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,200 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	太宰府市の人口はほぼ横這い、取引件数もほぼ横這いと安定的に推移。低金利を背景に、市内中心部の住宅地の需要は堅調に推移。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	市北部の農家住宅地域で外部からの流入も限定的であり、北谷地区内の人口は減少傾向、需要・地価ともに弱含みに推移している。			
	変動率	年間 -3.1%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	太宰府 3 1 K - 812	太宰府市		更地	()	ほぼ台形	西3.5 m市道		準都計 (60,200)		
b	太宰府 1 C - 1115	太宰府市		更地	()	不整形	北東7.8 m市道 南3 m 角地		準都計 (60,200)		
c	太宰府 1 C - 712	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北3.6 m未舗装市道		「調区」 (50,100)		
d	宇美 3 1 K - 1115	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m町道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,174	100 [100.0]	[97.1] 100	100 [/]	100 [67.2]	13,256	100 [66.9]	19,815	街路 交通・ 0.0	19,800	
b	() 15,088	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,088	100 [81.1]	18,604	接近 環境 0.0	18,600	
c	() 9,124	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [60.0]	15,161	100 [87.4]	17,347	画地 行政 0.0	17,300	
d	() 17,094	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,094	100 [98.9]	17,284	その他 0.0	17,300	
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 -0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -35.0	画地 -32.8	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	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： 18,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の農家住宅が多い古くからの住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	8,880,000 円	1㎡当たりの価格	48,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市大字吉松字日焼17番20				地積 (㎡)	182	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)	
	1.5:1	住宅 W2	中小規模一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6m 市道	水道、下水	水城1km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 100m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 11m、規模			180㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6m市道	交通 水城駅南東方1km	法令 「調区」(60,200)			
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の宅地で、当面は現状のまま推移するものと予測する。市街化区域に近接しており、周辺住宅地の地価上昇の波及効果も相俟って、地価はやや強含みで推移していくものと予測する。							
(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 48,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市西部を中心とする住宅地域である。想定需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーで、特に福岡市都心部へ通勤するサラリーマン等の一次取得者が中心になるものと思料される。当圏域では、低金利等の影響を受け需要は堅調に推移しているが、近隣地域のような市街化調整区域では取引自体が少なく、市街化区域内の宅地と比較すると流動性は低位となる。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額800～1,000万円程度である。								
(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、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、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、及び公法上の規制からアパート用地の需要も皆無であることを踏まえ、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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 48,300 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		<p>〔一般的要因〕 太宰府市の人口はほぼ横這い、取引件数もほぼ横這いと安定的に推移。低金利を背景に、市内中心部の住宅地の需要は堅調に推移。</p> <p>〔地域要因〕 市街化調整区域に指定されており、土地利用状況に変化は見られない。なお、周辺市街化区域の住宅地の需要は堅調に推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +1.0%	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	太宰府 3 K - 1208	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区最高20m				
b	太宰府 1 C - 705	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6.1 m市道		1 低専 (50,80)				
c	大宰府 1 C - 1407	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (53,115)				
d	太宰府 1 C - 108	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m道路 北西4 m 準角地		2 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	() 56,156	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	57,683	$\frac{100}{[121.0]}$	47,672	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,700			
b	() 45,652	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	45,968	$\frac{100}{[101.0]}$	45,513	画地 0.0 行政 0.0	45,500			
c	() 52,065	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,065	$\frac{100}{[100.0]}$	52,065	その他 0.0	52,100			
d	() 68,915	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	69,591	$\frac{100}{[139.8]}$	49,779	その他 0.0	49,800			
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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 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	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +31.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 48,800 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 116,000 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, [平成31年1月] 91,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	太宰府 3 1 K - 1215	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	東4.6 m市道		1 住居 (60,184) 高度地区最高20m				
b	太宰府 3 1 K - 1219	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北40 m国道 東6.5 m 南6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m				
c	太宰府 1 C - 1111	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東14 m県道		準住居 (60,200)				
d	大野城 3 1 K - 9	大野城市		更地	()	台形	西7.6 m市道		1 住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 100,295	100 [120.0]	[109.7] 100	100 [/]	100 [77.0]	119,073	100 [103.0]	115,605	街路 交通・ 0.0	116,000			
b	() 116,686	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	117,340	100 [103.2]	113,702	接近 環境 0.0 0.0	114,000			
c	() 102,720	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,315	100 [91.2]	116,573	画地 行政 0.0 0.0	117,000			
d	() 139,133	100 [100.0]	[114.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	158,751	100 [135.0]	117,593	その他 0.0	118,000			
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			工地域要因の比較の内訳							
a	限定価格	% / 月 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 -23.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 +20.0
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +17.0	交通・接近 -10.0	環境 +1.0	画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -14.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 +15.0
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： 116,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,332,305	1,797,680	6,534,625	5,538,840	995,785	(0.9549) 950,875	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	23,192,073 円 (70,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	80 %	200 %	200 %	331 ㎡	16.0 m × 21.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗・事務所、2～3階は1LDK(約40㎡程度)8戸の共同住宅を想定した。			有効率の理由	85.7 %	一部中廊下式の配置となるため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	175.00	76.6	134.00	2,016	270,144	3.0		810,432	
