令和 6 年 7 月 25 日提出 太宰府(県) - 1 宅地-1

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		[令和 6年1月]	85,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	(5)(平均の1手半五	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	塩ル計画領の沃ル	-07-EH	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	, , ,		孫1丁目 13-5	3244 8」	昏 1					地和 (m²		211)	法令	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	四の土地の利	利用の状	接面	面道路0	の状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通が近の状況	施設との	1住 (60,2		
	台形 1:1.2	住宅 W 2		中規模駅周辺	莫一般住宅か 2の既成住宅	が多い、 三地域	南3.2 市道	m		水道、下水	西鉄	五条600 m		(そ(の他)	
								1						(60,1	160)	
(2) 近	範囲)m、西			m、北 - "	50 m		準的使用		住宅地		T (15)			
隣 -	標準的画地の形料		間口			ラ 約	16 m	• • • •	見模 ── ユンラ	_	210 m		形状台	_	_	
地 域	地域的特性	特記 特 事項	記すべる	き事項はな	:61	街 南3	. 2 m	市道	() 施設	m	5条駅	北東方6	00 法令 規制	1 住 (60, 高度		高20m
	地域要因の将 来予測				住宅地域で要が続き、								走歩圏で、	、良好	な生活	利便性
	骨効使用の判定	低層住3	宅地						' '	対象基準 の個別的 因	集地 内要	311				
. ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準価			3,000 7,700	円/n	'n							
		原価法		積算価			/	円/n	_							
		開発法		開発法	による価格		/	円/n	'n							
(6)市	5場の特性	た。需要り住宅地	要者の属 也需要が	性は、福岡 増大し、基	内のうち西語 岡市都心部/ 基準地付近1 は、土地で	へ通勤する	るサラ· 建て替:	-マン えは漸)	が中心	である。 ではいる	市内で	では隣接市	っとの地位	面の相対	付的割安	感もあ
` / 核	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	を採用し地域では	った価格 あること	で市場の3 から、収2	ことから戸る 実態を反映は価格は比較を参考のうだ。	している。 準価格とl	・当該 [」] 北較し	地域は て低位I	アパー に試算す	トも立り されたと	する <i>た</i> :判断さ	が、自用の される。オ	D戸建住宅 体ではず	らが取る 5場性を	引の中心 を反映し	いである
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	Щ	/ m²	[]	100	100	[100]			補正	–		因そ	行政	
を (9) 指定	指定基準地番		- 7	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+5.0 -4.0 +27.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 ,000 円		[107.1]	100 [104.0]	100 [134.4]	[100		10	08,000	補正	行政	+4.0	因そ	行政の他	0.0 +5.0
地討 (10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	102,00	00 円 / ㎡	価 変 ぬ 動	一般的 要 因		大宰府市				その他 した地価(向が続い ⁻		│ から近 ⁴	丰、需要	が市中
基準 準価 地格	ティス 基準 地 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	週地点(代 標準地	衣保华地	-	形 状 成 況 要	要 图		需要が終	売いてい	る。		地で市中の	心部に近に	エリ	アは堅調	は住宅
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.9	% 半年	間	因 % の	(個別的 要 因	וו (ני	四万川甘ソ学	女囚に劣	の動はな	v 1		_			

