(3)鑑定評価の条件

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) - 1 宅地-1

倍率種別

基準地番号	<u> </u>	提出先	所属分科会名	業者名	株式:	会社名	}澤総旨	金銀定	所九州支社		
太宰府(県) - 1		福岡県	福岡第5	氏名	不動產	産鑑 定	註	桑原	哲治		印
鑑定評価額			17,200,00	00 円 1 m² à	当たりの)価格				81,500	円/m²
1 基本的事項											
(1)価格時点	令和 元	年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和	元年	7月	10日	(6)路	[平成31年1月]	63,000	円 / m²
(2)守业资本口	<u> </u>	—————————————————————————————————————	7 / 5 / 7 + 4 0 15 * 7					線	路線価又は倍率	<u> </u>	倍
(2)実地調査日	令和 元	年 6月 28日	∃ (5)価格の種類	[正常(山恰			一個	倍率種別	i	

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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 太宰府市3 五条1 -		3 2 4 4 智 J	昏 1				地積 (m²)	-	211	法令上の	規制等
準地	形状	敷地の利用の 況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	1住居 (60,200)	
•	台形 1:1.2	住宅 W 2	中規模駅周辺	関ロ (1)	が多い、 記地域	南3.2 m 市道		水道、 下水	西鉄五	条600 m		(その他)	
												(60,160)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 50 i	m、北	50 m	漂準的使	用【低層	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 13	m、 奥行	5 約	16 m、	規模		210 m³₹	程度、	形状	まぼ整形	
地域	地域的特性	特記 特にない			街 南3	. 2 m市道	交通	西鉄五	5条駅北	方600 m	法令	1 住居 (60,160)	
		事項			路		施設	ţ			規制	İ	
	地域要因の将 来予測	市内中心部の問測する。街路が											
. , .	最有効使用の判定	低層住宅地						対象基準 の個別的 因	準地 内要	l I			
()	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法				-	/ m²	-					
"	ノ週州	収益還元法	収益価		5		/ m²						
		原価法	積算価:				/ m²						
		開発法		による価格			/ m²						
(6) F	市場の特性	同一需給圏は、 勤者と想定され にあり、駅接近 の中心価格帯は	る。街路st 性も良好で	R件にややず であること	離があるる から、安況	ことが指摘: 定した需要:	されるが が見込め	、丘陵地 るものと	ぬ多い :思料さ	太宰府市戍 れる。画 ^t	内にあっ 也規模に	って、近隣地 こより異なる	域は平地
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	本件では、取引 例に基づき試算 値に多寡が生じ は参酌するに留	された比ž ることを	準価格は、 助案すると、	実証的で記 収益価	説得力を有 各の説得力、	する。一 信頼性	方、収益 は相対的	価格は にやや	低位に試算 劣る。以_	算された 上より、	tが、想定次 本件では、	(第で査定 収益価格
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9)	指定基準地番		時点	標準化	地域要		1 対象	基準地	標	世界 おお	0.0	地 街路	+5.0
指か 定ら		- 7	修正	補正	因の比較		の比	準価格	内準訳化	交通環境	0.0	域 交通 要 環境	-4.0
基の準検		地の価格 000 円/㎡	[105.9]	100 [104.0]	100	[100.0]	- 8	31,100	補正	画地 行政	+4.0	因 行政 その他	
地討			100	[104.0]	·			71-1-1-8		その他	0.0	<u> </u>	1441-1474
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	76,0	00 円/㎡	価 変 格 動	要医							黄這いと安定 は堅調に推移	
基準準価	検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	· · 在口一加	形 状成 况	1 1							心部の住宅地 推移している	
地格 の等 前か	公示価格	+7.2 % 半年	円 / ㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)要 因	I	ク要因に特	詩に変動	はない。				

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 1 宅地-2

	比準価格	東正内	万正					ı									
0V	取引事例番号	3	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 :状	接面道状況	_ <u></u>	註:	要交通	施	法令上の規 制等
a	太宰府 1		幸府市				建付地	()	長方)	形	西4 m未舗	表私道 表私道				1 住居 (60,160) 高度地区最高20m
b	- 11	-	型 全府市			-	更地			ほぼ		東6 m市	 道				1 住居
~	- 14		+-N3 · IP				2-0	()	形	. <u></u>	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	~				(60,200)
С	太宰府 1		幸府市				更地	()	長方)	形	北4 m市	 道				1 住居 (60,160) 高度地区最高20m
d	- 11		 宰府市				建付			長方	· II/s	東3.9 m	 市道				1 住居
	K	14	+112113				地	())	712	5,000	.,~				(60,160) 高度地区最高20m
e	太宰府 1	C 太	幸府市				貸家			ほぼ	長	南東8 m ² 北東4 m	市道				1 低専 (60,80)
							建付地	()	₎ 方形 		ル宋4 Ⅲ 角地					(00,00)
		06															
10	取引(円	曲格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	世北 因のは	或要 北較	推 格 (定標準値円/㎡)	т)	個別的 比較	ற要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(77	, 938 , 938	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0	100 [100.0]		80,744	100 [100			80,74		路	(0.0	80,70
b	(, 930	100.0	[105.4]	100.0	100.0		00,744	100			00,7-	_ ^	通・ 近	(0.0	80,70
	66	,832	[100.0]	100	-] [100.0]		70,441	[92	-		75,98	88 環	境	(0.0	76,00
С	(96) 5,127	<u>100</u> [100.0]	[104.8] 100	100	100 [100.0]		100,741	100			83,67		地	(0.0	83,70
d	()	100	[105.8]	100	_100			_100)		· ·		政		0.0	· ·
_		7,303	[100.0]	100	[100.0			102,947	[120	_		85,50	04 7	の他		0.0	85,50
e	(54	, 275)	<u>100</u> [100.0]	[106.4] 100	100 [85.0	100 [103.0]		65,961	100 [89			73,94	47		[100 .	L_ U	73,90
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因(の比較の	内訳			·	
а	正常	% / 月	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.
		+0.60	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	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.
		+0.60	画地	0.0	 行政		しての		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u>-</u> - 交通・		 環境			街路			交通・			環境	+18.0
		+0.60			- ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・		¦ ¦環境		0.0	街路			交通・			環境	± +18.0
		+0.58					しての			 行政		إ	その他		0.0	L	+10.0
	- 1		. — –	0.0		0.0			0.0			0.0			0.0		
_		% / F	待路		 	接近	一理培		0 0 1	铁路			☆潘•	接近		押卡	i
e	正常	% / 月 +0.58			 交通・ 		- 環境 - その			封路 行政		i	交通・ その他		0.0	· 環境	-15.(

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	画法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原個	iのi	把握が困	 難な <i>†</i>	ため 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว้)	標準	化補正	時点値	多正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価																
ſ	付帯費用 標準化補 (円/㎡)		Z補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100					(%)]]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算值	西格		•		円/m²		•	
内記	Я							·									
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 ポープ							月平	^図 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率		
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近										環境			行政		3	その他	,

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	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														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	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	5,000 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														

(4)開発	(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	1 開	発法を適用する場合の	の理由										
収	入の現価の総和	支出の現価の絲	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)						
開発	法による価格			円 (円/㎡)									

(3)	-2 想定建	建物の状	 状況								△ 	<u> </u>	576-4
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	皆層	延	床面積	(m²)
共同	目住宅					120.00	LS	2 F	:			240.00)
1/2	法上の規	制等											
用道	金地域等			指定容		基準容積率等	地積		間口・奥行	T	前面道路、	幅員等	
											前面道路:		3.2 m
1 信	主居 		60 %	Ó	200 %	160 %		211 m	12.0 m ×		m 特定道路a	きでの距離:	m
尥	思定建物の)概要	6 0 m ² 程度の。	2 L D K	、4戸0	D共同住宅を想		有効率 D理由	100.0 %	外階	段使用のため		
(3)	-3 総収益	算出内]訳										
		用道	床面	面積	有効 率	有効面積	1㎡当た	とり月額	月額支払	人賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	階層			(m²)	4 (%)	(m²)				(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
		共同包	注宅	120.00	100.0	120.00)	1,170	14	40,400	1.		10,400
1	1 ~ 1										1.		10,400
2	2 ~ 2	共同包	主宅	120.00	100.0	120.00)	1,180	14	11,600	1.1		11,600 11,600
-	<u> </u>												,000
	~												
	~												
	~												
	計			240.00	100.0	240.00)		28	32,000			32,000 32,000
白	 F額支払賃	 						282	000 円 ×	 12 ケ 日	=	3,384,0	
	共益費(管									i × 12ケ		0,004,0	0円
			の算出根拠				13,						- 13
7	その他の切	双入(駐	車場使用料等)				円/台	ì ×	台×	12ケ月・	+	=	0 円
貨	資倒れ損失	₹(算出	根拠、金額)			敷金により-	ト分担保さ	れている) ₀				0 円
	室等によ		長相当額 √(%)+(×≤	≧室率 B((06))		,384,000 円		5	.0 %			_
	・ a) × ゴ 从上計	+ a+		三主学口(70)	+	円	l ×		%	=	3,214,8	200円
			 5(空室損失考慮	後)		282	.000 円 ×	95	0 % ×		1.00 % =		879 円
			(工 <u>工</u>) (スラス) (公 (公 (公 (公 (公 (公 (公 (公 (公 (公 () () () () () () () () () () () () ()		慮後)	貸却	年数(4 £	手) 運用	利回り	(1.00 %)	<u> </u>	
z	- の他のIID:	λ J. 係 Z		:(空宏岩生	老虐後	282	,000 円 × 円 ×	95.	0 % ×		0.2563 = % =	68,6	0 円
	後収益			1、工王伊大	. っぱな)			,142 円	% × (15,574	円/m²)	∨ IJ
)月額支払賃料 <i>0</i>)算出根#	 Д	<u> </u> ()内は支		, J			.5,514	,	
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情		点修 標準化補正		・ 地域	或要 基準 比較 格差値	基階 多正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
а	太宰府(1 C -	賃) 1101	1,181 (1,156)	100 [100.0	[100 100		100				1,243	対象基準階の 月額実質賃料 1,206	円/㎡
b	太宰府(1 C -	賃) 703	939	100 [100.0	[100		100				1,163	月額支払賃料 (1,180	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		<u>100</u>	100] 100]		基準階 2 F	В

			· ,		
(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 %		
N.CO.N÷B	土地 36,100	円	查定額		
公租公課	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	(円			
総費用					
	672,900	円	(3,189 円/㎡) (約	経費率 2	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	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	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	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	135,000 円 / ㎡× 240.00 ㎡×	設計監理	型料率 3.00 %)
元利逓増償還率	0.0640		躯体部分 仕上部分		3.00 %) 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 (10,131 円 <i>/</i>				
(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	属する純収益			464,084	円
X (0) 0 1 11 15 (T14))= -TIP 12 /		(2,199	円/m²
(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/m²

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研		
太宰府(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	小林 健一郎	Ер

