

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
太宰府（県） - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	85,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太宰府市五条1丁目3 2 4 4 番1 「五条1－1 3－5 8」				②地積 (㎡)	211 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 W 2	中規模一般住宅が多い、 駅周辺の既成住宅地域		南3.2 m 市道	水道、 下水	西鉄五条600 m		(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、		奥行 約 16 m、		規模 210 ㎡程度、		形状 台形		
	④地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない		街路 南3. 2 m市道		交通施設 西鉄五条駅 北東方600 m		法令規制 1 住居 (60,200) 高度地区最高20m		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を主とする既成住宅地域で、地域内は道路幅員、連続性が劣るものの、駅徒歩圏で、良好な生活利便性を有する。堅調な住宅需要が続き、当面地価も上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		113,000 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		77,700 円／㎡						
	原価法		積算価格		／ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市内のうち西鉄天神大牟田線・西鉄太宰府線・J R鹿児島本線沿線に位置する住宅地域と判定した。需要者の属性は、福岡市都心部へ通勤するサラマンが中心である。市内では隣接市との地価の相対的割安感もあり住宅地需要が増大し、基準地付近は建物の建て替えは漸次進んではいるが、街路条件が開発のネックとなっている。需要の中心となる価格帯は、土地で2, 0 0 0～2, 5 0 0万円程度と思われる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	生活利便性が良好であることから戸建住宅のほか、賃貸用アパートも立地している。比準価格は類似性の高い取引事例を採用した価格で市場の実態を反映している。当該地域はアパートも立地するが、自用の戸建住宅が取引の中心である地域であることから、収益価格は比準価格と比較して低位に試算されたと判断される。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考のうえ、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[] 100		[] 100	[] 100	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	0.0 -4.0 +27.0 0.0 +5.0
	太宰府(県) － 7		[107.1] 100		[104.0] 100	[134.4] 100	[100.0] 100	108,000			
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 102,000 円／㎡				③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 太宰府市内は周辺各市と比較した地価の割安感から近年、需要が市中心部から郊外部へ波及する傾向が続いている。					
	①－2 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〕 街路条件は劣るものの、平坦地で市中心部に近いエリアは堅調な住宅需要が続いている。					
	②変動率 年間 +6.9 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない					

3 試算価格算定内訳

太宰府(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府 6 C - 1001	太宰府市		建付地	()	長方形	西4.8 m市道 南4.6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	太宰府 6 C - 1008	太宰府市		建付地	()	不整形	南西4.7 m市道		1 住居 (60,188) 高度地区最高20m	
c	太宰府 6 C - 1009	太宰府市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m	
d	太宰府 6 C - 1004	太宰府市		更地	()	長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 74,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	74,799	$\frac{100}{[67.8]}$	110,323	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	110,000
b	() 90,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	106,828	$\frac{100}{[92.5]}$	115,490		115,000
c	() 158,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	161,529	$\frac{100}{[138.2]}$	116,881		117,000
d	() 75,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	77,524	$\frac{100}{[70.5]}$	109,963		110,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +33.0		
d	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -2.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -27.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 113,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で再調達原価の把握が困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,933,649	816,740	3,116,909	2,563,360	553,549	(0.9780) 541,371	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	16,405,182 円 (77,700 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00
⑤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
⑥想定建物の概要	6 0 ㎡程度の 2 L D K、4 戸の共同住宅を想定した。			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000
							1.0	156,000
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0	162,000
							1.0	162,000
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		318,000		318,000
								318,000
⑨年額支払賃料				318,000 円 × 12ヶ月 = 3,816,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠								
⑪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				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				+ 3,816,000 円 × 5.0 % 240,000 円 × 5.0 % = 202,800 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,853,200 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				318,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,021 円				
⑯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 %) 318,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 77,428 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,933,649 円 (18,643 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	太宰府 6 C (賃) — 1002	1,279 (1,279)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,163	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡ 月額支払賃料 (1,350 円/㎡) 基準階 2 F B
b	太宰府 6 C (賃) — 1003	1,698 (1,663)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,625	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳								
項 目	実額相当額		算 出 根 拠					
①修繕費	173,200 円	43,300,000	×	0.4 %				
②維持管理費	162,240 円	4,056,000	×	4.0 %				
③公租公課	土地	48,300 円	査定額					
	建物	346,400 円	43,300,000	×	50.0 %	×	16.00	／
④損害保険料	43,300 円	43,300,000	×	0.10 %				
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000	×	0.10 %				
⑥その他費用	0 円							
⑦総費用 ①～⑥	816,740 円 (				3,871 円／㎡)	(経費率	20.8 %)	
(3)-6 基本利率等								
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %					
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年					
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年					
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年					
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9780					
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項 目	査 定 額		算 出 根 拠					
①建物等の初期投資額	43,300,000 円		設計監理料率 175,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)					
②元利通増償還率	0.0592		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %					
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,563,360 円 (12,149 円／㎡)							
(3)-8 土地に帰属する純収益								
①総収益			3,933,649 円					
②総費用			816,740 円					
③純収益 ①－②			3,116,909 円					
④建物等に帰属する純収益			2,563,360 円					
⑤土地に帰属する純収益 ③－④			553,549 円					
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α			541,371 円 (2,566 円／㎡)					
(3)-9 土地の収益価格								
還元利回り (r-g)		3.3 %						
16,405,182 円 (		77,700 円／㎡)						