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 1 宅地-2

(1)	比準価格	\$算定P	勺訳													
NO	取引導	事号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府 6	5 C 太	宰府市				建付地	(長)	方形	西4.8 m 南4.6 m				1 低専 (60,80)
	- 10	001										角地				
b	太宰府 6	5 C 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
		800					/ I			_			\			
С	太宰府6	5 C 太	宰府市				建付 地	(方形	南6 m市	道			1住居 (60,200) 高度地区最高20m
-1		009					= 111			_	 π/	سخماد المخالد	+.*			4 / (本
d	太宰府6		辛付巾				更地	() 長	方形	北東6 m 北西6 m				1 低専 (60,80)
e	- 10	004														
e								()						
NO	取引(円	 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 / m²)	地因の	 域要 比較		│ 推定標準値 (円/㎡)		 別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(,	100	[106.3]	100	100			_10				街路		0.0	
b	(4,658	[100.0]	100	100.0]	[106.1] 100		74,799	10	7.8] n		110,3	23 交通 接近		0.0	110,000
_	90	0,578	[100.0]	100.0	[100.0]			106,828		2.5]		115,49			0.0	115,000
С	158) 8,481	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		161,529	10	0 8.2]		116,8	 画地 R1	ļ (0.0	117,000
d	(,	100	[105.6]	100	100		.0.,020	_10			,	行政	ξ (0.0	,
_	75	5,615	[100.0]	100	[/]	[103.0]		77,524	+-	0.5]		109,9	63 7 0		0.0	110,000
e	(,	[]	100	[]	[]			<u>10</u>	<u>U</u>]				<u>[100.</u> 100	L <u>U</u>	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	対標準化	補正の内記	R					工地	域要因	国の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 -5.0	環境	-30.0
		+0.70	画地	+6.1	 行政	0.0	 そ の	他	0.0	 行政		-2.0	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		+2.0	交通・接	近 +3.0	環境	-12.0
		+0.65	画地	 -9.7	└	0.0	こっての	 他	0.0	 行政	. – – –	0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		├ ┌交通・接		- 環境 		0.0	街路		+6.0	交通・接	近 -2.0	環境	+33.0
		+0.60	画地	+4.0			¦ ¦ - ⊘			 行政		i	その他		L	
d	正常	% / 月	1 街路		 交通・接		- 環境 			街路		- !		近 -7.0	環境	-27 .0
		+0.70	画地		- - - 行政		└ ├その			 行政		i	その他		Ľ	
e		% / 月	1 街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路		- 1	交通・接		環境	ŧ
			画地				_ - そ の	 他		 行政			 その他		Ĺ	
_	 	_ _			<u>i </u>		i					i	〔比準価格	L 5		 3,000 円/㎡

(2)	積算価格算	拿定内	 訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市		調達	原価の把握	星が [困難なた	 _め				
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	丁能な場合	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		西格	補修正後円/㎡)	道	成工事費 (円/m	ı, j	標準·	化補正	時点個	修正	道館	超成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10	1		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		多の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ī	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		•	
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	文 百	交证	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	3,933,649	816,740	3,116,909	2,563,360	553,549	(0.9780) 541,371	(3.7 0.4)
	収益価格	16,405,182	円 (77	7,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	閉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	出の現価の総和 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)	(m²)						
開発法による価格		円 (円/㎡)										