鑑定評価額 18,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 70,500 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 8	日 (6)	[平成31年1月]	円/㎡
	ATI = # 0 II 00 I	1 (5)/T+2 0 (5*E	T-245 /T-165	L`路´ 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 70,500 円/m 収益還元法 収益価格 / 円/m 開発法 財発法による価格 / 円/m 開発法 開発法による価格 / 円/m 開発法 開発法による価格 / 円/m 同一需給園は、当市及び隣接市に存する住宅地域である。需要者の中心は当市及び福岡市へ通勤するサラリーマン等が中心である。保金利及びパリスメーカー等による積極的な機能に牽引され、住宅需要は増加し地価上昇偏は拡大傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によるが、土地のみの取引で1,500~2,00万程度、新築の戸髪物件の総は3,500万円程度となっている。 佐宅評価 格であり規範性は高い。一方、近隣地域は医画整核とした既存の戸建住宅団地であり、賃貸市場が未成発であるためり結合の決定の理由 標準地		近上計画領の沃ル	-07-EH	の女日													
おおい おおい 表現の利用の現 表現の土地の利用の現 大き 本の 大き 本の 大き 大き 大き 大き 大き 大き 大き 大	基		,				≨ 533						(法	令上の規	制等
1:1.5 W 2 SVX型団地内の仕宅が建立 Trix Tri		形状		の利用の		辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	処理	施			分との		-	
振り 振り 振り 振り 振り 振り 振り 振	1	: 1.5								ガス		大城1.7	km		(そ	の他)	
横手的画をUのから等 間口 前 15 III、要目 15 III 基本存在 1	(2)	範囲	東 140)m、西	40 m、	南 70	m、北	90 m	標準的	的使用 戸	建住	宅地					
地域関因の特性 特記 地域関因の将		標準的画地の形状	大等	間口	約 13	B m、 奥行	ī 約	19 m、	規模		25	i0 ㎡程	度、	形状	長方用	<u></u>	
東子測 較的関	地	地域的特性	余			向きに傾	6.			 	述駅	南方1	.7 km		(50		
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 70,500 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給園は、当市及び瞬接市に存する任宅地域である。需要者の中心は当市及び福岡市へ通勤するサラリーマン等的である。需要の中心となる価格帯は、取引規模によるが、土地のみの取引で1,500~2,000万程度、新築の戸護物件の総額は3,500万円程度となっている。																	る。比
収益還元法 収益価格	. ,		戸建住3	宅地						の個別	基準5 別的9	地 方位	Ϋ				0.0
原価法 精算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡							70										
開発法 開発法 開発法による価格				いム		***											
(6) 市場の特性 同一需給圏は、当市及び隣接市に存する住宅地域である。需要者の中心は当市及び福岡市へ通勤するサラリーマン等か中心である。低金利及びハウスメーカー等による積極的な供給に牽引され、住宅需要は増加し地価上昇幅は拡大傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によるが、土地のみの取引で1,500~2,000万程度、新築の戸鎖物件の総額は3,500万円程度となっている。																	
検証及び鑑定評価 橋であり規範性は高い。一方、近隣地域は区画整然とした既存の戸建住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であるため収益温元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、市場の動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、上記のとおり決定した。 (8)	(6)市	場の特性	中心である。評	ある。低 需要の中	_ 当市及び 金利及び 心となる(隣接市に存 ハウスメー: 西格帯は、『	する住宅 ^は カー等に。 取引規模!	よる積極的 こよるが、	りな供給	給に牽引さ	れ、	住宅語	需要は増加	1し地値	五上昇	幅は拡え	「傾向に
公規価 同と格しをた 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の比較 の規準価格 (円/㎡) 内 訳 本交通 (出 環境 (出 環境 (出 画地 上 行政 その他 域 交通 (出 環境 (出 画地 上 行政 その他 (9) 指か定ら 基の 準検 地討 指定基準地番号 (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B)	` é	証及び鑑定評価	格であり)規範性 よの適用	は高い。- を断念し <i>1</i>	ー方、近隣 た。従って、	地域は区画	画整然とし	た既れ	存の戸建住	宅団	日地では	5リ、賃貸	市場が	が未成	熟である	らため収
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他 その他 その他 その他 その他 日本の 日本	公規個	標準地番号	標準	地 -			因の比	要因	のして	の規準価格	人	準	交通		域	交通	
指か 定ら 太宰府(県) - 7	格し	公示価格	円。	/ m²	100	l 		100	1			正	行政				
準検 同年指定基準地の価格 [105.9] 100 104.0] 100 [104.0] 100 [100.0] 72,600 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 (10) 101 102,000 円/㎡ 100 [104.0] 100 [100.0] 100 100 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 (10) 101 102,000 円/㎡ 100 [104.0] 100 100 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 2	指か 定ら		指定基準地番号			標準化補正	因の比	」 要因	の)(の比準価格	人	準	交通	0.0	域	交通	0.0 +6.0 +35.0
対年ら 継続 新規 前年標準価格 66,500 円/㎡ 名 東 西 室府市における土地に対する需要も増加傾向にある。	準検			_	<u> </u>			-	1	72,60	0	正	行政	0.0			0.0
基準検 ・ 2 基準地の共通地点(代表標準地等と同一地点) 準価計 代表標準地標準地番号 ・ 2 基準の対策通地点(代表標準地等と同一地点) ・ 次 一次 ・ 次 ・ 次 ・ 次 ・ 次 ・ 次 ・ 次 ・ 次 ・ 次 ・ である場合の検討 ・ 次 ・ 次 ・ 次 ・ である場合の検討 ・ 次 ・ 次 ・ 次	(10) 対年ら	継続 新規 前年標準価格		-		松 新						、個人	投資物件の	の取引が		的に好調	 『で、太
の等 公示価格 円/㎡ 因 個別的要因に変動はない。	基準榜 準価討	- 2 基年地が共 である場合の検討 代表標準地	(, ,	表標準地	等と同一地 -	形状成況		12						た住宅区	団地の	需要は堅	経調であ
			+6.0	% 半年]的要因	国に変動は	ない。	•					

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	i訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	i地 状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府 3 ⁻ K		幸府市				建付地	()	ほぼ) 方形	IE,	南6 m市i 西9 m 角地	道		- 10	1 住居 (70,200) 高度地区最高20m
b	太宰府 1 (幸府市				更地	(`	長方	形	東4 m道記	路			1 低専 (50,100)
С	- 111 太宰府 1(幸府市				建付地			ほぼ が	整	南5.8 mī	市道			 1 低専 (50,80)
	- 10	2					16	(,)						30,60)
d	大宰府 1 (幸府市				建付地	(,	ほぼ 形	整	西6 m市i 北6 m 角地	首			1 低専 (60,80)
е	- 140	5						())						
NO		(円/㎡) 正 正 価の補		建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		 住定標準値 (円 / ㎡)		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)	
а	(78,	833	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [107.1]		79,127	<u>100</u>			71,80	街路 交通		0.0	71,800
b	(83,) 275	100 [100.0]	[103.2] 100	100	100 [100.0]		85,940	<u>100</u> [121			70,61	接近 6 環境		0.0	70,600
c	(63,	530	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [101.9]		64,216		1.1]		68,24	画地 2 行政		0.0	68,200
d e		562	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		99,036	100 [135	5.0]		73,36			0.0	73,400
NO		 ſ月率	[]	100 補正の内記	[]	[]			[]		 の比較のI	力記	100		
140	の内容変			1#1T 02 L 3 B)							, 3 2 C		730/(
а		6/月 -0.68	街路 画地		│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │		環境 その			街路 行政		+2.0	交通・接 その他	近 0.0 0.0	· 環境 - 	+8.0
b			街路		 交通・接		環境			街路			交通・接続		環境	+15.0
		+0.35	幽地		 行政 		その		0.0	 行政			その他	0.0		
С		6 / 月 ⊦0.27	街路 		│ 交通・接 └		□ 環境 			街路 		Ĺ	交通・接		環境	-5.0
Ч			画地 街路		├行政 ├ ┌交通・接		 		0.0	行政 街路			その他 交通・接		- 環境	
•		0.50					^{表元} その			三 行政			ス <u>過</u> 扱. その他	0.0	-4X-76 	+35.0
е	9/	6/月	街路		 交通・接		環境			街路		1	交通・接		環境	
			画地		行政		その	他	1	 行政		 	その他			
オŀ	北準価格決	定のE	里由										〔比準価村	<u></u>	7	0,500 円 / ㎡)

														太宰府	(県)	- 2	2	宅地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	Ħ	既成	市街地で	:再調達/	原価の把掘	星が [困難なた	こめ					
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	すし原	価法の適用が	が可能な	よ場合(の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及	ひ地番									
111	素地の取得	価格	事情神	補正	時点修〕	E	素地の	└───── D補修正後 x	造	成工事費		標準	化補正	時点個	多正	造	成工	事費の補 の価格
	(円/	m²)						m (円/㎡))	(円/n	n³)					=	, ш. 12 (グ脳作列 円 / m)
			<u>10</u>	0]	100	1						<u>10</u>	00]	L10				
1	寸帯費用		標準化	七補工	E 時点修〕	E	付帯費	費用の補償	多有险		どで	地域較	要因の比	と 個別的 比較	内要因の	D 再	調達原	原価
	(円/	m²)					止後(グラグ (円/㎡)) PA	(円/n	n³)	#X		LL#X			(1	円/㎡)
			<u>10</u>	00	100	1				(%)	<u>10</u>	00]]			
7	熟成度修正		[/ 100				積算值	西格			F	円 / ㎡				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造 成	標準化補正				月率	図変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	······· 較		街道	路		交通	・接近		環境			行政			その他	<u> </u>	
(3)	収益価格算	拿定内	訳															
(3)	-1 収益還	元法(直接法)	の適用	用又は収益還	元法が	適用で	きない場	合の理由	<u> </u>								
_	総収益		1	総費月	Ħ	純収	は益		建物に 純収益	帰属する		土地に帰純収益	帚属する	未収	入期間 純収益	修正	還	元利回り
直接		(円)		(円)			(円)	加工4人皿	(円)		m ሊዞ ፓm	(円)		がでり入皿((円)		(r-g)

(-	3)-1 収益返兀法(且接	法)の週用又は収益返	『兀法か週用できない	場合の理田			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
挦	[円]	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
浸						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			,
	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 であるため、収益還	が建ち並ぶ既成の住宅 元法は適用できなか:	記地域である。賃貸目的 った。	的のアパート等はなく	、賃貸市場が未成熟な	ù 地域

(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	き法を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		·	円 (円/㎡)			

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) - 3 宅地-1

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	开究所
太宰府(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明	明印
鑑定評価額		14,200,00	00 円 1 m²à	当たりの価格	50,500 円/㎡

1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 円 / m² (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 路線価又は倍率 1.2 倍 線価 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		府市石场 4 - 4 -		1065番	≨21					地和 (㎡)	-	282	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施設 近の状況	ひとの	1 低専 (50,80)
1	: 1	住宅 W 1			一般住宅が 成住宅地域		北4 m 市道			 水道、 下水	太宰府] 680 m		(その他)
(2)	範囲	東 40 r	n、西	80 m、	南 80 r	n、北	60 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近	標準的画地の形容		間口約	17	m、 奥行	ī 約	17 m	· 規	模		290 m²	程度、	形状ī	E方形
隣 地 域	地域的特性	特記:地址,戒区	或の東側に 区域の指定			街 · 4 m 路 ·	市道		交通施設		守駅 南	東方680 m	法令規制	¦1 低専 ¦(50,80)
	地域要因の将 来予測													る山手の住宅地はや ものと予測する。
, ,	有効使用の判定	戸建住宅	地							対象基準 の個別的 因	集地 内要	:61		
	定評価の手法 園用	取引事例		比準価格 収益価格	-	50	0,500 /	円/㎡ 円/㎡						
		原価法		積算価格	3		/	円/m²						
		開発法			よる価格		/	円/m²						
(6)市均	場の特性	帯が中心。	となる。 中心とな [、]	山手のエ る価格帯	リアは、ほ	自然災害の	カリス?	フや坂道	が敬い	包される	ことが	ら、需要が	でやかず	かするサラリーマン世 引い状況にある。市場 日程度までの水準にあ
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 D決定の理由	料する。「	収益還元 責率等か	法は、戸 らも経済	建住宅団は合理的な質	也内にあり 賃貸経営	り、賃貸 想定が図	資市場を 日難であ	見いだり、近	ごすこと 適用でき	ができなかっ	ず、また1	低専で 実情を	が試算できたものと思 であることから、建蔽 E反映した比準価格を 快定した。
(8) 公規個 示準格	代表標準地 i 標準地番号	. 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	È 要		の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [00	100	100	100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	È 要	別的 因の 較	の比差	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [1	00	100	100 []	100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討	削牛標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代表	49,500 標準地等。		形 状	地域	i	・生活利(・部に土む	更施設 砂災害	の良好	な住宅は 域の指定	他の地価は緊 定があり競争	≧調に打 ●力にす	ででは、 居住環境 は
十地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 成 - 要 - 円/㎡ 因		要 因	(個別的) 個別的要因に変動はない			, 1,						

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 3 宅地-2

V0	取引事 例番号	J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大宰府 3 K		宰府市				更地	(長方	5形	西4.4 mi	5道			1 低専 (50,80)
b	- 10 +====================================	_	=				更地			IEI	であな	東5 m市道	4			 近商
D	太宰府 1		宰府市				史地	() 形	3.55	南10.5 m 西5 m 三方路				190,200) 高度地区最高20m
С	太宰府1	C 太	宰府市				貸家 建付 地	((ほほ) 方形		南東8 ㎡ 北東4 m	5道			1 低専 (60,80)
	- 80	6										角地				
d	太宰府 1		宰府市				建付地	(ほほ 方形	f長 彡	北東6.2	m市道			1 低専 (50,80)
<u> </u>	- 71	3														
•	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞価の補品		推(定価格 円/㎡)	地の	域要 比較	· 格	止 住定標準価 (円/㎡)	個別	 別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(100	100	[100.9]	100	100		FO 000	100			F0 07	街路		0.0	FO. 400
b	52,	426	100.0]	100	100	100.0		52,898	100	5.0]		50,37	9 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		0.0	50,400
_	66,	548	[100.0]	100		[99.8]		68,282		4.9]		50,61		(0.0	50,600
С	(54,	275)	100	[106.4] 100	100	100 [103.0]		GE 061	100			E0 42	画地	(0.0	EO 400
d	()	100.0]	[103.5]	100	100		65,961	100	0.8]		50,42	行政	(0.0	50,400
	37,	732	[100.0]	100	[98.0]			52,572		3.6]		50,74	5 そ の1	也(0.0	50,700
e	()	100	100	100	100			100					[100 .	.0]	
NO	ア事情	 ſ月率		100 補正の内訓] []			L] 工地填	或要因	 の比較のP	 り訳	100		
	の内容	変動率														
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	 _{接近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	년 +1.0	環境	+4.0
	-	-0.08	 画地	0.0	├		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常 9	6/月	街路		 交通・i		┆環境			街路			交通・接続		□環境	t +34.0
		-0.30			 ¦行政		 そ の			 行政		Ĺ	 その他		. L	
_	正常 9		街路		-		1		0.0							
C		% / 円 ⊦0.58			交通・		└ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		i.	交通・接通 		· 烬児 - - L	± +21.0
			凹地		¦行政 -		¦その 		0.0	行政		<u> </u>	その他			
d			街路		交通・		, 環境 		0.0	街路		+3.0	交通・接返 	^년 -11.0	□環境 □	+13.0
	1	+0.50	画地	-24.2	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	9,	6/月	街路		交通・技	接近	環境			街路		13	交通・接続	fi	環境	j
			· 画地		└		└ ├その	 他		 行政		L	 その他		. L	