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

鑑定評価額	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	96,600 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 23 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太宰府市長浦台1丁目244番533「長浦台1－4－10」				②地積(㎡)	260	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専(50,80)				
	長方形1：1.5	住宅W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ大型団地内の住宅地域	北西6.2 m市道	水道、ガス、下水	水城1.7 km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 40 m、南 70 m、北 90 m			②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 19 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	地勢は緩やかに南東向きに傾斜している。	街路	基準方位 北 6. 2m市道	交通施設	水城駅 南方1.7 km	法令規制	1 低専(50,80)			
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした既存戸建住宅団地で比較的閑静な住環境を形成しており、大きな地域要因の変動も特段ない。したがって、今後も当面は現状を維持して推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格			96,600 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の住宅地域一帯と判定した。主たる需要者は当市及び福岡市内へ通勤する一般個人が中心となるものと思料する。低金利政策の継続及びハウスメーカー等による積極的な供給に牽引され、需要は未だ堅調に推移しており、現状では、物価上昇等による需要への影響は見られない。需要の中心となる価格帯は、取引規模により様々であるが、土地のみ250㎡程度の取引で2,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である一般個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、特に市場性を重視するため、基準価格の説得力は高い。一方、周辺に賃貸共同住宅は見られず、実需中心の市場性を有する。よって、市場分析及び説得力の観点から、収益還元法による収益価格は試算せず、基準価格のみで十分に説得力の高い評価ができると判断した。以上より、市場性を反映した基準価格をもって、指定基準地価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	大野城(県) 1											
前年指定基準地の価格	[107.2]	100	100	[100.0]	96,500							
82,000 円/㎡	100	[103.0]	[88.4]	100								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 88,600 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 物価上昇による不動産市場への影響も懸念されるが、低金利政策が継続されている影響から、住宅地の取引は、依然として旺盛である。							
	①－2 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) 郊外に位置するが、区画整然とした閑静な住宅団地であり居住快適性が高いため、依然として需要は旺盛である。							
	②変動率 年間 +9.0 % 半年間 %				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

太宰府(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府6C - 6	太宰府市		更地	()	正方形	北西4.3 m市道		1 低専 (50,80)	
b	太宰府6C - 801	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	太宰府6K - 117	太宰府市		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)	
d	太宰府6C - 1020	太宰府市		更地	()	長方形	北西16 m市道 南東6 m 二方路		1 低専 (60,80) 高度地区最高20m	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 82,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,999	$\frac{100}{[98.0]}$	89,795	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	89,800
b	() 87,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,486	$\frac{100}{[95.0]}$	96,301		96,300
c	() 115,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,994	$\frac{100}{[126.3]}$	98,174		98,200
d	() 92,956	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	107,095	$\frac{100}{[111.0]}$	96,482		96,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.75	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 0.0	画地 0.0	行政 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 +1.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0
c	正常	%/月 +0.67	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0
d	正常	%/月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -7.3	行政 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。賃貸目的のアパート等の需要が乏しく、実需中心の市場が形成されているため、規模に見合う賃料収受が困難と判断した。以上より、収益還元法を非適用とした。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４ (3)- 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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) 孝栄設計コンサルタント
太宰府（県） - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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」				②地積(㎡)	282 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専(50,80)		
	正方形	住宅W 1	中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域		北4 m市道	水道、ガス、下水	太宰府680 m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 80 m、南 80 m、北 60 m				②標準の使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 17 m、		規模 290 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	周辺は土砂災害警戒区域に指定されている。		街路	4 m市道	交通施設	太宰府駅 南東方680 m	法令規制	1 低専(50,80)	
		⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地域として熟成しており、既存建物の建替を伴いながら、今後も住宅地として推移するものと予測する。市内中心部の住宅地として底堅い需要が見込まれることから、需要は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 64,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲と判断される。主たる需要者は福岡市等へ通勤するサラリーマンが中心である。当該地域は駅からやや距離を有する高台の住宅地であるが需要は安定的である。市場で中心となる価格帯は規模により異なるが、対象基準地程度の規模の土地であれば、1 8 0 0 万円～2 0 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住の快適性を指向する戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、現実の取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	当市の住宅需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。					
	①-2 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 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	一部に土砂災害警戒区域の指定があるが、中古住宅の建て替えによる新規供給が散見される。					
					〔個別的要因〕	変動はない。					
	②変動率	年間 +6.7 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