(3)-2 想定建	建物の状	 t況								太宰府(県) ————————————————————————————————————	- 1 =	6地-4
	用		建築面	 面積	(m²)		構造・阝	 階層	ži	 延床面積	((m²)
 共同住宅					120.00	LS	2 F	:			240.00)
/\it \	3年1年											
公法上の規 用途地域等	初寺	基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口・奥	 行	前面道路、	幅員等	
1 住居		60 %	б	200 %	160 %		211 m²	12.0 m	× 15.0	前面道路:		3.2 m
想定建物の)概要		2 L D K	、4戸0	D共同住宅を想	思定した	有効率	100.0	% 外肾	将足道路a 皆段使用のため	までの距離:	m
		0					の理由					
(3)-3 総収益	算出内]訳										
階層	用途	床直	面積	有効 率	有効面積	支払賃料	iたり月額 ^料	月額支	払賃料	a保証金等(月		(円)
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1 ~ 1	共同信	主宅	120.00	100.0	120.00	1,300 156,			156,000	1.		56,000 56,000
' '									1.		52,000	
2 ~ 2	2 共同住宅 120.00 100 2 2				120.00)	1,350		162,000	1.		62,000
~												
~												
~												
±1			240.00	100.0	240.00)		;	318,000			18,000
計	EWN						040	000 TI	40 -			18,000
年額支払賃						m /	318, m² ×	000 円 ×	12ク月 ㎡x 12ク		3,816,0	
a共益費(管 b共益費(管		の算出根拠				[]/	III X		11X 125	/ A -		0円
その他の収	双入(駐	車場使用料等)			į	5,000 円/	台 x	4 台;	く12ケ月	+	= 240,0	000円
貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)										0 円
空室等によ			200 /	.0())		816,000			5.0 %	·		
		.(%)+(× ፭	E 至 平 B(%))	+	240,000	円×		5.0 %	=	•	800円
以上計	+ a+		/4.\			000 5		0.04		4.00.07	3,853,2	
		(空室損失考慮 5.7.7.1億11額/空		麦 後 \		,000 円 x 年数/	95. 4.4	.0 % x = x : :::::::::::::::::::::::::::::::	H≨NE 13	1.00 % =	3,0	021 円
惟例並寺()	ノ遅用金	弦及び償却額(空	至 損大气	思1攵)		年数(,000 円 ×		手) 理》 .0%×	用利回り	0.2563 =	77,4	428 円
	∖に係る	保証金等の運用品	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益		+ +				3,93	33,649 円		(18,643	円/㎡)	
		月額支払賃料の			()内は支			.			T	
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	甫 時, 正 	点修 標準化 補正	泛 建物 差修正	格 地地の比		準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 太宰府 6 賃)	1002	1,279	100 [100.0	<u>[100</u>]	-	100 [110.			0.0]	1,163		円/㎡
b 太宰府 6 賃)	1003	1,698 (1,663	100 [100.0] [100		100 [95.0		_	0.0]	1,625	月額支払賃料 (1,350	円/㎡)
С		(<u>100</u> [0 [100 [] [] 10	0]		基準階 2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		173,200	၂	43,300,000 x 0.4	%	
維持管理費		162,240	7	4,056,000 x 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	48,300	၂	查定額		
公租公課	建物	346,400	ŋ	43,300,000 × 50.0 %	x 16.00	/ 1000
損害保険料		43,300	ŋ	43,300,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		43,300	7	43,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0 [7			
総費用						
~		816,740	7	(3,871 円/㎡)	(経費率	20.8 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.7 %	ó	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 %	ó	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 %	ó	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 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9780
(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		43,300,000 円		_ ,	設計監理	
				175,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0592			0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,563,360 円 12,149 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	- /			
総収益					3,933,649	円
総費用					816,740	円
純収益 -					3,116,909	円
建物等に帰属する純収益					2,563,360	円
土地に帰属する純収益 -					553,549	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				541,371	
×				(2,566	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	ó			
		16,405,182 円	3	(77,700	円/m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 太宰府(県) - 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	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		ТЩ	倍率種別	

	塩ル計 川 預り 大ル	の年田の女	=										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		5長浦台1] 1 - 4 - 1		≸533				地積 (㎡)	(260	法令上の規制	等
地	形状	敷地の利用況	の現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路	多の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施i の状況	没との	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		模一般住宅が 型団地内の住		北西6.2 m 市道		水道、 ガス、 下水	水城1.7	7 km		(その他)	
(2)	範囲	東 140 m、	西 40 m.	、南 70	m、北	90 m - 村	票準的使	用【低層	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口)約 13	3 m、 奥行	5 約	19 m、	規模		250 ㎡程	度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記・地勢は約分では、対象は、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは、対象のでは		で向きに傾		方位 北 2 m市道	交通施設	1 水城馬	识 南方 [·]	1.7 km	法令規制	1 低専 ¦(50,80)	
	地域要因の将 来予測	区画整然としたがって、今							り、大き	きな地域要	要因の?	変動も特段ない。	。し
	員有効使用の判定	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 方位 内要	泣			0.0
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例比較収益還元法	法 比準価 収益価		96	6,600 円/							
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²						
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	′ m²						
(6)市	5場の特性	が中心となる	ものと思料おり、現状	する。低金 [;] では、物価.	利政策の約 上昇等に。	継続及びハワ よる需要への	ウスメー D影響は	カー等に 見られな	よる積 にい。需	亟的な供給	合に牽引	3へ通勤する一般 され、需要は未 断格帯は、取引規	だ堅
ì f	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	の説得力は高 観点から、収	い。一方、 益還元法に	周辺に賃貸 よる収益価	共同住宅! 格は試算t	は見られず、 せず、比準値	実需中 価格のみ	心の市場 で十分に	性を有 説得力(する。よっ D高い評価	って、it 聞ができ	見するため、比準 5場分析及び説得 きると判断した。 己のとおり決定し	力の 以上
(8) 公規 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	
を (9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	時点 修正 1	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別的	の比			を 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通	-2.0 -3.0 -7.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[107.2] 100	100 [103.0]	100	[100.0]	,	96,500	補正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年	削牛標準1 姶			価 変	一般的 要 因	/ 			 市場への	影響も懸え	念される	」 るが、低金利政策 こして旺盛である。	
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	地等と同一地	格 動 形 状 成 況	(地 均要 因					した閑静 <i>は</i> 旺盛である		団地であり居住快	適性
地格の等	標準地番号 公示価格	.0.0.0	円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因	固別的	対要因に変	変動はない	١, ١,				
前か	変動率 年間	+9.0 % 半	年間	% の									