													(,		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	릉			-		所在及7	ゾ地番							
113	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点個	多正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L10]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正				付帯	費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	超別的 比較	内要因の	再	調達原価	
	(円/r	'n)				正按(の間間 (円/㎡)	Par	(円/m	ຳ)	¥X	LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10]		
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		-	円 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	巡 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址		햧		街路	2	交通	・接近		環境		行政		-	その他	3

(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	ー 記記が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回	נונ
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-	g)
法						()		() %
	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 ことから、経済合理	りり、賃貸市場を見いた 的な賃貸経営想定が回	だすことができず、ま <i>た</i> 困難であり、収益還元※	と第1種低層住居専用: まは適用できなかった。	地域(5 0 ,8 0 。) 7	҈ある	

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

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) - 4 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) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治	ED

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/㎡
	ATI = 7 0 0 00 0	(F) /T-10 @ 15*F	T-24/T-14	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	監定評価額の決定	との注田	の安日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			€雀6丁目 3 - 1 6	111番17	7					1	b積 ₁)	(226	ÌŽ	ち令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の和	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接		\$交通施設 2状況	みとの		注居 ,200)	
	1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅力 既成住宅地域		西4 m 市道			水道、 ガス、 下水	西鈞	美二日	1市900 m		Ì	その他) ,160)	
(2)	 範囲	東 50	0 m、西	100 m	南 80 1	m、北	50 m	標準	き的 使月	用 用 戸建	住字	th			(,,	
近	 標準的画地の形料		間口			···、 约	16 m		模		220 r		度. 3	形状 🛭	長方:	形	
隣一	地域的特性				中規模の	货 4 m		. 791	交通				<u>~</u> 北西方	法令			
地域	-6-2411011		主宅団地。		11/7/01/200	-	117.00			900 m		J Ng/ (иоши),160)	
均.		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測				找しており、 ≯で推移する				を維持	するも	のと	予測	する。良	好なる	交通	利便性等	を背景
(3)最	有効使用の判定	戸建住!	宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない	١				
(, -	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	76	5,000	円/m	i								
の	適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/m	า้								
		原価法		積算価	格		/	円/m	า้								
		開発法		開発法	による価格		/	円/m	1								
(6)市	場の特性	想定されかる利何	れる。西 更性に加	鉄二日市! え、低金	朱雀地区を「 駅は特急停耳 利等も相俟 帯は見出しず	車駅であり って、近)、同馬	マから こおける	5鉄福岡 5需要	岡駅まで ・地価と	では特 とも強	急で	約16分 で推移し	と都心 ている	接边	t性に優れ 画地規模は	いる。か こより異
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	周辺で記住宅地域	実際に行 或であり	われた取り 、地域の	なる住宅地均 引価格に基づ 主体となる- 準地との検討	づき試算で 一般住宅の	されたけ の賃貸す	と準価格 5場もま	各は説? k成熟7	得力を有 であるこ	することか	。 5、	·方、近隣 収益還元	地域に法の適	t一fl 値用に	θ住宅が彡 は断念した	らい既成
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	,標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規		内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			г 1	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた	233411111	円	/ m²	100	[]	[]	100				j		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番太宰府(県)	·号	- 7	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	題 個別 要日	別的 因の 較	の比		内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -1.0 +34.0
基の 準検	前年指定基準		_	[105.9]	100	100	[100		7	6,000		補 正	画地 行政	+4.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討	102	,000 円	/ m̄	100	[104.0]	[136.6]	100			,		そ	-の他	0.0			
(10) 対年 象標(ります。)0 円 / ㎡	価 変格動	要医							双引件数も D住宅地の				かに推移
基準構造機	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		, 衣偿平地	寺と问一地 -	形状。	世 垣 要 因	1						也しており 多している		更性に	こ優れるこ	ことから
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+8.6	% 半年	円 / ㎡ =間	 因 % の	要 医		別的要	因に変	動はな	l 1 ₀						

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	回の形	ī地 沙状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府 1		宰府市				建付 地	(,	ほぼ) 方形	 長	南西5.2 北東4 m 二方路	m市道		(l 住居 60,200) j度地区最高20m
b	- 10 太宰府 1		幸府市				建付地	(ほぼ) 形	台	北西4.6 北4 m	m市道		(I 住居 60,184) 5度地区最高20m
	- 110	7										角地				及地区取问2011
С	太宰府 1	C 太	幸府市				建付地	()	長方	形	西4.2 mst	私道			I 住居 60,168)
	- 111	7														
d	太宰府1		宰府市				建付 地	(ì	ほぼ 形	台	西4 m未舗	装私道			I 住居 60,160)
e	- 111	8						(,)						
NO	取引促 (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	或要 比較		 	6 個 比	 別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(79,	900	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [98.8]		82,892				73,22	街路 26 _{交通}		0.0	73,200
b	(82,	,712	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		86,233				76,04	接近	į '	0.0	76,000
С	(98,	, 804	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		106,214	100 [134			78,73			0.0	78,700
d	(47	163	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [70.0]	100 [95.0]		72,553	100 [92			78,69	── 行政)1 その		0.0	78,700
e	()	100	100	_100	100		, 000	100			,		[100 .	-	,
NO	ア事情の内容の			補正の内記					:	工地域	要因	の比較の	力訳			
а			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
	4	-0.63	画地	-1.2	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路		交通・接		環境		0.0	街路 		+1.0	交通・接	近 +4.0	環境	+8.0
		+0.75	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他			
С		6 / 月 ⊦0.75	街路 		交通・接		環境			街路 				近 +2.0 	·環境 - 	+35.0
_			凹地		 		その		0.0	行政 		- !	その他		TEP 1 -	
a		%/月 ⊦0.75	街路 画地		_ 交通・接 行政		環境 			街路 行政			交通・接 その他		· 環境 	-3.0
			四地	-5.0	¦行政	0.0	その	吧	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	0	6 / P	街路		交通・接	¥3F	環境			街路		1	交通・接	iff.	環境	

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: **76,000** 円/㎡] |

													人 平时	(県)	-	4	七地-3
(2))積算価格算	定内	訳														
(2))-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地であ	り、	再調達原何	重の	把握が困	難なたる	め。				
(2))-2 造成	 宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
;	造成事例番	号			-		所在及び	地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	比補正	時点的	修正		修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]			
1	付帯費用 (円/	m³)	標準化	ረ補正	時点修正	付帯頭正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n	ヹ ヹ゚ ()	地域要 較	要因の比	個別的 比較	的要因	ာ	再調達	原価 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	100 []	<u>[</u>	00			
;	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			F.] / m²				
内i	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	^函 変動率	付帯	標準化補	≢正				月率	^変 動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交通	・接近		環境			行政			その	他	
(3) 収益価格算	定内	 訳														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接			場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	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		8が多い閑静な既成住9 ≹元法の適用は困難とサ	記地域であり、賃貸目的 判断した。	りのアパート等はなく	、賃貸市場が未成熟	な地域

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

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) - 5 宅地-1

				_	
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
			l		
鑑定評価額		17,400,00	00 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)	[平成31年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	ATI = 7 0 0 00 0	/ F \ /T+D @ 15**	T-W/T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1		梅ケ丘 1 ⁷ - 7 - 1 8	「目426 3」	0番44					地積 (㎡)		347	法令上の規制等
地地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用(D現 周: 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	1 低専 (50,80)
1	.2:1	住宅 W 2			模一般住宅/ 既成住宅地 ^は		西5 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	二日市	2.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 70	m、 Ē	西 90 m.	、南 50	m、北	70 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 20)m、 奥í	テ 約 ´	17.5 m	、規模	塻	3	350 ㎡程	建度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特	にない	l _o		街 - 5 m 路 -	市道		交通施設		駅 東	方2.3 km	法令規制	1 低専 (50,80)
	地域要因の将 来予測	古い戸頭			今後ともこの 見られ、地位	のような					する。ノ	まり 思いまして ままない おいまい おいまい おいまい はいまい おいまい はいまい はいまい はいま		ては、敷地を2分割
	有効使用の判定	戸建住3	宅地						(対象基準 の個別的 因	対要なり	,1		
	定評価の手法 適用	取引事例収益還元		去 比準価 収益価		5	0,200	円/㎡ 円/㎡	-	즤				
		原価法		積算価	i格		/	円/m²						
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/m²						
(6)市均	易の特性	ン世帯が 要の中心	が中心と いとなる	となる。最 る価格帯は	寄駅からや	や遠い住 ³ りやや異a	宅地の課	需要も、	相対的	な割安	感によ	り、回復傾	向を強	、通勤するサラリーマ 始めている。市場で需 ■建物件で3千万円台
· · · 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 D決定の理由	料する。	収益。 発養率等	還元法は、 等からも経	戸建住宅団	地内にあ 賃貸経営	り、賃貸 想定が困	資市場を 困難であ	見いたり、道	iすこと 囲でき	ができなかった	ず、また 1 た。市場の	低専で 実情を	が試算できたものと思 であることから、建蔽 E反映した比準価格を R定した。
(8) 公規個 示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	基価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号	-	時点修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	[] 100	100	100	100]			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価記	削牛標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代		500 円/㎡ 地等と同一地	価 変 格 財 状 成 況	地域	t D D D D D D D D D D D D D D D D D D D	・生活利(最寄駅ま ⁻	更施設 でやや	の良好 <i>を</i> 遠いが、	注住宅地 相対的	の地価は緊急を制象を	E調に推 いら周辺	版を背景に、居住環境 注移している。 型地域では小規模開発 頭向にある。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+5.7	% 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	個別的要別		別的要[因に変	動はない	١.			

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 5 宅地-2

V0	取引事 例番号	.	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	地 接面状 状況	道路σ ,	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府 1		宰府市				建付地	(,	ほぼも 方形	長 南西6	m市道				1 低専 (50,80)
b	- 70 士中// 2		±#±				五山			E→T	形 西4.4	士:' 苦				 1 低専
D	大宰府 3 K - 10		宰府市				更地	(,	長方) 	15 294.4	巾地				(50,80)
С	大宰府 1	C 太	 宰府市				更地	(,	ほぼも 方形	表 北7.7 西4 m 角地	m市道				1 低専 (60,80)
d	- 140 太宰府 3	_	中央				建付			■ ■ E	形 南4.8	m市消				1 低専
u	△辛/时 3 K - 81		宰府市				地	(,	長方 羽 	fy Fig 4.0					(50,80)
e																
	_							(,)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付派価の補工		推 (定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較	推定標準格(円/m	[価]	個別的 比較	内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.2]	100	100		00 475	100		50	0.40	街路	C	0.0	50.000
b	68	, 341)	100.0]	100 [100.9]	100.0	100		68,475	100		50,	349	交通・ 接近	C	0.0	50,300
_	52	, 426	[100.0]	100.5		[100.0]		52,898	[105		50,	140	環境	C	0.0	50,100
С	()	100	[104.0] 100	100	100 [103.0]		E4 470	100		50	222	画地	C	0.0	50,200
d	(, 983	100.0]	[104.3]	100	100		51,478	100		50,	222	行政	C	0.0	50,200
	55	, 436	[100.0]	100	[100.0			55,596	[111		50,	086	その他	C	0.0	50,100
e	()	100	100	100	100			100					[100.	<u>0</u>]	
NO	ア事情・	 イ日変		100 補正の内記] []			L	一]				100		
	の内容	变動率	7 13. 1 13	111111111111111111111111111111111111111	•						21000	· > J (
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路	+1.0	交通	・接近	+2.0	環境	+32.0
	-	+0.22	 画地	+2 O	 行政		 そ の			 行政	0.0	-)他	0.0	<u>-</u>	
h	正常	% / 日	街路		交通・		¦ ¦環境		0.0	街路		1	・接近		一一语	
		+0.08			L		L								L	-3.0
			画地		行政		その		0.0	行政 		\ -		0.0	·	
С			街路 		交通・		└ □ □ □ □ □ □ □ □		0.0	街路 			i・接近 	0.0	□ 環境 □ □ □ □ □ □	+1.5
		+0.50	画地	+3.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政	0.0	~ 0	他	0.0		
d	正常 9	%/月	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
	-	+0.48	画地	+4.0	¦行政	0.0	¦ そ の	 他	0.0	 行政	0.0	- ¦ - − −	 他	0.0	L	
e	q	%/月	街路		交通・	接近	- 環境		í	街路		 交通	i・接近		環境	
	1		L				. <u>L</u>	-				-			L	

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	『能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	7			-		所在及	なび地番								
313	素地の取得値 (円/m		事情補	証	時点修正	素地 の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準化	補正	時点個	多正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで	地域要[因の比		り要因の	再	調達原価
	(円/m	า๋)				止疫	の価格 (円/㎡)) 	:した価格 (円 / n	n³)	較		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]				
į	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算化	西格			P] / m²			
内記	沢															
素地	事情の り 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補	E				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	· 或要因の比較	<u></u>		街路	2	交通	・接近		環境		í-	i政		4	その他	ļ

(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	・ 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法 						()		()
	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 ことから、経済合理	り)、賃貸市場を見いた 的な賃貸経営想定が同	だすことができず、ま <i>1</i> 困難であり、収益還元〉	た第1種低層住居専用 去は適用できなかった。	地域(5 0 ,8 0 。) 7	ூ ある

(4)開発	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	開列	発法を適用する場合の	の理由								
収入	の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発法	まによる価格			円 (円/㎡)							