太宰府(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府 6 C - 4	太宰府市		更地	()	ほぼ正方形	東5 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	太宰府 6 C - 7	太宰府市		建付地	()	長方形	北西4.3 m市道		1 低専 (50,80)	
c	太宰府 6 C - 704	太宰府市		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (60,80) 高度地区最高10m	
d	太宰府 6 C - 814	太宰府市		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 南東10 m 角地		1 低専 (60,80) 土砂災害特別区域	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 65,858	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,520	$\frac{100}{[103.9]}$	64,986	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	65,000
b	() 61,475	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,655	$\frac{100}{[101.2]}$	64,876		64,900
c	() 64,906	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,221	$\frac{100}{[102.9]}$	63,383		63,400
d	() 65,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	61,722	$\frac{100}{[93.8]}$	65,802		65,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.56	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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、賃貸市場を見出すことができず、また、第一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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	新都市中央鑑定株式会社
太宰府(県) — 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太宰府市朱雀 6 丁目 1 1 番 1 7 「朱雀 6－1 3－1 6」				②地積 (㎡)	226 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西 4 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄二日市 900 m		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m			②標準の使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした古い中規模の住宅団地	街路 4 m 市道	交通施設	西鉄二日市駅 北西方 900 m	法令規制	1 住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地域として熟成しており、平地で駅接近性、利便性に恵まれた住宅地として高い需要を有している。一部で高値のミニ開発事例も増えつつあり、地価も上昇傾向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	比準価格 117,000 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、太宰府市のうち市内中央部の利便性良好な住宅地域で、需要者は福岡都市圏への通勤者が中心である。周辺の市町村からの転入も見られ、当該地域に対する需要は堅調であるが供給が少なく需給ギャップが生じ、地価の割安感も相俟って高値での取引が散見される。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、土地のみで総額 2, 7 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、標準地と同じく最寄「西鉄二日市」駅へ徒歩圏の朱雀、通古賀地区の取引事例を比準して求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方、近隣地域は一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
	太宰府(県) - 7								
	前年指定基準地の価格 141,000 円/㎡	[107.1] 100	100 [104.0]	100 [124.4]	[100.0] 100	117,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 太宰府市内の中心部住宅地は旺盛な需要と供給不足で需給は逼迫しており、地価は強含みで推移している				
	①－2 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〕 「西鉄二日市」駅まで徒歩圏で、利便性にも優れ、近年特に住宅需要が増大している。取引件数も増え、地価も上昇傾向が続いている。				
	②変動率 年間 +10.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

太宰府(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府 6 C - 908	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.5 m市道 北4 m 二方路		1 住居 (70,200)	
b	太宰府 6 K DH - 3	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	西4.2 m市道		1 住居 (60,168) 高度地区最高20m	
c	太宰府 6 C - 708	太宰府市		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m	
d	太宰府 6 C - 807	太宰府市		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東3 m 角地		1 住居 (70,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 118,319	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	121,248	$\frac{100}{[102.0]}$	118,871	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	119,000
b	() 104,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	115,440	$\frac{100}{[99.8]}$	115,671		116,000
c	() 96,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	123,570	$\frac{100}{[101.0]}$	122,347		122,000
d	() 97,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	102,464	$\frac{100}{[92.0]}$	111,374		111,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.87	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 0.0	画地 +1.0	行政 0.0
b	正常	%/月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0
c	正常	%/月 +0.90	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	画地 -20.0	行政 0.0
d	正常	%/月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 +2.0	行政 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 117,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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) 孝栄設計コンサルタント
太宰府（県）－5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	①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」				②地積 (㎡)	(347)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊 外の既成住宅地域	西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	二日市2.3 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 90 m、南 50 m、北 70 m		②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 17.5 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5 m市道		交通 二日市駅 東方2.3 km		法令 1 低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測		既存の戸建住宅団地で、今後も同様に推移するものと予測する。地価は上昇傾向にあると予測される。						
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		ない	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 70,000 円/㎡					
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡					
		原価法		積算価格 / 円/㎡					
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏は、太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲と判断される。需要者の中心としては福岡市等へ通勤する一次取得者が挙げられる。市場で中心となる価格帯は規模により異なるが、350㎡の土地で2000万円～2500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、収益性よりも快適性を重視する地域的特性を考慮し、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を基礎とし、実証的な価格であり、説得力を有する。よって、比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8) 公規価 示価格 値と格 しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年 ら象 標の 基準 地検 準価 討地 格の 等前 か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 64,300 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 当市の住宅需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。				
	①－2 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 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 当該地域は閑静な住宅地域であり、住宅地への需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。				
					〔個別的要因〕 変動はない。				
	②変動率 年間 +8.9 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