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号	ļ <i>j</i>	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 肜状	接面道 状況	道路の	主頭 設の	要交通》)状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府6	c 太	幸府市				更地	(,	正尹)	5形	北西4.3	m市道				1 低専 50,80)
	-	6															
b	太宰府6		宰府市				建付 地	()	方別	ぎ長 ジ	南東5 m 東6 m 角地	巾迫				1 低専 60,80)
С	大宰府 6	_	宰府市				建付 地	(,	長が)	5形	南東6 m	市道				2 低専 60,100)
	- 1 ⁴	17															
d	太宰府 6		宰府市				更地	()	長が)	方形	北西16 南東6 m 二方路				(1 低専 60,80) §度地区最高20m
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		 定価格 円/㎡)	地域	」 或要 北較		 住定標準 (円/㎡		個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(02	, 396	100 [100.0]	[106.8] 100	100	100 [100.0]		87,999				90. 7	街		C	0.0	89,800
b	()	100	[107.5]	100	100		· ·	_100)		89,7	接:		C	0.0	·
c	(,656)	[100.0] 	100	[100.0] 	[103.0] 		91,486	100)		96,3	画:			0.0	96,300
d	(,451)	[100.0] 	100	[100.0] _100	[100.0] 		123,994	100)		98,1	— 行i		C	0.0	98,200
e	92	, 956)	[100.0] 100	100	100	100		107,095	100)		96,4	82 そ (の他	[100.	0.0 0]	96,500
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	[<u>]</u>	[]			<u> L</u>]_ 工地均	 或要因	 の比較の	内訳		100		
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	接近	0.0	環境	0.0
		+0.75	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\ -	· 他	0.0	 行政		0.0	L · ¦ その他 '		0.0	L	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	接近	+1.0	環境	-5.0
		+0.75	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	· 環境		0.0	街路		0.0	交通・技	· 接近	+1.0	·環境	+25.0
		+0.67	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		% / 月 +0.75	L		· 交通・接		環境		0.0	街路 			交通・持		0.0	, 環境 └	0.0
			四地	-7.3	¦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・技	接近		· 環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	他	ĺ	行政			その他				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 96,600円/㎡] |

													太 辛府	(県)	-	2	七地-3
(2))積算価格算	定内	訳														
(2))-1 原侃	断法が	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	の再	調達原価	の把握だ	が困難で	ゔあるカ	きめ。		
(2))-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
j	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	n ^²)	標準値	化補正	時点的	修正		修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	1]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	図で	地域	要因の比	個別的 比較	的要因	စ ု	再調達	原価
	(円/	m²)				шк	(円/㎡)	Par	(円/m	n³)	, TA		LOTA			(円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>10</u>	0]	<u>[</u>	1			
;	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F] / m²				
内	訳						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室 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	章定内	 訳														

(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	最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						()	()
	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			主宅地域である。賃貸目 賃料収受が困難と判断し			

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	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)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6年 7月 25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)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/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (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 路線 路線価又は倍率 1.3 倍