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 ㎡当たりの価格39,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7	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) 中地河木口	A10 - /- /		(5) (平均 の15*5	工尚/年#2		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6	5月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鈴	鑑定評価						

2	艦定評価額の決定	が连田	の女目											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		字府市国 1分 5 2		1059 	番4ほか	1筆				地積 (㎡)	(252)	法令上の規制等
地	形状	敷地況	の利用の	現 周辺 沢	型の土地の	利用の状	接面证	道路の状		供給 処理施 設状況	接近	- な交通施設 の状況	足との	1 低専 (50,80)
	計形 1:1	住宅 W 2		空地も通住を	ら介在するF 日地域	中規模普	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)		東 5	i0 m、西	50 m、	南 50	m、北	50 m	標準的	──────── 内使用	戸建	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等	間口			亍 約	17 m、	規模	į		 250 ㎡程		形状(まぼ台形
隣	地域的特性	t	」 頃斜がき: 地	つい丘陵地	の住宅団	街 3.	9 m市道			都府村 km	楼前 北	西方1.6		11低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
-		事項				路			施設	1			規制	
	地域要因の将 来予測	丘陵地 されて	の既成住 おり、平	宅団地で 坦地の住	あり、今行 宅地と比	後も住宅対	地域とし 利便性に	て推移 劣るこ	するとか	ものと ら、需	予測する 要は軟詞	る。複数の 周に推移す)土砂: るこ	災害警戒区域に指定 とも予測される。
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地						0	対象基準 の個別的 因	集地 勺要	, 1		
` ′	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	3	9,900	円/㎡	<u> </u>	싀				
0	適用	収益還:	元法	収益価	格			円/ m²						
		原価法		積算価	格			円/ m²						
		開発法			による価格	-		円/ m²						
(6)市	場の特性	等で、対	なかでも 一定の需	地縁的選如 要は認め。	子性が認め	られるー) の、丘陵 ^り	欠取得者: 也や土砂:	が中心に 災害が慰	こなる 懸念さ	ものと なれるエ	:思料され	れる。当該 おいては、	圏域に	種類するサラリーマンにおいても、低金利をは相対的に弱く二極化
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	周辺で 貸市場	実際に行 は未成熟	われた取る であること	引価格に基 と、及び公	づき試算で 法上の規制	された比 訓等から	準価格に アパート	は説得 ト用地	引力を有 bの需要	iする。- !も弱い	−方、地域 ことを踏ま	の主体	段的であり、国分地区 なとなる一般住宅の賃 双益還元法の適用は断 こおり決定した。
(8) 公規(示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較]の の			標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	_			正.	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較]の 0	対象基 の比準 (円 /		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	100]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(則牛標準1冊格			10円/㎡	価 変 格 動		₃	氏金利を	E背景	に、市に	为中心部	の住宅地の	需要は	横這いと安定的に推移 は堅調に推移。
基準標準価語 準価語 地格	剣 である場合の検討		V4X1示字型	- 	形 状成 況							域に指定さ 位である。	られては	3り、市内の平坦地の
の等前か	公示価格 変動率 年間	0.0) % 半年	門/㎡	 因 の	要因	固	别的要因	記で変	動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 6 宅地-2

NO	取引事 例番号	[所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	節路の	主要交通 設の状況	通施 !	法令上の規 制等
а	太宰府 3 K		 幸府市				更地	()	ほぼ) 形	整	南6 m市 東6 m	道			準住居 (70,200) 高度地区最高20m
b	太宰府 1	C 太 ⁵	宰府市				更地	()	ほぼ 形	整	北西4.2 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
С	太宰府 1	C 太 ⁵	宰府市				建付 地	()	ほぼ 形	台	東4.2 m 北西4.5 角地				1低専 (60,80)
d	- 70 太宰府 1 - 80	C 太 ⁵	幸府市				建付地	()	ほぼ 形	台	西5 m市 南西7 m 角地				1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域
e	-							())						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推	上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		建定標準((円/㎡)		固別的要因 北較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(56	, 156	100 [100.0]	[105.8] 100	100	100 [103.0]		57,683				41,29	— ^^	通・	0.0	41,300
b c	(29	,849	100 [100.0]	100.0]	100 [/]	100 [100.0]		29,849	100 [75	5.0]		39,7		竟	0.0	39,800
d	52	,999	[100.0]	[102.2] 100 [100.7]	100 [97.0]	[104.0]		53,692	[136	5.0]		39,4	79 一 行ī		0.0	39,500
e	(,286 [']	[80.0]	100	[100.0] 100	[88.1] 		46,129	[110	0.0]		41,9	35 そ(の他 <u>[100</u>		41,900
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記	₹	[]			<u> L</u>] 工地域	要因	 の比較の	 内訳	100	,	
а		% / 月 +0.48			 交通・接 		- 環境 - その					+3.0		接近 +1.0 0.0	_ i	[†] +21.0
b	正常(%/月 0.00	街路	0.0	<u> </u> 交通・接 	近 0.0	- 環境 -		0.0	封路		0.0	交通・排	 	/ 環境 	· -25.0
c	正常	% / 月	凹地		¦行政 ¦ _ ;交通・接		¦その 環境		0.0	行政 			その他 交通・持	0.0 達近 +3.0		÷ +20.0
		+0.28		+4.0	 ¦行政 '	0.0	 そ の			 行政		+10.0	その他	0.0	_ i	+20.0
d		% / 月 +0.08			 交通・接 行政		- 環境 その					[交通・持 その他		 環境 - L	÷ +10.0
e		% / 月			 				0.0	5路 		0.0	交通・持) 環境 	.
			画地		 行政 		その	他	1	 行政		L	その他			

															太宰府	(県)	- (6	宅地-3
(2))積算価格	算定内	訳																
(2)) - 1 原	価法が	適用	できな	i () (場合その理由	3	既成	成市街地 ⁻	であり、	再調達原何	西の	把握が[困難なた	こめ 。				
(2))-2 造	成宅地	内等	に存し	原	価法の適用が	で可能	な場合	の価格										
j	造成事例番	号					-		所在.	及び地番	i								
1.7	素地の取得		事	情補」	E	時点修正	E	の価	⊥ の補修正 格 (円/㎡		 造成工事費 (円 / r	n [†])	標準	化補正	時点何	修正	造	医正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	(円/	m)		400		r	,			,			4	00					
			[100]	100	1						[<u>00 </u>	10	<u>_</u>			
1	付帯費用		標	準化社	補正	時点修正	E		 費用の補 の価格	修 7	 与効宅地化≌ 余した価格	をで	地域較	要因の	比個別的比較	的要因(の	調達	原価
	(円/	m²)							の職権 (円/㎡		ました1世代 (円 / r	n²)	₹X		LLTX			(円/m²)
			_	100		100]				(%)	<u>1</u>	00]	<u></u>]			
;	熟成度修正	Ξ		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		I		
内	訳																		
素地	事情の 内容	月率	変動2		造 成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	公補正				月率	変動率
			% /	/月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比			:	街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	9	
														•		'			
(3)) 収益価格	算定内	訳																
(3))-1 収益還	 還元法(直接	法)の	適用	 月又は収益還	 元法 <i>た</i>	が適用で	できないは	場合の理	.曲								
	総収益	i		総	費用	3	純山	収益			ニ帰属する			帰属する		入期間		還	元利回り
直		(ш /			(四)			(四)	純収記	i (四)		純収益	(四		純収益	i (四)		(r-a)

(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	1場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	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 市場の熟成度が低い	.所有の戸建住宅が中 ため。	心である既成の住宅団均	地内にあることから、	賃貸住宅が殆どなく	、賃貸

(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	き法を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)	
開発法による価格		·	円 (円/㎡)			

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) - 7 宅地-1

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) - 7	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		45,300,00	00 円 1 m² à	当たりの価格	108,000 円/㎡
4 甘土 松東花					

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)路線価又は倍率 (2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 (2)実地調査日 令和元年 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 銀定証価額の決定の理由の悪旨

所在及び地番並び 「住居表示」等 形状	がに 太宰府 観世音			丁目21	c来はかっ	1 22				144.73	.		
形状	ı - '	', '	16 -		の思いか	聿				地積 (m²)		419	法令上の規制等
	敷地の利用法	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	可道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	分との	1 低専 (50,150)
1:1	住宅 LS 2			一般住宅だとした住宅					水道、 ガス、 下水	西鉄五	条1 km		(その他)
範囲	東 140 m、	西 1	130 m、	南 60	m、北	100 m	標	準的使	用【低層	住宅地			
標準的画地の形物	大等 間	口約	20	m、 奥行	亍 約	20 m	i, ,	見模	•	400 m³₹	呈度、	形状 ፲	E方形
地域的特性		ټا ۱ <u>.</u>			6					5条駅	西方1 km		1 低専 ¦(50,150)
地域要因の将		田車 类	I= F 13 5	敗借された		きの傷	カス位			後レ±	このとうか	1	1
来予測										及こり	C 07 & 7 %	± የህጠን 1	
								``			位		+4.0
				-		•		_					
22/13					6			_					
		-						_					
場の特性	層の個人が呼 住宅地の需要	中心で、 要は堅訓	周辺市 間であり	町等の広 、供給量	域的な範囲 も限定的	囲から(である)	の需要 ことか	も認め	られる。	最寄駅	に徒歩圏内	こにあり)、居住環境に優れる
証及び鑑定評価	若干低位に記 が市場におり	试算され ハて支酢	ιたが、 己的であ	当該地域る。よっ	は賃貸事業 て、本件語	業目的 [*] 評価にる	での不! おいて	動産取 は、比	引は中心 準価格を	いではな を標準と	く、戸建住 し、収益価	宅等σ)自己使用目的の取引
西 標準地番号	標準地			標準化 補正		比 要	因の	の規	準価格		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
公示価格	円/㎡	[1 00	100	100	_ <u>[</u>]			正	行政		因 行政 その他
指定基準地番	号 -	B 1	寺点 多正	標準化補正		比 要	因の	の比	準価格	標内準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[1 00	100	100	- <u>[</u>]			祖正	行政		因 行政 その他
経続 新規 前年 準価格 1 2 基準地が共 である 表標準地 代表 標準地 標準地 標準地 標準地 番 会 公 示価格	形 成 別 要 因	要 医 地 域 要 医	al t t la la do la la	生活を受ける。	可便施語 竟に優ね る。	の良好な	な住宅地な住宅地	也の地価は雪	区調に 推	誰移している。			
	標準域 地域 予使 価の 特別 で で 標準 公 指 前 ・ 継前・2 る 代標 の 地域 東別 用 の の で で で で 標準 公 指 前 ・ 継前・2 る 代標 の 本 で で で で で で で で で で で で で で で で で で	標準的画地の形状等 間 地域的特性 特記 1 1 2 2 3 3 4 2 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 4 3 4 3	標準的画地の形状等 間口 約 地域的特性 特記 特にない。事項 地域要因の将来予測 出する。 出地区画整理事件的画地の形状 原 在 中	標準的画地の形状等 間口 約 20 地域的特性 特にない。 事項 地区画整理事業により 別する。市外からの需要	標準的画地の形状等 間口 約 20 m、 奥行 地域的特性 特記 特にない。 事項 地域要因の将来予測 割する。市外からの需要者も見らざ 保層性 に	標準的画地の形状等	標準的画地の形状等 間口 約 20 m、 奥行 約 20 m 地域的特性 特記 特にない。	横準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 20 m、共	標準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 地域的特性 特記 特にない。 事項 路 1 基準方位 北 6 m市道 路 地域要因の将 来予測	####################################	東 140 m、 西 130 m、 南 60 m、 北 100 m 標準的使用 低層住宅地標準的画地の形状等 間口 約 20 m、 奥行 約 20 m、 規模 400 mቾ 地域的特性 特記 特にない。	藤囲 東 140 m、西 130 m、南 60 m、北 100 m 標準的使用 (低層住宅地 標準的画地の形状等 間口 約 20 m、 奥行 約 20 m、 規模 400 m程度、地域的特性 特記 特にない。 第項 路 20 m、 奥行 約 20 m、 規模 400 m程度、地域的特性 特記 特にない。 第項 路 20 m、 奥行 約 20 m、 規模 400 m程度、地域的特性 特記 特にない。 第項 路 20 m、 奥行 約 20 m、 規模 400 m程度、 6m市道 原金 20 m 点数 20 m、 規模 400 m程度、 6m市道 原金 20 m 点数 20 m、 规模 400 m程度、 6m市道 原金 20 m 点数 20	東川