太宰府(県) - 5 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府 6 C - 702	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区最高10m	
b	太宰府 6 C - 822	太宰府市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	太宰府 6 C - 1001	太宰府市		建付地	()	長方形	西4.8 m市道 南4.6 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	太宰府 6 K - 1023	太宰府市		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 62,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,607	$\frac{100}{[103.0]}$	63,696	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	63,700
b	() 73,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	72,844	$\frac{100}{[104.0]}$	70,042		70,000
c	() 74,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	74,799	$\frac{100}{[103.0]}$	72,620		72,600
d	() 72,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,660	$\frac{100}{[101.0]}$	77,881		77,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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、賃貸市場を見出すことができず、また、第一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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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) 孝栄設計コンサルタント
太宰府（県）－6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	42,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太宰府市国分5丁目1059番4外「国分5－27－30」				②地積(㎡)	252	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専(50,80)		
	台形1：1	住宅W 2	中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域	東3.9 m市道	水道、下水	都府楼前1.6 km	(その他)土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 台形							
	④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	都府楼前駅 北方1.6 km	法令規制	1 低専(50,80)土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地の既成住宅団地であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。平坦地の住宅地と比較すると利便性に劣るものの、地価に割安感があることから、需要は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,200 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市町等の郊外の住宅地域の範囲と判断される。主たる需要者は福岡市等へ通勤する一次取得者等が中心と思料される。丘陵地で土砂災害が懸念されるエリアでもあることから、価格水準は市中心部と比較して低位にある。市場で中心となる価格帯は、土地のみで総額1000万円程度と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は居住の快適性を主な指標とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟なことから収益還元法を適用しなかった。一方比準価格は同一需給圏内の類似地域等から代替性を有する取引事例を採用しており規範性を有するものと判断される。よって現実の取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公開価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 当市の住宅需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。				
	①－2 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				〔地域要因〕 丘陵地で土砂災害警戒区域に指定されている。平坦地と比較すると、利便性・安全性に劣り、競争力は低位である。				
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕 変動はない。				
	②変動率	年間 +2.9 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府 6 C - 1011	太宰府市		更地	()	不整形	南東 8.2 m 市道		準工 (60,200)	
b	太宰府 6 C - 102	太宰府市		更地	()	不整形	接面道路なし		1 住居	
c	太宰府 6 C - 811	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	南東 6 m 道路		1 低専 (50,80)	
d	太宰府 6 C - 1003	太宰府市		建付地	()	不整形	西 5.2 m 市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 41,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	51,297	$\frac{100}{[117.8]}$	43,546	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	43,500
b	() 33,962	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38,574	$\frac{100}{[82.9]}$	46,531		46,500
c	() 58,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	62,117	$\frac{100}{[129.8]}$	47,856		47,900
d	() 22,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	33,798	$\frac{100}{[87.6]}$	38,582		38,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,200 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が中心である丘陵地の既成住宅団地であり、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	けやき不動産鑑定事務所
太宰府（県）－7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也
鑑定評価額	63,300,000 円		1㎡当たりの価格	151,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				太宰府市観世音寺1丁目2 1 6 番外「観世音寺1－1 6－8」				②地積 (㎡)	419 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,150)					
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄五条1 km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路		基準方位北 6 m 市道		交通施設	西鉄五条駅 西方1 km	法令規制	1 低専 (50,150)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後とも現状維持で推移していくものと予測する。需給バランスの安定化、底堅い人気により周辺の住宅地地価は上昇傾向で推移している。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 152,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法		収益価格 107,000 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	同一需給圏の範囲は、西鉄天神大牟田線・太宰府線、ＪＲ鹿児島本線沿線で、当市及び隣接市等の住宅地域の圏域。需要者の中心は、太宰府市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。住環境、利便性の良さから実需・投資とも高い引合いが見込まれる地域で、不動産市場は安定的に推移している。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、４００㎡程度の土地であれば総額６，０００万円前後となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、観世音寺１丁目地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集した。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公的価格との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１ 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 141,000 円/㎡				③ 価 変 格 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口・世帯数とも横ばい傾向にある。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏や優良エリアでは高値での取引も見受けられる。							
	①－２ 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 基準地番号 太宰府					〔地域要因〕	市域を代表する優良住宅エリアで、更地、中古戸建とも高い需要が見込まれる。地価は継続して上昇傾向を見せている。							
	公示価格 149,000 円/㎡					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+7.1 %	半年間		+1.3 %								

3 試算価格算定内訳

太宰府(県) - 7 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府 6 C - 1019	太宰府市			更地	()	ほぼ台形	北西6.1 m市道 南西4.7 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m
b	太宰府 6 C - 818	太宰府市			建付地	()	長方形	東5.6 m市道		1 低専 (50,80)
c	太宰府 6 C - 1016	太宰府市			更地	()	台形	西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
d	太宰府 6 C - 1009	太宰府市			建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 148,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	152,951	$\frac{100}{[103.0]}$	148,496	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	154,000
b	() 130,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,066	$\frac{100}{[96.8]}$	140,564		146,000
c	() 133,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,466	$\frac{100}{[96.9]}$	145,992		152,000
d	() 158,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	161,529	$\frac{100}{[108.2]}$	149,287		155,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%／月 +0.87	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%／月 +0.60	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 152,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,110,987	2,084,168	8,026,819	6,512,000	1,514,819	(0.9780) 1,481,493	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	44,893,727 円 (107,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		195.00		S 3 F		575.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 低専	50 %	150 %	150 %	419 ㎡	21.2 m× 19.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	約 4 5 ㎡、2 L D K × 1 2 戸を想定、屋外駐車場 5 台。			⑦有効率の理由	94.0 %	低中層共同住宅としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	195.00	92.0	179.40	1,530	274,482	2.0	548,964
							1.0	274,482
2 ～ 2	共同住宅	190.00	95.0	180.50	1,550	279,775	2.0	559,550
							1.0	279,775
3 ～ 3	共同住宅	190.00	95.0	180.50	1,570	283,385	2.0	566,770
							1.0	283,385
～								
～								
計		575.00	94.0	540.40		837,642		1,675,284
								837,642
⑨年額支払賃料				837,642 円 × 12ヶ月 = 10,051,704 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 5 台× 12ヶ月+ = 360,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				10,051,704 円 × 5.0 % + 360,000 円 × 5.0 % = 520,585 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				9,891,119 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,675,284 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,915 円				
⑯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 %) 837,642 円 × 95.0 % × 0.2563 = 203,953 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				10,110,987 円 (24,131 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	太宰府 (賃) 6 C — 802	1,634 (1,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,651	対象基準階の 月額実質賃料 1,586 円/㎡ 月額支払賃料 (1,550 円/㎡) 基準階 2 F B
b	太宰府 6 K (賃) — 1001	1,327 (1,300)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,531	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	440,000 円	110,000,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	416,468 円	10,411,704 ×	4.0 %	
③公租公課	土地	127,700 円	査定額	
	建物	880,000 円	110,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	110,000 円	110,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	110,000 円	110,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,084,168 円 (4,974 円／㎡) (経費率 20.6 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9780	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	110,000,000 円	設計監理料率 186,000 円／㎡× 575.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,512,000 円 (15,542 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	10,110,987 円			
②総費用	2,084,168 円			
③純収益 ①－②	8,026,819 円			
④建物等に帰属する純収益	6,512,000 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,514,819 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,481,493 円 (3,536 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
44,893,727 円 (		107,000 円／㎡)		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 23 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太宰府市国分3丁目586番5 「国分3-5-32」			②地積 (㎡)	187 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)
	長方形 1.5:1	住宅 W 1	既成の一般住宅のほか、 新規分譲の住宅も見られる住宅地域	南4.1 m 市道	水道、 下水	都府楼前900 m		(その他) 高度地区最高20m (60,164)