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

令和 6年 6月 28日 (5)価格の種類

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨	Î									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	2.4 1 112 11	石坂4丁目 - 4 - 1 0		昏2 1				地積 (㎡)		282	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	の現 周辺 沢	□の土地の₹	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	1 低専 (50,80)
I	三方形	住宅 W 1		美一般住宅力 死成住宅地域		北4 m 市道		水道、 ガス、 下水	太宰府6	80 m		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、i	西 80 m、	南 80 ၊	m、北	60 m 標	 準的使月	用 戸建·	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 17	m、 奥行		17 m、 3	規模	2	290 ㎡程		 	E方形
隣 地 域	地域的特性	特記・周辺は当定されて		区域に指	街 - 4 m 路 -	市道	交通施設		那 南東	東方680 m	法令規制	1 低専 (50,80)
	地域要因の将 来予測	戸建住宅地域			既存建物		 Kいなが	 「ら、今:			推移	」 するものと予測する のと予測する。
, ,	有効使用の判定	戸建住宅地	`+ 1.2 (本/本)			4 000 FF (``	対象基準 の個別的 因		1		
` '	定評価の手法 ^อ 用	取引事例比較深度	法 比準価値 収益価値		64	4,000 円/1						
	_,,,	原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		<u>ロ</u> こよる価格		/ 円/						
(7)試〔 検i	易の特性 章価格の調整・ 正及び鑑定評価 か決定の理由	サラリーマン: 心となる価格 る。 居住の快適性	が中心である 帯は規模に。 を指向する所 て、現実の町	る。当該地域 より異なるが 理住宅を 取引市場の	域は駅から が、対象 主体とする 実態を反	らやや距離を 基準地程度の 金住宅地域で	有する 規模の あり、貸	高台の住 上地であ 賃貸市場	宅地であれば、 1 れば、 1 が未成熟	るが需要 800万 	は安定 円~2 め、収	は福岡市等へ通勤する E的である。市場で中 000万円前後であ 双益還元法は適用しな D価格を踏まえたうえ
(8) 公規価 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	地域要 因の比 較		の規		標 標	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	100			補 正 る	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		の比差		標 標	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 / ㎡	[] 100	100	100	100			神正を	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	対年ら 継続 新規 前年標準価格 60,000 円/㎡ 表標の - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形形 集価討 代表標準地 標準地					国丿 成〜 一部に:	土砂災害		域の指定だ	地価も上昇 があるが、		こある。 注宅の建て替えによる
地格 の等 前 か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+6.7 % 半	地 成 況 要 円/㎡ 因 の の で で で で で で で で で で で で で で で で で			夏 個別的 変動はない。 要 因						

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 3 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	画地 彡状	接面道状況	道路の	主:	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府 6	C 太 4	幸府市				更地	(ほほ) 方形		東5 m市 南4 m 角地	道				1 低専 60,80)
b	太宰府 6		幸府市				建付 地	(長方)	5形	北西4.3	m市道				1 低専 50,80)
С	太宰府 6	C 太	幸府市				建付 地	(ほほ) 形	 ई 整	北西4 m 南西6 m				(1 低専 60,80) 高度地区最高10m
d	太宰府 6	C 太	 宰府市				建付 地	(ほほ ₎ 形	 ई 整	東6 m市 南東10 m 角地				(1 低専 60,80) 上砂災警特別区域
e	-							()							
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└ 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的 北較	 り要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(65	, 858	100 [100.0]	[105.6] 100	100	1		67,520	<u>100</u>	0 3.9]		64,98	^ <u>`</u>	通・		0.0	65,000
b	61	, 475	100 [100.0]	[106.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		65,655	100 [101	0 <u> </u>		64,8	接) 76 環 _提			0.0	64,900
С	(64	,906	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		65,221	100	<u>0 </u>		63,38	画			0.0	63,400
d	()	100	[101.2]	100	_100			_100	0			行门			0.0	<u> </u>
e	(,320	[100.0] 	100	[100.0] 	[107.1]		61,722	100 [3.8]		65,80	02 60	の他	[100 .	0.0 0]	65,800
NO.	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓		L J					 城要因	 の比較の	 内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	 妾近	-2.0	環境	+5.0
		+0.56	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	妾近	-8.0	環境	+10.0
		+0.75	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・指	8近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	妾近	-2.0	環境	+5.0
		+0.50	画地	+3.0	 行政	0.0	その	 他 	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d		% / 月			交通・持		· 環境		0.0	街路 		+2.0	交通・持	妾近	-8.0		0.0
		+0.24	画地	+7.1	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e	į į	% / 月	街路		交通・指	接近 	· 環境 - 			街路 		 	交通・持	妾近 		環境 	
			画地		行政		その	他		行政		I	その他				