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	面地 彡状	接面道题 状況	各の 主 設	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	太宰府 1	C 太	宰府市				建付地	(,	長方)		西4.2 m私	道		1 住居 (60,168)
b	- 11 ² 太宰府 1	_	宰府市				更地	(,	ほほん方形		北東4 m道 北西4 m	路		2 住居 (60,160)
	- 10	08							,			準角地			高度地区最高20m
С	太宰府 1		宰府市				建付地	(,	ままり 方形		南東5.3 г	市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
d	- 70 太宰府 1	_	幸府市 幸府市				建付			ぼ	É 台	北西4.2 m	市道		1 低専
	- 70	n9					地	(,	形		南東4 m 二方路			(60,80)
e	太宰府 1	C 太	幸府市				建付地	(,	ほほ ₎ 形	 f台	北西4.6 m 北4 m	市道		1 住居 (60,184) 高度地区最高20m
NO	取引(事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		 	個別 比較	 的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(98	,804	<u>100</u> [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		106,214	<u>100</u>			103,522	街路・交通・	0.0	108,000
b	(,915 ,915	100 [100.0]	[103.0] 100	100	_100		69,591	100)		103,558	接近	0.0	108,000
c	()	100	[106.5] 100	100	_100			_100)			画地	0.0 +4.0	,
d	(,744	[100.0] 100 1100	[103.5]	[100.0] 100	_100		99,631	100)		103,891	一行政	0.0	108,000
e	(,540	[100.0] 100 1100	100	[100.0] 100	100		95,779	100)		103,657		0.0 [104.0]	108,000
NO		 イ月率	ウ標準化			[101.0]		86,233				102,903 の比較の内		100	107,000
 a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	- 環境		0.0	街路		-5.0	逐通・接近	+8.0 環	境 0.0
		+0.75	画地	0.0	 行政	0.0	¦その '	 他	0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0	
b			街路	0.0	交通・接	^{接近} 0.0	- □環境 -		0.0	封路		-6.0	逐通・接近	-2.0 環	境 -27.(
		+0.50	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	
С			街路		交通・接		[˙] 環境 .└	:	0.0	街路 		i		+2.0 環	境 -5.(
		+0.72	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0	 - の他	0.0	
d		%/月 +0.69			交通・持		ੵ 環境 · └		0.0	 5 5 5 5 5 5 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8		-3.0 ²	ē通・接近 	+8.0 環	境
			凹地		¦行政 		¦その		0.0	行政		-2.0	その他	0.0	
e			街路		交通・接		, 環境 		0.0	封路 				+8.0 環	境 -20.(
		+0.75	画地	+1.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補口	E 時点f	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>] 00		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	ご補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域 較	要因の	D比 個別的 比較	的要因	の 再	到達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算 [。]	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率变動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	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	9,200 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						

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

(3)-2 想定建	物の状	 況								太宰府(県)	- / -	
	用	途	建築面	積	(m²)		構造・阝	皆層	延	 £床面積	((m²)
共同住宅					185.25	L S	2 F				315.0	0
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 m²	21.0 m		前面道路:	: 市道	6.0 m
)概要				共同住宅を想定		有効率	99.0	% 片底	特定道路ま 『下式・開放廊 [®]	までの距離: 	m
						σ	理由					
(3)-3 総収益	算出内]訳										
階層	用途			 有効 _軽	有効面積	1㎡当た 支払賃料	:り月額	月額支	払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
PH/E				(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	共同住	宁	157.50	99.0	156.00		1,276		199,056	1.	0 1:	99,056
1 ~ 1	六川口	L-U	137.30	<i>9</i> 3.0	150.00		1,210			1.	0 1	99,056
0 0	共同信	主宅	157.50	99.0	156.00		1,295	:	202,020	1.0		02,020
2 ~ 2										1.	0 20	02,020
~												
~												
~												
			315.00	99.0	312.00				101,076		41	01,076
計			010.00		012.00							01,076
年額支払賃								076 円 ×			4,812,	
a共益費(管 b共益費(管		の毎日担加				円/㎡	×		ที่ x 12ク	「月 =		0円
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		ルテ山低処 車場使用料等)			5	,000 円/台	×	4 台	×12ケ月	+	= 240.	000 円
	•	1 			敷金等により						210,	0円
空室等によ						312,912 円			5.0 %			
(+ a)×至			室率B(%))	+	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 ×		0 % ×		1.00 % =	3,	810 円
権利金等の	運用益	i及び償却額(空	室損失考慮	(後)	償却 ⁴ 401,	∓数(076 円 ×	4 £ 95.	手) 運戶 .0 % ×	用利回り	(1.00 %) 0.2563 =	97,	656 円
その他の収え	に係る	 保証金等の運用益	(空室損失者	善 意慮後)		円×		% ×		% =	<u>-</u>	0 円
総収益	+	+ +				4,901	732 円		,	11,699	円/m²)	
(3)-4 1 m²≌	たりの)月額支払賃料 <i>の</i>	算出根拠		()内は支	 公賃料					-	
NO 事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	i 時; 正	点修 標準化 補正		地域因の比	或要 基 比較 格差	準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
a 太宰府(1 C	賃) 701	1,107 (1,083)	100 [100.0]	[100 100	II	100	100 [97.		0 1.0]	1,255	対象基準階の 月額実質賃料 1,324	月/㎡
b 太宰府 (1 C	賃) 705	1,611 (1,563)	100 [100.0]	<u>[100</u>		100 [110.0]		_ _	0 3.0]	1,354	月額支払賃料 (1,295	5 円/㎡)
c 太宰府 (1 C	賃) 703	939	100 [100.0]	[100 100		100 [83.0]			0 1.0]	1,318	- 基準階 2 F 	В

				` '		
(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 x 4.0 (%	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	95,000	円	査定額		
公租公課	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/㎡) ((経費率	18.6 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格:建物等	ទ 価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	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	等価格)	20 %	6	n ∘ : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		43,800,000 円			設計監	
				135,000 円 / ㎡× 315.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0640			0.0902	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,803,200 円 6,690 円/m				
(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
					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	属する純収益				1,159,342	
×				(2,767	一円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	6			
		28,983,550 P	9	(69,200	円/m²

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) - 8 宅地-1

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

鑑定評価額12,000,000 円1 ㎡当たりの価格64,200 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)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 \ 中地河本口	A11 = 4 0 0 0 0	/ C) / E+2 O 15 * E	工党/压+4	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	が生田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	I		国分3丁目 5 32」	586番	5					地積 (m²)		187	汥	ち令上のお	見制等
準地	形状	敷地(の利用の	現周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	足との	1년 (60	注居 ,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 1			主宅の中に至れる既成住宅		 南4.1 市道	m		水道、 下水	都府楼	前900 m		高度	その他) 医地区最高	高20m
														(60	,164)	
(2) 近	範囲		0 m、西				100 m		準的使 原	- 1.0.0.	住宅地					
隣一	標準的画地の形料		間口		m、 奥行	ラ 約	11 m	、規	見模 ────		180 m³₹				長方形	
地域	地域的特性		寺にない。				1m市	道	交通	m	搂前駅	北西方900	法令	(60 声	主居),164) 度地区最	高20m
		事項				路			施設	1			規制	1		
	地域要因の将 来予測				画地の配)取引が活				上昇傾	向にあ	るもの	と予測する		用状	態が続く	ものと
` ′	そ有効使用の判定	低層住								対象基準 の個別的 因	^{集地} な 内要	l I				
` ′	協定評価の手法 1888		列比較法	1			5,700	円/m	ń	_						
0,	適用	収益還	元法	収益価		5-	4,100	円/m	_							
		原価法		積算価	格		/	円/m								
		開発法		1.157 5121	による価格		/	円/m								
(6)市	ī場の特性	帯が中/ 回復傾[心となる 句を強め	。最寄駅I ている。ī	中心に隣接 こ徒歩圏内 市場で需要 3 0 0 0 万	にあり、E の中心とフ	既存の(なる価	主宅地で 各帯は、	で街区st 規模I	整然性に こよりや	された。 で異な	けるが、相	対的な	乳割多	尿感により	2需要は
ì 核	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	のと考え が生じ	える。収 る可能性	益価格は を有する。	内に所在す 若干低位に よって、 検討を踏ま	試算され <i>1</i> 本件評価	とが、オ こおいて	想定する ては、*	る建物 I 情度の記	レイアウ 忍められ	トや経 た比準	営想定等に	よって	こ、訪	式算値にん	バラツキ
(8) 公規f 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			г <u>1</u>	100	100	ſ	1			補	画地		因	行政	
格し をた	C 3 TIME I	円	/ m²	100	[]	[]	100)			正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番太宰府(県)	号	- 7	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -2.0 +39.5
基の 準検	前年指定基準	地の価格 .000 円	_	[105.9]	100 [104.0]	100	[100	<u> </u>	6	34,200	補正	画地 行政	+4.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +15.0
地討			,		[104.0]							その他	0.0		·=	
(10) 対年 象標(のし、別年標準価格		,-)() 円/㎡	価 変 格 動							あるが、終 の地価は緊				5任坂項
基準標準価額	ティス 基準地が共 検 である場合の検討		v4文信宗 年 地	- -	形状成況							の住宅地域のは、		_ : : :		二徒歩圏
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.0	% 半年	- 円 / ㎡ =間	要 因 %の	(個別的)要 因		国別的要	要因に変	動はない	, I _o					

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 8 宅地-2

(1)	比準価格	算定区]訳													
NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 杉状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
а	太宰府1	C 太 ⁵	宰府市				更地	(長7	5形	東4 m道	路			1 低専 (50,100)
	- 111	10														
b	大宰府 3 K - 10		宰府市				更地	()	市形	南西6.3	m市道			1 低専 (50,80)
c	太宰府 1						建付			IE I	 ぼ長	北東12	m市道			 1 住居
	71		1 113 11				地	(分前	1					(60,200)
d	太宰府 1		 宰府市				建付			ほほ	 .	東4.2 m	市道			 1 低専
	- 70						地	() 形		北西4.5 角地	m			(60,80)
e																
	-							()						
NO	取引仰(円)	插格 ∕ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		住定標準((円/㎡)		別的要因(ご較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(275	100	[103.2] 100	100	100 [100.0]		9E 040	100			SE S	街路		0.0	6F 700
b	(,275)	[100.0] 	[104.3]	[/] _100	100.0		85,940		0.9] 0		65,6	53 交通 接近		0.0	65,700
_	75	,623	[100.0]	100	100	[102.0]		77,328	_	7.7]		65,6			0.0	65,700
С	90	,241	100 [100.0]	100	[100.0]			92,226				65,8			0.0	65,800
d	(52) .999	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [97.0]	100 [104.0]		53,692	100	0 <u> </u>		65,6	一 38 その		0.0	65,600
е		,999	100	100	100	100		55,092	100			05,0	36 20.	ارد [100 100	-	05,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	 補正の内部								の比較の	内訳			
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +2.0	環境	+31.0
	-	+0.35	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	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
	-	+0.39	画地	+2.0	 ¦行政	0.0	¦~ე	 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	+31.0
		+0.36	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		!	交通・接		_ 環境	-14.0
	.	+0.28	 画地		_ ¦行政		している			 行政		i	 その他	0.0		
e	, c	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	
			 画地		_ ¦行政		_ - そ の			 行政		ا ا ا ا	 その他		. L	
	 	h 🗁 a -			I		Ì					i	〔比準価			5,700 円 / ㎡

													八千四	(자)		0	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	克宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番									
113	素地の取得 ^を (円/		事情補	匪	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準·	化補正	時点側	多正	j	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 []	100						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	で図		要因の比		勺要因	の ፤	再調達	原価
	(円/	m²)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n)	較		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	L10]			
į	热成度修正		[]	/ 100			積算個	插格			F.] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比!	較		街路	}	交通	・接近		環境			行政			そのイ	也	
	_						_										

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	4,100 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						

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

r													太宰府(県)	- 8		地-4
(3)-	2 想定建	1物の状	忧													
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造	• 階	層	延床	面積		(1	m²)
共同	住宅						93.40	LS	5	2 F				1	58.00	
公	法上の規	制等						1								
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	争地積		ı	間口・奥行		前面道路、	幅員等		
1住 高度	居 地区最高	520m		60 %		200 %	164 9	6	187	m²	18.0 m×	11.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:		4.1 m m
想	定建物の	人概要	1 L D K	(約4	4 0 m²)	4戸の井	共同住宅を想	定した。	有効の理由		98.7 %	外階段	使用・開放順			
(3)-	3 総収益	············· 为出算]訳													
. ,	階層	用途		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 賃料	額	月額支払	賃料	a保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
					(m²)	(%)	(mُ					(円)	b権利金等(月数	b権利	金等	(円)
		共同信	宇		79.00	98.7	78.0	00	1,1	75	g.	1,650	1.0)	91	1,650
1	~ 1	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	L'G		70.00		70.0	,,,	.,,,			1,000	1.0			1,650
_		共同信	笔		79.00	98.7	78.0	00	1,2	00	9:	3,600	1.0			3,600
2	~ 2												1.0)	93	3,600
	~											<u></u>			•••••	
	~															
	~														405	- 050
	計				158.00	98.7	156.0	00			18	5,250				5,250 5,250
年	額支払賃	[18	 35.25	50 円 × 1	 2ケ月 :	=	2.	223,00	•
	 							—————————————————————————————————————]/m² ×	,		× 12ケ月		,	-,-	0円
ρţ	共益費(管	理費)(の算出根拠	<u>l</u>												
そ	の他の収	入(駐	車場使用料	等)				5,000 円]/台 ×		2 台 x1	2ケ月+		=	120,00	00 円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	()			敷金等によ)計.						0 円
· 空	室等によ a) x 空	る損失 S室率 A	相当額 (%)+(x 空	室率B(%))		2,223,000				0 %			447 41	50 M
	 上計	+ a+	. , -		<u> </u>	70)	+	120,000)円 ×		5.	0 % =			117,15 225,85	
			 注(空室損失	老庸後	善		18	5,250 円	×	95 0) % ×	1	00 % =	۷,		60 円
			た なび償却額			 憲後)		:) :i)年数(4 年		<u></u> 利回り(1.00 %)		.,,,	00 1
	- /I IIT \	\ I_ IT ¬	/D+T-0-77-0-1	·= ·	, 	+v == /# \	18	5,250円		95.0) % ×	(0.2563 =		45,10	
	の他の収 <i>/</i> :収益		保証金等の	連用益	(全至損失	考慮後)		円 2	× 272,716		% ×		% = 12,154	四 / m²)		0円
				賃料の	管山坦坳	1	<u> ()内は</u>		212,110	IJ	(12,104	13/111)		
NO NO	事例番		事例の 実質賃料	実際	事情补正		点修 標準		物格	地域 の比	要 基準 較 格差修	階置	定実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階(の賃料
			(円/		ш.	"	LHITT	左形.	노 쯔'	マンレし	+4 10左修	<u></u> (1	3/111)			
	太宰府(1 C -	賃) 704		168 168)	100 [100.0	[100] 100				100 100.0		<u> </u>	1,255	対象基準隔 月額実質		円/㎡
	太宰府(1 C -		1,1	105) 105)	100 [100.0	[100] 100				100 110.(100 0] [100.0	0]	1,182	月額支払	賃料	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		100] 10		100]		基準階	2 F	В