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 10 m、北 100 m			②標準の使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 11 m、		規模 180 m ² 程度、		形状 長方形	
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない	街 4. 1 m市道	交通	都府楼駅前 北西方900 m	法令 1 住居 (60, 164)
		事項		路	施設		規制 高度地区最高20m
	⑤地域要因の将来予測	街路の配置がやや劣り、画地の整備もやや雑然としている戸建住宅地域である。しかしながら、周辺地域では宅地分譲開発が散見され、未だ地価は上昇傾向にあり、今後も当面は同様の傾向で推移するものと予測される。					

(3) 最も有効使用の判定	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	98,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	76,600 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の住宅地帯と判定した。主たる需要者は当市及び福岡市内へ通勤する一般個人が中心となるものと思われる。低金利政策の継続及びハウスメーカー等による積極的な供給に牽引され、需要は未だ堅調に推移しており、現状では、物価上昇等による需要への影響は特段見られない。需要の中心となる価格帯は、取引規模により様々であるが、土地のみ180㎡程度の取引で、700万円前後である。
----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、市場性を反映した説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地価格と均衡に留意し、物価変動による経済動向予測等についても勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(8) 公規価 示標準格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円/m ²)	⑦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
価と 格し をた	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0
	太宰府(県)	－ 7						準 交通 0.0	域 交通 0.0
								化 環境 0.0	要 環境 +51.0
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]	98,100		補 画地 0.0	因 行政 0.0
	141,000 円/㎡	100	[100.0]	[154.0]	100			正 行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10) 対年 象標 の 基準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 87,700 円/㎡		③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	物価上昇による不動産市場への影響も懸念されるが、低金利政策が継続されている影響から、住宅地の取引は、依然として旺盛である。 地域の周辺にはミニ開発が見られるなど、依然として需要は旺盛であり、開発適地が存する限り、当面は同様の傾向が続くと思料する。 個別的要因に変動はない。
	①－2 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/㎡				
	②変動率	年間 +12.0 %	半年間 %		

3 試算価格算定内訳

太宰府(県)