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で再	再調達.	原価の把握	星が [困難なた	め。				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ı๋)	標準化	比補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100]	10]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	関の比	個別的 比較	内要因σ) #	調達原価
	(円/	m²)				上坡(の風情 (円/㎡)	PAT	(円/m	า๋)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	非正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	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	法)の適用又は収益還	記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 						()	()
	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	戸建住宅団地内にあ ことから、経済合理	り、賃貸市場を見出る 的な賃貸経営想定が図	すことができず、また、 困難であり、収益還元活	第一種低層住居専用: 法は適用できなかった。	地域(50,80) ,	である

(4)開発	きまによる価格算	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				
収ノ	人の現価の総和	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)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 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	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)	[令和 6年1月]	円/㎡
	A10 0 T 0 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 E * E	T 24 /E 16	路線	路線価又は倍率	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 │	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

	塩ル計 川 預 切 沃ル	の年田の女	=										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		5朱雀6丁目 - 13 - 1	311番17 6」	7				地積 (㎡)	(226	法令上	の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	足との	1住居(60,200))
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		模一般住宅力 既成住宅地域	12.	西4 m 市道		水道、ガス、下水	西鉄二	日市900 m		(その他	
(0)			_				1-1-1-1		() 			(60,160))
(2) 近	ණ囲 	東 50 m、			m、北 = *⁄a		標準的個規模		住宅地 220 ㎡	2 (F	112.4十 1	≡ ∠ ™	
隣	一條學的圖地の形 地域的特性	^寺 □ L 特記 区画整:			ī 約 ──── 街 4 m	16 m、 主治	交 交			北西方	_	長方形 ┌───── └ 1 住居	
地域	*6*30 D 1 T 1 エ	1970		中税候の	路 : 4111	小店	施	900 m		ᄱᅜᅜᅺ	規制	(60,200)
	地域要因の将 来予測	戸建住宅地域部で高値のミ									い需要	」 要を有し [、]	ている。-
(3) 揖	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅地					(4	4)対象基準 の個別i 因		۱,۱			
` '	監定評価の手法 NASE	取引事例比較			117	,	/ m²						
0.)適用	収益還元法	収益価				/ m²						
		原価法	積算価				/ m						
		開発法	1	による価格			/ m²	16.1 -18 =	5 # * '4'	=	1. 0.3	Z # L +>	
(6) n	5場の特性	同一需給圏は 周辺の市町か 感も相俟って 度の規模であ	らの転入も 高値での取	見られ、当記 引が散見され	該地域に対 れる。画均	対する需要 也規模によ	は い 異なる	であるが供	は給が少!	なく需給キ	゙゙゙゙ヤッフ	゚゚が生じ、	地価の割安
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は、 市場性を反映 住宅の賃貸市 踏まえ、比準	した実証的 場も未成熟	な価格であっ であること;	る。一方、 から、収記	近隣地域 会還元法の	は一般は適用は関	主宅が多し	\既成住	宅地域であ	り、サ	也域の主体	となる一般
(8) 公規 示準		標準地 	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り のキ	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域爽環	通
価と	公元1冊格		[]	100	100	Γ.	1		補	画地		因 行	
格し をた		円/㎡	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)		時点 修正 7	標準化補正	地域要 因の比 較		ひ のと	聚基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 課 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交 要 環	通 -1.0
基の	1 111年指定县港	地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]			補	画地	+4.0	因 行	
準検 地討	444	,000 円/㎡	100	[104.0]	[124.4]	100	-	117,000	正	行政 その他	0.0	その	他 0.0
(10) 対年	ら 総続 新規 前年標準価格	の検討 106	価 変	要 医	4.10		中心部住は強含みで			:供給7	下足で需給	は逼迫して	
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準標準地	地等と同一地	格 動 形 状 成 況	形 状 / 地 域 「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 L 見傾向が続いている								
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	要 因									
前か	変動率 年間	+10.4 % 🗎	年間	% の	, , L	•							