項目		《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 %	
Λ, 1 12 Λ, 1 18	土地	25,200 円	查定額		
公租公課	建物	176,000 円	22,000,000 × 50.0 9	6 × 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/㎡)	(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	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		22,000,000 円	405 000 EL (m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0640	135,000 円 / ㎡× 158.00 躯体部分 仕上部3) m² × (100%+ 分	3.00 %) 設備部分
			0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40	% + 0.0902 ×	2 0 °
建物等に帰属する純収益 ×	(1,408,000 円 7,529 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,,==: 13:,			
総収益				2,272,716	円
総費用				450,350	円
				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	
×			(2,162	円 / m²
(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 / m²

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

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) - 9 宅地-1

線価

倍率種別

基準地番号	•	提出先	所属分科会名	業者名	株式会	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	不動產	奎鑑定士	桑原	哲治	ЕП
鑑定評価額			22,900,0	00 円 1 m²	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	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 中地图本口	A10 - A				/#.th		線	路線価又は倍率	1.2 倍

正常価格

2 郷定証価額の決定の理由の更旨

令和 元 年 6月 28日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

# 存在及び地密重近に 大学府市大字北谷学宮 / 下 5 1 7 音	2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
### お本	基		がに 太宰府市	大字北谷字語	宮ノ下 5 1	Ⅰ 7 番					1,	,230	法令上の規制等
1.5 : 1 日子 日子 日子 日子 日子 日子 日子		形状	敷地の利用の況		の土地の和	利用の状	接面道路	の状況	処理施			足との	(60,200)
振来の画地の形状等 間口 的 45 m、奥行 的 30 m、規模 1,200 m程度、形状 合形 地域的特性 特記 特にない 男項 地域要因の将 農家住宅地域であり、当分の問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 東京側の 7 mであり、利便性が乏しく開発等も見込めないことから、需要は割含みで推移するものと予測する。外部からの流入は限定 原価法			•	する傾					下水	太宰府华	1.6 km		` '
地域の特性 特記 特にない 後日 4m市道 交通 大学府北東方4.6 km 法令 年都計 (60,200) 規制	(2)	範囲	東 150 m、西	100 m、	南 50 r	n、北	150 m 標	準的使用	用 農家	住宅地			
地域製図の特徴 特記・特にない 日本 4 mm 道 2 が		標準的画地の形状	大等 間口	約 45 1	m、 奥行	ī 約	30 m、	規模	1,2	200 ㎡程	度、	形状台	≒形
地域要因の将	地	地域的特性					市道			· 京駅北東	方4.6 km		(60,200)
東京	"		事項			路		施設	:			規制	工的人日言观点为
(3)最有効使用の判定													
(5) 鑑定評価の手法 の適用	(3) 揖					- CO 25,077	SVICE 77 5	(4)	対象基準	≢地 なし		, C) /	A) 7 00 0
収益還元法 収益価格	(5)斜		取引重例比較法	· · · / · / · / · / · / · / · / · / · /	<u> </u>	18	8 600 円 /			122			
原価法 精撃価格	` '				•		,						
開発法 開発法 開発法とる価格					•								
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、需要者の限度できれる原家住宅地においては、流動のないため掴み難い状況である。 おり、地面は弱多みで推移している。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。 たが で 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域の主体となる農家住宅の資資市場は未成熟であることが、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。 は、大きで、地域の主体となる農家住宅の資資市場は未成熟であることが、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。 は、投資の基準地のでは、では、関係を指摘を上記のとおり決定した。 は、投資では、要因の、の規準価格の、関係を指摘を対象を対象を表し、対象基準地のでは、では、関係を対象を表し、対象を表では、取引価格の水準を指標にあるした。以上より、本件では、周辺が重元があるした。以上より、本件では、周辺が重元があるした。以上より、本件では、周辺が重元があるした。以上より、本件では、周辺が重元があるした。以上より、本件では、周辺が重元があるした。以上より、本件では、周辺が重元が重合なとかり、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺が重元が重合なとかり、規準に関係を表では、取引権格の、対象基準地を表し、では、環境を表では、関係を表では、関係を表では、関係を表では、関係を表では、関係を表では、関係を表では、関係を表では、関係を表では、対象基準地の検討が、対象を基準検討を表では、対象を基準を表では、対象を基準を表では、対象を基準地の検討が、対象を基準を表では、対象を基準を表では、対象を基準を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表では、対象を表が、表が、表が、表が、表が、表が、表が、表が、表が、表が、表が、表が、表が、表			開発法	開発法に	よる価格		/ 円/	m²					
検証及び鑑定評価	(6)市	万場の特性	を有する個人が 向にあるが、需	中心になり 要者が限定	、外部から される農家	らの流入Ⅰ 家住宅地Ⅰ	は極めて少な こおいては、	いもの。 流動性!	と思料さ は低位で	れる。ī あり、‡	市内中心部 地価は弱含	では住 みで推	E宅地の価格は上昇傾 註移している。なお、
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 訳 で	· 核	食証及び鑑定評価	る。したがって 域の主体となる	、対象基準 農家住宅の	地周辺で写 賃貸市場に	実際に行ね は未成熟す	つれた取引価 であることか	i格に基 vら、収i	づき試算 益還元法	された の適用	比準価格は	説得力]を有する。一方、地
格しをた 日/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 修正 報正 図の比 製因の比 製因の比 製因の比 製因の比 製 で通 交通 財 交通 財 交通 財 交通 財 である場合の検討 機工 個別的 関係機工 である場合の検討 化 環境 要 環境 [] 100 []	公規	価 標準地番号	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通
指定基準地番号 時点 修正 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 収 交通 東安の 比較 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 代表標準地番号 公示価格 円/㎡ 四月 四月 四月 四月 一般的 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・地価ともに弱合みに推移している。 個別的 大字府市の人口は減少傾向、需要・地価ともに弱合みに推移している。 地域 東 田 個別的要因に変動はない。 個別的	格し	公示価格	円/㎡				-			正	行政		
準検 地討 用/㎡ 100 100 100 100 正 行政 その他 その他 (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 代表標準地 標準地 標準地番号 面別的要因に変動はない。 大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。 地格 の等 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 代表標準地 標準地 標準地番号 形 状 成 況 要 因 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。 個別的 要 因 個別的要因に変動はない。 個別的要因に変動はない。	(9) 指か					因の比	と 要因の	の比	準価格	標内準	街路 交通		域 交通
である場合の検討			地の価格	[]	100	100	[]						
対年ら 象標の 急標の 基準検 準価討 地格 の等 継続 前年標準価格 19,200 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 標準地番号 の等 19,200 円/㎡ 他 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大			_			[]	-			1—			その他
基準検 である場合の検討 形 状 要 因	対年	ら 総続 新規 前年標準価格	19,2		ね 動	要因	」 。低金	利を背景	≹に、市区	内中心部	の住宅地の	需要に	は堅調に推移。
の等とは、公示価格のでは、アイが、関係では、関係では、関係では、関係では、関係では、関係では、関係では、関係では	準価	検 である場合の検討 計 代表標準地		·····································	形状成況	要因	の人口						
	の等	公示価格	-3.1 % 半年		因	1 1	I	要因に変	動はない	, I _°			

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 9 宅地-2

K	- 812 太宰府 1 C - 1115 太宰府 1 C	木宰府市				更地更地	()	はぼが不整形はぼ形を表している。	西3.5 m 北東7.8 南3 m 角地 北3.6 m末	師市道舗装市道			準都計 (60,200) 準都計 (60,200)
o 太 - 太 - dd 宇	大宰府1 C - 1115 大宰府1 C - 712 宇美3 1 K - 1115	木宰府市	美田 丁			更地建付	()	ほぼ長方形	南3 m 角地 北3.6 m未	舗装市道			「調区」 (50,100)
	- 1115 太宰府 1 C - 712 宇美 3 1 K - 1115	木宰府市	美田丁			更地建付	()	ほぼ長方形	南3 m 角地 北3.6 m未	舗装市道			「調区」 (50,100)
cc 太 ee	大宰府 1 C - 712 - 715 - 1115 - 取引価格	糟屋郡宇美	美田丁			建付	()	方形はぼ整					(50,100)
d 宇 -	宇美 3 1 K - 1115 - 取引価格		美田丁			建付地	(ほぼ整	北東4.5	m町道			(1 477 \
- e	- 1115 - 取引価格		色田丁			建付地	(ほぼ整	北東4.5	m町道			/ * /7 `
2 -	- 取引価格	2 事情					`)	形					(都) (70,200)
-		多事情												
10		│ 8 │ 事情					()						
	(13 / 11		補 時点修 正	建付え価の補具		推 (定価格 円/㎡)	地域因の比		 推定標準(┣(円/㎡)	面 個別 比東		カ	査定価格 (円/㎡)
а (0.4	100	<u>[97.1]</u>		100		40.050	100		40.0	街路		0.0	40,000
o (9,17	74 [100.0	[100.0]	100	100		13,256	100		19,8	15 交通・ 接近		0.0	19,800
<u> </u>	15,08		100	[/] [100.0]		15,088	[81		18,6	04 環境	(0.0	18,600
c (9,12) <u>100</u> 24 [100.0	_ <u>[99.7]</u>] 100	100	_ <u>100</u>] [60.0]		15,161	100 [87		17,3	47 画地	(0.0	17,300
) b) 100	[100.0]	100	100			100			行政		0.0	
e (17,09	94 [100.0	100	100.0	100.0]		17,094	100		17,2	84 そ の他	g ([100.	0.0 n 1	17,300
		[] 100] []			[]			100		
	ア事情 イ月 D内容 変動	月率 ウ標準 動率	化補正の内記	沢				=	□地域要[因の比較の	内訳			
a IE	E常 % /	/月 街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0 信	5路	-1.0	交通・接近	t +1.0	環境	[≒] -35.0
	-0	.26		-		\ -			 亍政	+3 0	 その他	0.0	. L	
) 正	E常 % /	/月 街路		文通・		- 環境			 		交通・接近		環境	·····································
	0	.00		- ¦行政		し し し その			 亍政		 その他		. <u>L</u>	
c IE	E常 % /	/月 街路		交通・		; 環境		0.0	5路		交通・接近		環境	÷ -15.0
		.07 ====		- 行政		しての] 政	i	 その他	0.0		-10.0
J IE	E常 % /	/月 街路		交通・		環境		0.0	5 5 5 路		交通・接近		- 環境	.
		.00		-		- その			 	i	へ <u>~</u> ス~ その他		. L	₹ -3.0
e	% .	/月街路	0.0	交通・		- - - 環境		0.0	5路 野路		交通・接近	0.0	環境	<u> </u>
-	/3 /	,刀 野 <u>畑</u> 画地		;又過 -		¦ [‰] 元			·」 亍政		スピー」& E その他	- 	- L	<u>.</u>

									>// + /13 (>/	- /	0.00
(2)積算価格算定内	訳										
(2)-1 原価法か	適用できない	場合その理由	準都	市計画区域	はに存っ	する既成信	È宅t	地で、再調達原	価の把握が	困難であ	るため。
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	両法の適用が可 能	能な場合(の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化 ^率	<u>《で</u>	地域要因の比		見の 草	再調達原価
(円/㎡)			止俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/m	ı̈́)	較	比較		(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格		P] / m²		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	2	交通	・接近		環境		行政		その作	μ

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
								%
	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	E地域で、賃貸市場が T	が成されていないため。	,		

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

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) - 10 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) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治	ED