- 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府 6 C - 805	太宰府市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	太宰府 6 C - 907	太宰府市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区20m	
c	太宰府 6 C - 1015	太宰府市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	太宰府 6 C - 822	太宰府市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 83,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,432	$\frac{100}{[93.0]}$	98,314	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	98,300
b	() 101,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,634	$\frac{100}{[106.9]}$	99,751		99,800
c	() 71,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,150	$\frac{100}{[79.6]}$	96,922		96,900
d	() 73,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	72,844	$\frac{100}{[75.0]}$	97,125		97,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +1.00	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 -7.0		
			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 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.70	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 -22.0		
			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 +0.24	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 -25.0		
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 98,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,749,905	579,220	2,170,685	1,687,200	483,485	(0.9780) 472,848	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	14,328,727 円 (76,600 円/㎡)					
	⑨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				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		93.40		L S 2 F		158.00				
⑤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				
⑥想定建物の概要		1 L D K (約 3 9 ㎡) 4 戸の共同住宅を想定した。			⑦有効率 の理由	98.7 %	外階段・解放廊下のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,430	111,540	1.0 1.0	111,540 111,540		
2 ~ 2	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,470	114,660	1.0 1.0	114,660 114,660		
~										
~										
~										
計		158.00	98.7	156.00		226,200		226,200 226,200		
⑨月額支払賃料				226,200 円 × 12ヶ月 = 2,714,400 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
⑪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						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				2,714,400 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 141,720 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,692,680 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				226,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,149 円						
⑯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 %) 226,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 55,076 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,749,905 円 (14,705 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	太宰府(賃) 6 C — 802	1,634 (1,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,564	対象基準階の 月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	太宰府(賃) 6 C — 901	1,279 (1,251)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,448	月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	114,000 円	28,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費	141,720 円	2,834,400 ×	5.0 %
③公租公課	土地 38,500 円	査定額	
	建物 228,000 円	28,500,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	28,500 円	28,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,500 円	28,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	579,220 円 (3,097 円/㎡) (経費率 21.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.7 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9780
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	28,500,000 円	設計監理料率 175,000 円/㎡× 158.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,687,200 円 (9,022 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	2,749,905 円		
②総費用	579,220 円		
③純収益 ①－②	2,170,685 円		
④建物等に帰属する純収益	1,687,200 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	483,485 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	472,848 円 (2,529 円/㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.3 %	
14,328,727 円 (		76,600 円/㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 孝栄設計コンサルタント
太宰府(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	16,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	①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			②地積(㎡)	1,230	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計(60,200)	(その他) 土砂災害警戒区域			
	台形 1.5:1	住宅 W 1	農家住宅、農地等が混在する傾斜地の既存住宅地域	北4 m 市道	下水	太宰府4.6 km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			②標準の使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 45 m、奥行 約 30 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	4 m市道	交通施設	太宰府駅 北東方4.6 km	法令規制	準都計(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅地域であり、当分の間現状のまま農家住宅地域として推移するものと予測する。外部からの流入は限定的であり、利便性が乏しく新規開発等も見込めないため、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			16,400 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と判定した。主たる需要者としては地縁的選好性を有する個人等が考えられる。太宰府市中心部では土地価格が堅調に推移しているが、当該地域は需要者が限定される農家住宅地域であり、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	太宰府市郊外の農家住宅地域であり、旧来からの農家住宅を中心とし、収益物件はほとんど見当たらないため、収益還元法は適用しなかった。よって、現実の取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政 その他		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政 その他		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,600 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 当市の住宅需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。						
	①ー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 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 市北部の農家住宅地域で、外部からの流入は限定的であり、需要、地価ともに弱含みに推移。						
						〔個別的要因〕 変動はない。						
	②変動率	年間	-1.2 %	半年間		%						

3 試算価格算定内訳

太宰府(県)

— 9

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府 6 C - 104	太宰府市			更地	()	不整形	北6 m市道		1 低専 (50,80)
b	太宰府 6 C - 809	太宰府市			更地	()	袋地等	北東5.8 m市道		都計外 (60,200)
c	太宰府 6 C - 906	太宰府市			建付地	()	ほぼ台形	北東4 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域
d	太宰府 6 C - 808	太宰府市			更地	()	不整形	北西5.8 m市道		都計外 (60,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 15,436	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	23,352	$\frac{100}{[141.8]}$	16,468	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	16,500
b	() 19,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	25,479	$\frac{100}{[140.4]}$	18,147		18,100
c	() 20,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,137	$\frac{100}{[123.9]}$	16,253		16,300
d	() 25,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	26,281	$\frac{100}{[135.2]}$	19,439		19,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.66	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -25.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,400 円／㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①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					②地積 (㎡)	182 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)
	長方形 1.5:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6 m 市道	水道、 下水	水城1 km		(その他)

(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 100m、北 50m			②標準の使用	戸建住宅地	
	③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
	④地域的特性	特記	特にない	街	6m市道	交通	水城駅南東方1km
		事項		路		施設	法令 (都) (60,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅地域で新規開発等は見られないが、周辺の市街化区域の住宅地では相対的な地価の割安感から近年住宅地需要は旺盛であり、今後も当地域の潜在的な需要も高まっていくものと予測する。					

(3) 最も有効使用の判定	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	57,500 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、太宰府市内でも西方域を中心とする住宅地域。中心的な需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーと判断する。市街化調整区域内の宅地は取引自体が少なく、市街化区域内の宅地と比較すると選考性及びその影響を受けた流動性は低位である。しかし、基準地付近は地価が強含みで推移している市街化区域に近接しており、市内住宅地の需給ギャップから地価は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、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	市街化調整区域内の住宅地域で、自己使用目的が主な地域の為、収益還元法は適用しなかった。比準価格は太宰府市内及び隣接の大野城市、那珂川市内の基準地と価格牽連性を有す取引事例をもとに求めた価格で、規範性は高い。本件においては、比準価格を標準に、指定基準地と比準した価格との均衡もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	--

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別 的要因 の比 較	⑥ 対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	⑦ 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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	-1.0
	大野城(県)	－	1					交通	0.0	域	交通	-3.0	
								環境	0.0	要	環境	+35.0	
								画地	+3.0	因	行政	+15.0	
								行政	0.0	その他	0.0		
前年指定基準地の価格	[107.2]	100	100	[100.0]	57,200	その他	0.0						
82,000 円/㎡	100	[103.0]	[149.1]	100									