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号	F	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 彡状	接面道状況	直路の	主要の	要交通 2 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	施	法令上の規 制等
а	太宰府 6	C 太 ⁵	幸府市				建付地	(,	し ほほ) 方邪	 ぎ長 彡	南5.5 m 北4 m	市道				1 住居 (70,200)
	- 90	08										二方路					
b	太宰府 6 D H	K 太军	幸府市				更地	(,	ほほ 方邪	ぎ長 ジ	西4.2 m	市道			(1 住居 (60,168) 高度地区最高20m
c	大宰府 6	3 C 太雪	幸府市				建付地	(,	長方)	5形	南西5 m	市道			(1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
	- 70	08														ľ	JIX. 04X1-J=0
d	太宰府 6		孝府市				更地	(,	ほほ 方邪	 ぎ長 ジ	北4 m市 東3 m 角地	道				1 住居 (70 ,160)
e	- 00							(,)							
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		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 北較		 住定標準 (円/m ²		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.5]	100	100		101 010	100			440.0	街		C	0.0	440.000
b	()	[100.0] 	100	[100.0] 	[101.0] 		121,248	100)		118,8	<u>/1</u> 交; 接;	通・ 近	C	0.0	119,000
c	104	,565	100.0]	100	100	100.0]		115,440	100			115,6	71 環			0.0	116,000
d	96	,257	[100.0]	100	[100.0]	[80.0]		123,570	[101			122,3				0.0	122,000
u 	97	,676	[100.0]	100	[/]	[102.0]		102,464	[92			111,3	74 その	の他	C	0.0	111,000
e	()	 []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100	<u> </u>					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	 補正の内部						工地域	 或要因	 の比較の	内訳				
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	接近	0.0	環境	0.0
		+0.87	 画地	+1.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	+5.0	環境	-5.0
		+0.87	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	接近	0.0	· ·環境 ·	0.0
		+0.90	 画地	-20.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他		0.0		
d		%/月		0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	0.0	· 環境	-8.0
		+0.87	 画地 	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他		0.0		
e	C	% / 月	街路		│ │交通・接	近	環境		í	街路			交通・技	接近		· ·環境 ·	
			画地		 ¦行政		その	 他		 行政			その他				

才比準価格決定の理由 [比準価格: 117,000円/㎡]

													太宰府	(県)	-	4	宅地-3
(2))積算価格算	拿定内	訳														
(2)) - 1 原信	断法が	適用できる	ない	場合その理由	既反	支市街地で	:再調達	原価の把握	星が[困難なため	か					
(2))-2 造历	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	『能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	ひ地番									
77.7	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正	素地の価	・ の補修正復 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/m	า๋)	標準化	補正	時点値	修正	j	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>] 00			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補値 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因(のi	再調達	原価
	(円/㎡)			(円/㎡))	(円/m	า๋)						(円/㎡)			
					(%) <u>100</u> []						<u>[</u>	00					
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格			P] / m²				
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月落	巡変動率	付帯	標準化補	īĒ				月率	変動率
	% / 月 費								% / 月	費用							% / 月
地	也域要因の比較 街路					交通	交通・接近環境行				亍政			そのイ	也		
(3)) 収益価格算	拿定内	訳														

(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							
<u>+</u>	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 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。										

(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	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	印	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)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6 年 7 月 25 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)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) [令和 6年1月] 円/㎡ 路線価又は倍率 1.3 倍