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 \ 安地超太口	<u> </u>	/ Γ) /亜 1夕 の 4手 米五	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		の理由の要										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 太宰府で	方大字吉松	公字日焼17	番20				地積 (㎡)	(182	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 況	の現り況	周辺の土地の	利用の状	接面道路	8の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	その	「調区」 (60,200)
-	1.5:1	住宅 W 2		小規模一般戸 ち並ぶ住宅地		東6 m 市道		水道、下水	水城1 k	m		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、	西 50 i	m、南 100	m、北	50 m - 村	標準的使用	用│戸建	住宅地			
近	標準的画地の形物	大等 間口)約	16 m、 奥	行約	11 m、	規模		180 ㎡程	度、	形状 -	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にな	,1		街 6 m	市道	交通	1	R南東方1	km		「調区」
,,		事項			路		施設	ξ			規制	1
	地域要因の将 来予測	市街化調整区 地の地価上昇										しており、周辺住宅
,	侵有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	^{集地} ない 内要	1		
, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較		·価格 	4	8,800 円/		_				
U.	7旭州	収益還元法		価格		/ 円/						
		原価法	積算			/ 円/						
(0)	F-18 - 4+14	開発法		法による価格		/ 円/		= 本とは	- = z + /÷ =	20007	N. 10 -	1ーザーで、特に福岡
(6)	万場の特性	市都心部へ通	勤するサ 推移してい	ラリーマン等 いるが、近隣	の一次取行 地域のよ	得者が中心に うな市街化記	こなるも 周整区域	のと思料 では取引	lされる。 l自体がり	当圏域で りなく、市	は、低 街化区	₹金利等の影響を受け ▼域内の宅地と比較す
` / t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	周辺で実際に貸市場は未成	行われた	取引価格に基 こと、及び公	づき試算	された比準(制からアパ -	価格は説: - ト用地:	得力を有 の需要も	する。- 皆無でa	-方、地域 5ることを	の主体踏まえ	段的であり、吉松地区 体となる一般住宅の賃 た、収益還元法の適用 己のとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正		地域勢 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
を (9) 指か 定ら	指定基準地番	_	時点修正	. 標準化		更 個別的	の比	/ m \	標内準 訳化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	<u>[</u>] 100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		,300 円/1		b	□ . 低金	利を背景	景に、市内	横這い、 対中心部	取引件数も の住宅地の	需要は	」 黄這いと安定的に推移 は堅調に推移。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 振進地番号	標準地	-~o- -, C [미	形 状 成 茨 - 要	`							兄に変化は見られない C推移している。
地格 の等 前か	公示価格	+1.0 %	円/r	m ^d 因 の	要 因		要因に変	を動はない	, I _o			

太宰府(県) - 10 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内]訳														
NO	取引事例番号	j.	所在及び地 」等		「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 ジ状	接面道状況	直路の	主要を設める	 を通施 t況	法制	〜 令上の規 等
a	太宰府 3 K		宰府市				更地	(ほほ) 形	整	南6 m市 東6 m	道				居 200) 区最高20m
b	太宰府1	C 太 ^s	幸府市				建付地	(ほほ) 方形		北東6.1	m市道			1 低 (50,	
С	大宰府 1		宰府市				建付地	(ほほ) 方形	 f長 ś	北東6 m	市道			1 低 (53,	専 115)
d	大宰府 1	C 太 [§]	宰府市				更地	(ほほ) 方形	長 ジ	北東4 m 北西4 m 準角地					居 160) 区最高20m
е	- 10	08						()							
NO	取引個 (円/	插格 ′ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m)	地の	域要比較		推定標準((円/㎡)		固別的要 北較	因の	建	定価格 円/㎡)
a	(56,) , 156	100 [100.0]	[105.8] 100	100	-		57,683	_	1.0]		47,6	— ^ <i>'</i>	通・	0.0		47,700
b c	45,	, 652 \	100 [100.0]	[101.7] 100 [102.0]	100 [100.0]	100 [101.0]		45,968	10 [10	1.0]		45,5	接i 13 環i 画i	竟	0.0		45,500
d	52,	, 065 [^]	[100.0]	100	[100.0]	[102.0] 100		52,065		0.0]		52,0			0.0		52,100
e	68,	,915)	[100.0] 	100	100	[102.0] 		69,591	[139 10 [9.8] 0		49,7	79 7 0		0.0 <u>00.0</u>]		49,800
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内記		, ,					要因	 の比較の	内訳				
a		% / 月 +0.48	街路		交通・持		_ 環境 -			街路 		i	交通・持		.0 場	 境 	+10.0
b			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・排		¦その 環境		0.0	行政 街路		+10.0	その他交通・技		1.0	 環境	-10.0
		+0.28			 ¦行政		その			 行政			その他		 0		
c			街路		- 交通・排		環境		0.0	街路		i	交通・持		.0 場	 境 	-10.0
_		+0.28	凹地		¦行政 - - - -		その		0.0	行政			その他		0.0	14	
d		%/月 +0.50	街路 画地		交通・排 行政		環境 その			街路 行政		-2.0 +10.0	交通・打 その他		.0 ¦ ^環).0	· 	+31.0
e	9,	%/月	街路	+2.0	文通・持		環境		0.0	街路		Ŧ1U.U	交通・持			 関境	
			画地		L ¦行政 '		その	 他		 行政		 - - -	その他		L _		
 † ŀ	· 北準価格決	ま 定 の 記	里由										〔比準個	i格:		48.80)0 円 / m

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 48,800円/㎡〕

									公主加(5	TF)	10	七地-3
(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	内にで	字する既成	战住 <u>∶</u>	宅地で、再調達原	原価の把握	屋が困難	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	能な場合の	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	地番							
素地の取得価格	事情補正	時点修正	の価権	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修]	Œ	修正征	□事費の補 後の価格 (円/㎡)
(円/㎡)	<u>100</u> []	[] 100							<u>[</u>	_		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補工	E 時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の		達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	L 100	_		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F] / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正			月率	^坚 変動率	付帯	標準化補正			月	率変動率
	工 %/月 事 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政	<u> </u>	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		場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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 あり、一般住宅の賃	「存することから、賃貸 「貸市場も未成熟である	賞住宅の建築が困難です るため。	ある。また、自己所有	が中心の既成住宅地均	域内に

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

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

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) 5 - 1 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	わがま	きち不	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	定士	中村	世明		印
	$\overline{}$									
鑑定評価額			38,400,00)0 円 1 m² 🖹	当たりの価格	š			116,000	円 / m²
1 基本的事項										
(1)価格時点 令	 令和 元 年	7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和	元 年 7月	10日	(6)路	[平成31年1月]	91,000	円 / m²
()			- (」路	마/희/포크 (+/ㅎ☆		/+-

正常価格

2 郷定誕価額の決定の理由の要旨

令和元年 6月 28日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2 玺	監定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		五条 2 丁目 6 3 0 」	2475習	 ≦11				地積 (㎡)	(331	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周〕 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施記 の状況	ひとの	(80,200) 準防
1	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 4		ら店舗兼共同 5並ぶ駅通り		東6.5 m 市道		水道、 下水	西鉄五	条110 m		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、西		南 501	m、北	80 m - 標	標準的使用	□ 用│中層	」 店舗兼規	共同住宅地	<u>b</u>	
近 7*	標準的画地の形容	大等 間口	約 16	m、 奥行	京約 2	20.5 m	規模		330 ㎡程	度、	形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記特にない	o			5 m市道		m	5条駅 :	北東方110	法令	近商 ¦(80,200)
		事項			路		施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	西鉄五条駅界降 宅地の地価上駅									(もの	と考えるが、背後住
(-)	有効使用の判定	中層店舗兼共同					`	対象基準 の個別的 因		, 1		
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較法				6,000 円/						
0)	旭州	収益還元法	収益価		70	0,100 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		による価格		/ 円/		· · · -			- 111/ -1 11	
(6)市	場の特性	に形成される。	近隣型ので 舗、事務に	商業地域でで 所等の需要I	あり、大⁵ は安定的⁻	学等の学生数	女の減少	により共	同住宅(の需要はや	や弱い	ら不動産業者等を中心 いが、背後住宅地の取 時は規模等によって異
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	のと考える。収	な益価格は、 江に試算され	想定要素を	を多分にた 考えられた	含んでおり、 と。よって、	また、 本件評	土地価格 価におい	iに見合 iては、ホ	った賃料水 青度の認め	準が用 られた	る価格が試算できたも が成されていないこと に比準価格を標準とし
示準标	代表標準地 面標準地番号 各	· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · ·	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し ***	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9)	指定基準地番		時点	標準化	地域要		かり	基準地	標	その他 街路	0.0	地 街路 +2.0
(9) 指か 定ら	大野城(県)	5 - 1	修正	補正	因の比較		の比	準価格	内準訳化	交通環境	0.0	域 交通 +13.0 要 環境 +32.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[115.4]	100	100	[100.0]	11	15,000	補正	画地 行政	0.0	因 行政 +12.0 その他 +15.0
地討		,	100	[100.0]			14n.4- * :			その他	0.0	LEDSI WAY
(10) 対年 象標の	削牛標準価格		100円/㎡	価 変格 動		3 】 業用不	動産に対	する需要	要は、総	じて強含み	りの状況	•
基準標準価語	検 である場合の検討		s+FC□□-1U -	形 状成 況	1 1					影響を受け となってい		^{機型の商業地域として}
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+3.6 % 半年	- 円 / ㎡ 手間	要 因 %の	(個別的)要 因		要因に変	変動はない	, 1,			

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画りの形は	也 接面证 状 状況	道路の	主要交i 設の状況	通施 ₹	法令上の規 制等
а	太宰府 3	1 太	宰府市				更地	()	ほぼ ^速 形	隆 東4.6 m	市道			1 住居 (60,184) 高度地区最高20m
b	- 12 太宰府 3 K	15 大	宰府市				貸家 建付 地	()	ほぼ ^速 形	隆 北40 ml 東6.5 m 南6 m 三方路				1 住居 (70,200) 高度地区最高20m
С	太宰府 1	C 太!	宰府市				貸家 建付 地	()	ほぼ り 形		m県道			準住居 (60,200)
d	大野城 3 K		野城市				更地	()	台形	西7.6 m	市道			1 住居 (60,200)
e	_	9						())					
NO	取引	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└──── 定価格 円 / ㎡)	地域因の比	」 或要 比較	 推定標準↑ 格(円/㎡		個別的要因 比較	 の	査定価格 (円 / ㎡)
а	100)),295	100 [120.0]	[109.7] 100	100	-		119,073	100 [103	.0]	115,6	^	通・	0.0	116,000
b	(116	6,686)	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [107.0]		117,340	100 [103		113,7	接 [02] 環		0.0	114,000
С	(102	2,720)	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		106,315	100 [91		116,5			0.0	117,000
d	(139) 9,133	100 [100.0]	[114.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		158,751	100 [135		117,5	行: i93 そ	政 の他	0.0	118,000
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u>	<u>100</u>			100)			[10 0).0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記					-	工地域弱	要因の比較の	内訳			
a	限定価格	% / 月 +0.88			交通・接		環境		0.0		-3.0	· ·交通・i	接近 -4.() ¦環境	· -5.0
<u>_</u>			凹地		行政		その		0.0	行政 		その他			ÓC.
D	正常	%/月 +0.69			_ 交通・接 行政		- 環境 - - - その			封路 行政		父週・1 その他	接近 -10.(_i	[₹] +1.0
c	正常	% / 月			交通・接				0.0	5路 野路		1	0.0 		^竟 +1.0
		+0.70	画地				_ そ の			 行政		¦ ¦その他		_i	
d	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ∵交通・接		環境			 封路		1	接近 +9.0	7 環境	^竟 +11.0
		+1.28	画地	0.0	 行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政	-3.0	L ¦ その他 '	+15.0)	
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境		í			交通・	接近	環境	
			画地		╎行政		ーその	- – – – – – 他	1	 行政		¦その他			

(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	:め							
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能な	〕場合(の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	で地番							
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点個	修正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>100</u> []	L10]		
1	寸帯費用	_	標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格	有除	効宅地化率 :した価格		地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m)						(円/㎡)		(円/m	í)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []		00		
į	热成度修正		[]	/ 100				積算(西格		1	円 / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	\$		交通	・接近		環境		行政		₹	の他	Į

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	0,100 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						

(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	の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	iΩ ‡	投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円	(円/㎡)			

(3)	-2 想定	2 想定建物の状況										太辛桁(県) ————————————————————————————————————	3 - 1	モ地-4 ———
		用	途		建築面	積	(m²)		構造・「	階層	31	延床面積		(m²)
店舗	兼共同	住宅					208.75	R C	3 F	=			525.0	00
2	 \法上の	規制等												
用设	赴地域等		基準建蔽	率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口・昇	型行	前面道路、	幅員等	
近尾	有 5			80 %	:	200 %	200 %	6	331 m²	16.0 r	n× 21.0	前面道路: 物 特定道路 a	: 市道 までの距離:	6.5 m m
札	是定建物	の概要	1階店舗程度)	浦・事績	 	~ 3階に を想定し	は1LDK(; した。	約40 ㎡	有効率 の理由	85.7	′% 一部	部中廊下式の配置	置となるため	
(3)	-3 総収	益算出	 内訳						<u> </u>					
<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	階層	用	途	床面		 有効 ^軽	有効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	月額3	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
					(m²) (%)	(m²) (円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1	~	店舗 1	・事務所		175.00	76.6	134.0	0	2,016		270,144	3.	3 0	310,432
2	! ~ ;	共同	住宅		175.00	90.3	158.0	0	1,316		207,928		1.0 2	
		共同	住空		175.00	90.3	158.0	0	1,316		207,928	1.0		207,928
3	3 ~ ;	3 714	H-6		173.00		130.0		1,510		201,020	1.	0 2	207,928
	~													
	~												1.0	226,288
	計				525.00	85.7	450.0	0			686,000			115,856
白	 -額支払	 .賃料							686,	000 円 ×	 : 12ケ月	=		,000円
	共益費())の算出根扱	U.				円/	/m² ×		m² × 125	7月 =		0 円
7	の他の	収入(駅	· 主車場使用料	斗等)				7,000 円/	/台 ×	5 台	i x12ケ月	+	= 420	,000円
貨	資別れ損	失(算出	出根拠、 金額	頁)			敷金等によ	り担保され	れており言	†上しない	,١,			0 円
			失相当額	🕏	·完本 D ()	16))		,232,000			5.0 %			
			A(%)+(× ±	室率B(「	%)) 	+	420,000	円×		5.0 %	=		,600円
	人上計 『証全等		+ 益(空室損ダ	上老店名	叁)		1 22	6,288 円	v 95	.0 % ×		1.00 % =		,400 円
			曲(エ <u>キ頭</u> 2 益及び償却			[後)	賞去	7,200 J P年数(5,856 円	4 :		1月利回じ		<u> </u>	,255 円
7	の他の切	又入に係	る保証金等の	運用益	(空室損失者	[慮後]		円		% ×		% =	<u> </u>	0 円
幺	盆似给		+ + +					8,3	32,305 円		(25,173	円/m²)	
(3)	-4 1 m ²	当たり	の月額支払	賃料の	算出根拠		()内は3	支払賃料			_			
NO	事例	番号	事例の 実質賃料 (円/	! _	事情補正	正	点修 標準化 補正	と 建物 差修正	7格 地域 三 因のは	或要 は 比較 格	基準階 差修正	查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	太宰府 1 C -	(賃) 70	. '	107 083)	100 [100.0]	[100 100		100			1 <u>00</u> 98.0]	1,321		5 円/㎡
b	太宰府 1 C -	(賃) 70	_	611 563)	100 [100.0]	[100 100			_		00.0]	1,395	月額支払賃料 (1,310	¥ 6 円/㎡)
С	-		()	<u>100</u> []	100	100] 100) _ []		基準階 2 F	В

				· ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		457,000	円	91,400,000 × 0.5 9	6	
維持管理費		346,080	円	8,652,000 × 4.0 9	6	
Λ. 1 Ω Λ. 1 π	土地	80,600	円	查定額		
公租公課	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 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		91,400	円	91,400,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円	なし		
総費用						
~		1,797,680	円	(5,431 円/㎡) (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	等価格)	40 9	%	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	等価格)	40 9	%	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	等価格)	20 9	%	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 4	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		91,400,000	3	400 000 III / m²	設計監	
元利逓増償還率		0.0606		169,000 円 / ㎡× 525.00 ㎡ 約	(100%+	3.00 %) 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/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益			<u>'</u>			
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	属する純収益				950,875	円
×				(2,873	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 ⁹	%			
		23,192,073 F	၂	(70,100	円/m²

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) 5 - 2 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) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治	印

鑑定評価額106,000,000 円1 ㎡当たりの価格143,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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) 中北河木口	△11 - 7 	/ C \ / (T+2) C 15 * 5	工类体	· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

1	
地域	規制等
日かけ	
振撃的画地の形状等 間口 約 25 m、 奥行 約 30 m、 規模 750 m程度、形状 台形 地域 地域的特性 特記 特にない 街 16 m市道 交通 都府楼前南西方150 m 法令 近商 (80,300) 規制 地域要因の将	
では、	
地域要因の将	
推移するものと予測する。旺盛なマンション用地需要を背景に、地価は強合みで推移するものと予測する。 日本の個別的要	
(5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 147,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 113,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、太宰府市をはじめ隣接市町を含む商業地域で、需要者は、マンション用地としての利用を目的動産業者、又は店舗・事業所用地を目的とする法人等が中心となる。近隣地域では従来より顕在化した取引は、日銀による金融緩和の影響を受け、商業地やマンション適地の地価は強含みで推移している。なお、需要のる価格帯は、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・ 枠に及び鑑定評価額の決定の理由 に基づき試算された比準価格は、実証がご該得力を有する。 一方、収益価格は位に試算されたが、想定次第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、比で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、比を規模し、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) 代表標準地 標準地 標準地 日本に表して、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) 代表標準地 標準地 日本に表して、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。 (9) 指定基準地番号 「100 日の 日の 関別的 対象基準地 の地 海境 要要 環境 日が 200 要因の 200 世 街路 200 世 長の 200 世 街路 200 世 街路 200 世 長の 200 世 街路 200 世 長の 200 世 200	
(5) 露正評価の手法 の適用	+3.0
「根本画像だは 根本画面に	
開発法	
同一需給圏は、太宰府市をはじめ隣接市町を含む商業地域で、需要者は、マンション用地としての利用を目的 動産業者、又は店舗・事業所用地を目的とする法人等が中心となる。近隣地域では従来より顕在化した取引は 日銀による金融緩和の影響を受け、商業地やマンション適地の地価は強含みで推移している。なお、需要の 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。	
動産業者、又は店舗・事業所用地を目的とする法人等が中心となる。近隣地域では従来より顕在化した取引は 日銀による金融緩和の影響を受け、商業地やマンション適地の地価は強含みで推移している。なお、需要の 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。	レオスズ
検証及び鑑定評価 額の決定の理由 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	少ないが
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較的 要因の比較的 の規準価格 (円/㎡) 内 訳 化 環境 要 環境 化 環境 理 環境 化 運 での他をためる。 価と格しをた 公示価格 日/㎡ 100 [] 143,000 [] 143,000	で査定値
格し をた 円/㎡ 100 100 100 100 100 200 円/㎡ 100 100 100 100 200 円/㎡ 200 円/㎡ 100 100 100 100 200 円/㎡ 200 円/㎡ 200 円/㎡ 100 100 100 100 200 円/㎡ 200 円/	
(9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 修正 補正 地域要 因の比 要因の比準価格 (円/㎡) 個別的 要因の比準価格 (円/㎡) 対象基準地 の比準価格 (円/㎡) 標 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 値 103.0] 基の 準検 前年指定基準地の価格 (115.4] (100 (140.0) (140.0) (140.0) (140.0) (140.0) [103.0] (103.0] (143,000	
準検	-5.0 +12.0 +27.0
	+4.0 +15.0
(10) - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡ 要 因 ・ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)	駅接近性
準価討 代表標準地 標準地番号	こりにつつ

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) 5 - 2 宅地-2

(1)	比準価格 	算定内	l訳 												
NO	取引事 例番号	ļ ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形物	地 接面: 伏 状況	道路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	大宰府 3 K D K	1 太雪	幸府市				更地	(,	不整开	形 北東14 西6 m 二方路				準住居 (70,200) 高度地区最高20m
b	太宰府 3 K	1 太雪	幸府市				貸家 建付 地	(ほぼ ^独) 形	整 北40 m 東6.5 向6 m 三方路	m			1 住居 (70,200) 高度地区最高20m
С	太宰府 1	C 太 ⁵	幸府市				貸家 建付 地	(,	不整开	形 南20 m 北東4 角地				1 住居 (70,200)
d	筑紫野 0 C	1 筑	紫野市				建付地	(不整 开 (ド 南東4	 m市道			商業 (80,240)
е	- 1	19						()					
NO	取引信(円)	 西格 / ㎡)	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 / ㎡)	地域因のは	域要 北較	推定標準格(円/m		 個別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
a		-	100 [100.0]	[103.4] 100	100	100 [97.9]		157,148		7.5]	146,	184 交	通・	0.0	151,000
b c	`	,686)	100 [100.0]	[107.6] 100 [102.8]	100 [100.0]	100 [107.0]		117,340	100 [83	3.7]	140,	191 環	境	0.0	144,000
d	(91	, 303)	[100.0]	100 [104.3]	[100.0]			92,930		5.2]	142,	531		3.0 0.0	147,000
e e		,767	[100.0]	100	[100.0]			152,263		5.5]	144,	325 Z	の他 [103	0.0	149,000
	Ì.	1	[]	100	[]	[]			[]	E C		100		
NO	の内容			補正の内記	К					上地球的	要因の比較の	り内訳			
а		% / 月		0.0	交通・接		環境		0.0	街路 	-1.0	交通・	接近 -13.0	環境	+30.0
		+0.38	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		その他			
b		%/月 +0.69			交通・接		環境			街路 			接近 -10.0 	˙環境 	-5.0
			凹地		¦行政		その		0.0	行政 		その他			
С		% / 月 +0.70			│交通・接 		_ 環境 ·			街路 			接近 -2.0 	- L	-30.0
٦.			画地		行政 		¦その 理時		0.0	行政 		その他			
u		% / 月 +0.62			│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │		_ 環境 └ ├ その			街路 行政		¦父週・ └ ¦その他	接近 	_ i	+15.0
e		% / 月			「交通・接		・環境		0.0	I J IX 街路	-2.0	交通・		 · 環境	
_		/]	 画地		入 <u>過</u>	·~- 	∵‰ಌ └			 行政		 			
→	 	東定のF	 里由		1		1					; 〔比準(1/	7,000 円 / ㎡)

(2)積算価格算定内訳																	
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原信	面の打	把握が困	 難なた	め。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用か	可能力	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号						所在及	び地番								
112	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価ホ	の補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費 (円/r	n²)	標準位	七補正	時点何	修正		造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	<u>[</u>	1						<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化⅓ kした価格	率で	地域 較	要因の比	, 個別的 比較	的要因(カ 再	亨調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/1	'n)			2017			(円/㎡)
			100 []		1				(%)	<u>10</u>	0]	<u>I</u>			
7	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内	沢							'									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	浦正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	Zi		交通	・接近		環境			行政			その他	3

(3)	(3) 収益価格算定内訳														
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	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 (11:	3,000 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															

(4)開発	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	D理由				
収	入の現価の総和	支出の現何	西の総和	投下資本収益率	販売	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	円) (%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円(円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	 t況									、字府(県) ———	5 - 2		地-4
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・阝	皆層	Ž	延床面	 積		(1	m²)
店舗	兼共同住	宅				370.00	R C	6 F					2,	,220.00	
2	法上の規	制等													
用道	赴地域等		基準建蔽率等	指定容		基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商準例	§ 5		80 %		300 %	300 %		744 m²	25.0	m × 30.0) m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
想	見定建物の)概要	1 階に店舗及 D K のファミ 想定した。	び駐車場 リータイ	がつい <i>た</i> プ:平均	:中層共同住宅 的専有面積 7 0		有効率 の理由	88	3.2 % 用i 採戶	金・精 用	満造等を勘 第	く し標準的	な有効な	率を
(3)	-3 総収益	算出内]訳												
	階層	用途	床面		有効 率	有効面積	支払賃料	たり月額 ^料	月客	額支払賃料		保証金等(月		正金等	(円)
				(m′)	(%)	(m²)	(円)			(円)	bi	権利金等(月	数) b権 ²	利金等	(円)
	~ 1	駐車場	5	135.00											
	~ 1	店舗		235.00	85.0	199.75		2,420		483,395	5	6.0	0	2,900),370
2	! ~ 3	住宅		370.00	95.0	351.50		1,350		474,525	5	1.0			1,525 1,525
		住宅		370.00	95.0	351.50		1,370		481,555	5	1.0	0	481	1,555
4	~ 6											1.0	0	481	1 , 555
	~		2	,220.00	88.2	1,957.25				2,877,110				5,294	1,085
	計			,220.00	00.2	1,957.25								2,393	
	額支払賃							2,877, m² ×	110 円	× 12ケ月			34	4,525,32	
	共益費(管					共益費を別途			`!.\ <i>†</i> -}	m² x 12? ₩ ≣+ F L . tr		=			0円
			シデロ 版及 車場使用料等)				,000 円/1) 台 ×12ケ月			= '	1,440,00	00 円
						敷金等により	担保され	ているた	め計_	上しない。					0 円
	室等によ					34,	525,320	円×		5.0 %					
			. , .	≧室率B((%))	+ 1,	440,000 [円×		5.0 %	=			1,798,26	
	人上計	+ a+		<i>(4)</i>			T		2.01				34	4,167,0	
			st(空室損失考慮 なび償却額(空		虚後)	5,294,	085 円 ×	4 4	.0 % : = \	× 運用利回り		1.00 %)		50,29	94 円
11	●小亚号♡	建用皿	1次0"良小贺(工	主识人写	思後)		+ xx (715 円 ×		.0 %			2563 =		582,83	34 円
		∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0円
	益収益		+ +					0,182 円		(46,774	円/㎡)		
Ť			月額支払賃料の			()内は支									
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時; 正	点修 標準化 補正	建物: 差修正	格 地域 因のに	或要 比較 t	基準階格差修正		E実質賃料 /㎡)	基準地 	!基準階(の資料
а	太宰府(1 C -	賃) 704	1,168 (1,168)	100 [100.0	[100] 100		100 [90.0	100		100 [100.0]		1,442	対象基準月額実	階の 質賃料 1,380「	円/㎡
b	太宰府(3 1 K -	賃) 1419	1,106	100 [100.0	<u>[100</u>		100 [85.0			100 [100.0]		1,301	月額支	払賃料 1,350「	円/㎡)
С			(1,003)			100	100)	100			基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目)	ミ額相当額	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 x 5.0	%					
Λ.ΣΠ.Λ. ÷ Π	土地	223,400 円	查定額						
公租公課	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/㎡)	(経費率 2	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.						
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	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 / ㎡× 2,220.00 ㎡×(100%+ 3.00 %)						
二九八氏1억/荣/黑		0.0606	169,000 円 / m x 2,220.00 m 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分				
元利逓増償還率			0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % -	+ 0.0908 ×	20 9				
建物等に帰属する純収益 ×	(23,391,600 円 31,440 円/㎡)							
(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				
			26,988,516						
建物等に帰属する純収益			23,391,600						
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					
×			(4,617	円 / m²				
(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 / m²				