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,800 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	太宰府市内は周辺各市と比較した地価の割安感から近年需要が市中心部から郊外部へ波及する傾向が続いている。 調整区域内宅地で流動性は劣るが、近傍の市街化区域内の住宅地では高値の取引も確認され、当該地域の地価も上昇基調で推移している 個別的要因に変動はない。
	①－2 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/㎡				
	②変動率	年間 +4.9 % 半年間 %			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	太宰府6C - 806	太宰府市		更地	()	ほぼ整形	南12.2 m市道		1 住居 (60,200)	
b	太宰府6C - 901	太宰府市		建付地	()	袋地等	西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区20m	
c	大野城6K - 711	大野城市		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 低専 (40,60)	
d	那珂川6C - 1006	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 72,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,973	$\frac{100}{[133.1]}$	56,328	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	56,300
b	() 61,767	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	79,207	$\frac{100}{[140.9]}$	56,215		56,200
c	() 65,901	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,526	$\frac{100}{[116.6]}$	59,628		59,600
d	() 58,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,151	$\frac{100}{[102.3]}$	57,821		57,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +1.00	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 +25.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	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 -2.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,500 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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		当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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) 孝栄設計コンサルタント
太宰府（県） 5 － 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額	51,300,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	120,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				太宰府市五条2丁目2475番11 「五条2－6－30」				②地積 (㎡)	331 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)					
	長方形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 4		店舗や店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ駅通りの商業 地域		東6.5 m 市道		水道、 下水	西鉄五条110 m						
(2)近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m				②標準の使用	中層店舗兼共同住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 20.5 m、規模 330 m程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路	6.5m市道		交通施設	西鉄五条駅 北東方110 m		法令規制	近商 (80,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		西鉄五条駅周辺に形成された近隣型の商業地域であり、当面は現状で推移すると考えられる。地価水準は上昇傾向にて推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 160,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 127,000 円/㎡												
	原価法		積算価格 / 円/㎡												
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の商業地域を含む圏域と判定した。需要者の中心としては小規模事業者や不動産業者等が挙げられる。西鉄五条駅への接近性が優れており、また背後住宅地も充実しており、店舗、事務所等の需要は安定的である。市場で需要の中心となる価格帯は規模等によって異なり、見だすことが困難な状況にある。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する対象地と代替性を有する不動産の取引事例を基礎としており実証的な価格である。一方、収益価格は賃料の遅行性等により、やや低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	大野城(県) 5－1								[113.1] 100	100 [100.0]	100 [220.0]	[100.0] 100	168,000	0.0	0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 143,000 円/㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 当市の商業用不動産への需要は業種等により異なる傾向がある。									
	①－2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〕 駅からの利便性が良好であり、一定の需要が見込まれるため、地価も上昇傾向にある。									
	②変動率					〔個別的要因〕 変動はない。									
	年間	+8.4 %	半年間	%											

3 試算価格算定内訳

太宰府(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府 6 C - 810	太宰府市			建付地	()	長方形	北4.4 m市道		1 住居 (60,176)
b	太宰府 6 C - 812	太宰府市			更地	()	ほぼ長方形	北東4.8 m市道		近商 (90,288)
c	太宰府 6 C - 804	太宰府市			建付地	()	台形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)
d	太宰府 6 C - 816	太宰府市			建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		準住居 (70,160)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 150,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	159,927	$\frac{100}{[100.0]}$	159,927	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	160,000
b	() 172,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	179,650	$\frac{100}{[109.3]}$	164,364		164,000
c	() 140,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	152,431	$\frac{100}{[88.0]}$	173,217		173,000
d	() 132,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,633	$\frac{100}{[85.0]}$	165,451		165,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.87	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	%／月 +0.86	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	%／月 +0.87	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 160,000 円／㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,475,752	3,056,255	9,419,497	7,882,000	1,537,497	(0.9592) 1,474,767	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	42,136,200 円 (127,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		208.75		R C 3 F		626.25				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	331 ㎡	16.4 m× 21.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階店舗・事務所、2～3 階は 1 L D K 1 0 戸の共同住宅を想定した。			⑦有効率 88.3 % の理由					
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗・事務所	208.75	85.0	177.44	2,250	399,240	6.0	2,395,440		
2 ～ 2	共同住宅	208.75	90.0	187.88	1,750	328,790	1.0	328,790		
3 ～ 3	共同住宅	208.75	90.0	187.88	1,750	328,790	1.0	328,790		
～										
～										
計		626.25	88.3	553.20		1,056,820		3,053,020		
⑨月額支払賃料				1,056,820 円 × 12ヶ月 = 12,681,840 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪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						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				12,681,840 円 × 5.0 % + 420,000 円 × 5.0 % = 655,092 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,446,748 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,053,020 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,004 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,475,752 円 (37,691 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	太宰府(賃) 6 C — 701	2,334 (2,323)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,334	対象基準階の 月額実質賃料 2,261 円/㎡ 月額支払賃料 (2,250 円/㎡)
b	太宰府(賃) 6 C — 703	1,987 (1,763)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,208	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	700,000 円	140,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	393,055 円	13,101,840 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	563,200 円	査定額	
	建物	1,120,000 円	140,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	3,056,255 円 (9,233 円／㎡) (経費率 24.5 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年	
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9592	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	140,000,000 円	設計監理料率 217,000 円／㎡× 626.25 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,882,000 円 (23,813 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	12,475,752 円			
②総費用	3,056,255 円			
③純収益 ①－②	9,419,497 円			
④建物等に帰属する純収益	7,882,000 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,537,497 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,474,767 円 (4,455 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.5 %		
42,136,200 円 (		127,000 円／㎡)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
太宰府（県） 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	170,000,000 円	1㎡当たりの価格	228,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太宰府市通古賀3丁目71番「通古賀3-9-7」					②地積 (㎡)	744 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300)		
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 3	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	東16 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	都府楼前150 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 1 6 m市道	交通施設	都府楼前駅 南西方150 m	法令規制	近商 (100,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	繁華性としては高くはない商住混在地域的な駅前商業地域であり、当面は現状維持で推移していくものと予測される。市内外にてマンション素地の取得競争も加熱しており、地価は上昇基調で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 229,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 181,000 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	同一需給圏の範囲は、太宰府市内外の市街地及び幹線沿いとその背後に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者並びにマンション・商業施設等を手掛ける開発業者、投資家等が想定される。西鉄・JR沿線の再開発、マンション需要から、物件の取得競争が継続、波及している状況にあり、希少性の高い土地については相場を超える取引も見受けられる。需要の中心価格帯は画地規模、条件により左右されるため把握し難い状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接市を含むエリアとやや広範囲であるが、類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、店舗賃貸市場はやや硬直・遅延的であり、かつ、居宅については必ずしも元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格は相対的に低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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
	大野城 (県) 5 - 1							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-5.0 +12.0 +35.0 +3.0	
	前年指定基準地の価格 327,000 円/㎡	[113.1] 100	100 [100.0]	100 [162.7]	[103.0] 100	234,000				+10.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 203,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 人口・世帯数とも横ばい傾向にある。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏や優良エリアでは高値での取引も見受けられる。					
	①- 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〕 住宅混在の駅前商業エリアであるが、店舗需要の回復、マンション素地の割安感から地価は全般的に高い上昇率を示している。					
	②変動率 年間 +12.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