2 ~ 2	共同住宅	175.00	90.3	158.00	1,316	207,928	1.0		207,928	
							1.0		207,928	
3 ~ 3	共同住宅	175.00	90.3	158.00	1,316	207,928	1.0		207,928	
							1.0		207,928	
~										
~										
計		525.00	85.7	450.00		686,000			1,226,288	415,856
年額支払賃料						686,000 円 × 12ヶ月 =				8,232,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 × 5台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						8,232,000 円 × 5.0 % + 420,000 円 × 5.0 % =				432,600 円
以上計 + a+ - -										8,219,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,226,288 円 × 95.0 % × 1.00 % =				11,650 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 %) 415,856 円 × 95.0 % × 0.2563 =				101,255 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						8,332,305 円 (25,173 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) 1 C - 701	1,107 (1,083)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	1,321	対象基準階の 月額実質賃料 1,345 円/㎡
b	太宰府(賃) 1 C - 705	1,611 (1,563)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,395	月額支払賃料 (1,316 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	457,000 円	91,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	346,080 円	8,652,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 80,600 円	査定額	
	建物 731,200 円	91,400,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	91,400 円	91,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	91,400 円	91,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円	なし	
総費用 ～	1,797,680 円 (	5,431 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	91,400,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² × 525.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,538,840 円 (16,734 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,332,305 円	
総費用		1,797,680 円	
純収益 -		6,534,625 円	
建物等に帰属する純収益		5,538,840 円	
土地に帰属する純収益 -		995,785 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		950,875 円 (2,873 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	23,192,073 円 (	70,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 106,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大宰府31 KDK - 101	太宰府市		更地	()	不整形	北東14 m県道 西6 m 二方路		準住居 (70,200) 高度地区最高20m				
b	太宰府31 K - 1219	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北40 m国道 東6.5 m 南6 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区最高20m				
c	太宰府1C - 1114	太宰府市		貸家建付地	()	不整形	南20 m国道 北東4 m 角地		1住居 (70,200)				
d	筑紫野01 C - 119	筑紫野市		建付地	()	不整形	南東4 m市道		商業 (80,240)				
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	() 148,789	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	157,148	$\frac{100}{[107.5]}$	146,184	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	151,000			
b	() 116,686	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	117,340	$\frac{100}{[83.7]}$	140,191	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	144,000			
c	() 91,303	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	92,930	$\frac{100}{[65.2]}$	142,531	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	147,000			
d	() 135,767	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	152,263	$\frac{100}{[105.5]}$	144,325	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	149,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -13.0	環境 +30.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 -5.0	画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	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 -30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 -7.0	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： 147,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	34,800,182	7,811,666	26,988,516	23,391,600	3,596,916	(0.9549) 3,434,695	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	83,773,049 円 (113,000 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	80 %	300 %	300 %	744 ㎡	25.0 m × 30.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階に店舗及び駐車場がついた中層共同住宅(3LDKのファミリータイプ：平均専有面積70㎡)を想定した。			有効率の理由	88.2 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
~ 1	駐車場	135.00						
~ 1	店舗	235.00	85.0	199.75	2,420	483,395	6.0	2,900,370
2 ~ 3	住宅	370.00	95.0	351.50	1,350	474,525	1.0	474,525
4 ~ 6	住宅	370.00	95.0	351.50	1,370	481,555	1.0	481,555
~								
計		2,220.00	88.2	1,957.25		2,877,110		5,294,085 2,393,715
年額支払賃料				2,877,110 円 × 12ヶ月 = 34,525,320 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行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 × 20 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				34,525,320 円 × 5.0 % + 1,440,000 円 × 5.0 % = 1,798,266 円				
以上計 + a+ - -				34,167,054 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,294,085 円 × 95.0 % × 1.00 % = 50,294 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,393,715 円 × 95.0 % × 0.2563 = 582,834 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				34,800,182 円 (46,774 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) 1 C - 704	1,168 (1,168)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,442	対象基準階の月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	太宰府(賃) 3 1 K - 1419	1,106 (1,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,301	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,930,000 円	386,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,798,266 円	35,965,320 ×	5.0 %
公租公課	土地 223,400 円	査定額	
	建物 3,088,000 円	386,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	386,000 円	386,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	386,000 円	386,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,811,666 円 (	10,500 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	386,000,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² × 2,220.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	23,391,600 円 (31,440 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			34,800,182 円
総費用			7,811,666 円
純収益 -			26,988,516 円
建物等に帰属する純収益			23,391,600 円
土地に帰属する純収益 -			3,596,916 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		(	3,434,695 円 4,617 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	83,773,049 円 (		113,000 円 / m ²)