太宰府(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府 6 C - 812	太宰府市			更地	()	ほぼ長方形	北東4.8 m市道		近商 (90,288)
b	筑紫野 6 C - 1009	筑紫野市			更地	()	ほぼ台形	南東13.7 m県道		2住居 (60,200)
c	筑紫野 6 C - 702	筑紫野市			更地	()	ほぼ台形	北東12 m国道 東10 m 角地		商業 (100,500)
d	筑紫野 6 C - 823	筑紫野市			貸家 建付 地	()	長方形	南西21 m県道 南東3 m 角地		準工 (70,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 172,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	179,650	$\frac{100}{[80.7]}$	222,615	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	229,000
b	() 211,748	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	234,405	$\frac{100}{[101.8]}$	230,260		237,000
c	() 160,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	186,525	$\frac{100}{[86.4]}$	215,885		222,000
d	() 178,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	185,612	$\frac{100}{[86.5]}$	214,580		221,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
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 +0.86	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -16.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 +1.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +1.50	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 229,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	41,903,713	9,555,322	32,348,391	27,577,600	4,770,791	(0.9599) 4,579,482	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	134,690,647 円 (181,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)			
店舗兼共同住宅		370.00		R C 6 F			2,220.00			
⑤公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
近商 準防		100 %	300 %	300 %	744 ㎡	25.0 m× 30.0 m		前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m		
⑥想定建物の概要		1 階は店舗及び駐車場、2 階以上は共同住宅約 7 0 ㎡、3 L D K の仕様				⑦有効率 の理由	88.2 %	店舗兼共同住宅としては標準的		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	駐車場	135.00								
1 ～ 1	店舗	235.00	85.0	199.75	3,060	611,235	6.0	3,667,410		
2 ～ 3	共同住宅	370.00	95.0	351.50	1,620	569,430	2.0	1,138,860		
							1.0	569,430		
4 ～ 5	共同住宅	370.00	95.0	351.50	1,640	576,460	2.0	1,152,920		
							1.0	576,460		
6 ～ 6	共同住宅	370.00	95.0	351.50	1,660	583,490	2.0	1,166,980		
							1.0	583,490		
計		2,220.00	88.2	1,957.25		3,486,505		9,417,950		
								2,875,270		
⑨年額支払賃料				3,486,505 円 × 12ヶ月 = 41,838,060 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
⑪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						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				41,838,060 円 × 5.0 % + 1,440,000 円 × 5.0 % = 2,163,903 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				41,114,157 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				9,417,950 円 × 95.0 % × 1.00 % = 89,471 円						
⑯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 %) 2,875,270 円 × 95.0 % × 0.2563 = 700,085 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				41,903,713 円 (56,322 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	太宰府 (賃) 6 C — 801	1,526 (1,526)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,573	対象基準階の 月額実賃料 1,657 円/㎡
b	太宰府 (賃) 6 K — 801	1,794 (1,786)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,677	月額支払賃料 (1,620 円/㎡)
c	— ()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	2,480,000 円	496,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,731,122 円	43,278,060 ×	4.0 %
③公租公課	土地 384,200 円	査定額	
	建物 3,968,000 円	496,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	496,000 円	496,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	496,000 円	496,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	9,555,322 円 (12,843 円／㎡) (経費率 22.8 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9599

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	496,000,000 円	設計監理料率 217,000 円／㎡× 2,220.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0556	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	27,577,600 円 (37,067 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	41,903,713 円
②総費用	9,555,322 円
③純収益 ①－②	32,348,391 円
④建物等に帰属する純収益	27,577,600 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,770,791 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,579,482 円 (6,155 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
134,690,647 円 (181,000 円／㎡)	