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 6年 6月 28日

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

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 太宰府市梅 「梅ケ丘1 -	ケ丘1丁目426(7-18」	0番44				地積 (㎡)	(347	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の設況	利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接近の	交通施設)状況	(5	低専 0,80)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が 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)	—————————————————————————————————————	東 70 m、西	90 m、南 50	m、北	70 m 標	準的使用	□ 用│戸建	住宅地		l	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 約	的 20 m、 奥行	亍 約 1	7.5 m、	見模		350 ㎡程原	隻、 肝	形状 長方	形
地域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はない。	街 路-	市道	交通施設		市駅 東方	72.3 km	法令 1	低専 60,80)
	地域要因の将 来予測		団地で、今後も同村		するものと予		1	は上昇傾	向にある		られる。
,	最有効使用の判定	戸建住宅地				``	対象基準 の個別的 因				
` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	7(0,000 円/r	n					
0	り週出	収益還元法	収益価格		/ 円/r						
		原価法 開発法	積算価格		/ 円/r / 円/r						
,	市場の特性	同一需給圏は、大 勤する一次取得者 500万円程度で		接する市場で中心の	町等の住宅地 となる価格帯	域の範 は規模I	こより類	なるが、 	3 5 0 m²	の土地で	2000万円~2
Ì Ì Å	试算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	慮し、収益還元法	「多い既成住宅地域」は適用しなかった。 と準価格を中心に、)	。一方、	と準価格は現	実の取り	引事例を	基礎とし	、実証的	な価格で	あり、説得力を有
示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準	街路 交通 環境	地 均 要	交通
価と 格し	小元1冊移] 100	100	[]				画地 行政	医] 行政 その他
を (9) 指 定 ら	指定基準地番	円 / m² 号 -	100 [] 時点 標準化 修正 補正	[の比		標内準	の他 街路 交通 環境		交通
基の 準検 地討	│	100	100			正	画地 行政 の他	因] 行政 その他		
(10)年標準価格等か	- 1 対象 基準地 総続	64,300 通地点(代表標準地等	を同一地点 格 動 状 況 - 円 / ㎡ 因 因	動							

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号]	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道	路の主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府6		宰府市				建付 地	(ほに) 方形		北6 m市道	<u></u>		(1 低専 50,80) B度地区最高10m
b	- 70 太宰府 6		室府市				建付			ほほ	ff 整	南6 m市道				 1 低専
	- 82		1 110 11				地	() 形		北東6 m				60,80)
c	太宰府 6	_	宰府市				建付 地	(長方	5形	西4.8 mi 南4.6 m	5道			1 低専 60,80)
	- 100	11										角地				
d	太宰府 6		宰府市				建付 地	((ほほ) 方形	ぎ正 ジ	北西6 mī	5道			1 低専 50,80)
e	- 102	.3						()						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		 佳定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.9]	100	100			_100				街路	(0.0	
b	62,	,542)	100.0]	100	100.0	100.0]		65,607	100	3.0]		63,69	6 交通・ 接近	C	0.0	63,700
	73,	,493	[100.0]	100	[100.0]			72,844		4.0]		70,04		C	0.0	70,000
С	(74	(,658	<u>100</u> [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [106.1]		74,799	100	0 3.0]		72,62	□■地	C	0.0	72,600
d	()	100	[108.4]	100	_100		,	_100			, 0_	行政	(0.0	. = , 000
e	72,	,565	100.0]	100	[100.0]	[100.0]		78,660	100	1.0]		77,88	1 その他		0.0	77,900
C	(1		100		[]			[[100 .	ַו	
NO	ア事情の内容の	イ月率 で動率	ウ標準化	補正の内部	Я					工地域	或要因	の比較のア	与訳		·	
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	·····································	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
	+	⊦ 0.70	画地	0.0	└	0.0	こその	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・打	 	 環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	0.0	環境	+3.0
	-	+0.24	画地		行政		 て の			 行政		L	 その他	0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・护		 環境 			街路			 交通・接近		環境	0.0
	-	+0.70			 ¦行政		└ ├ そ の		 	 行政		i.	 その他	0.0	<u>-</u>	
d	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			 交通・接近		環境	0.0
	-	+0.70	 画地		_ ¦行政		_ その			 行政		0.0		0.0	<u>-</u>	
e	9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	
			画地		 ¦行政		└ ├ そ の			 行政			 その他		L	

_																-		
(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	₽.	死成	市街地で	再調達	達原価	の把握	屋が[困難なた	め 。				
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	š i								
7	素地の取得		事情補	証	時点修正		価村	D補修正後 各 (円/㎡)	j	造成工 (事費 円 / m	า๋)	標準·	化補正	時点何	修正	追	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	(137	,]	[] 100								10	0]	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	ረ補正	時点修正			豊用の補修 の価格		有効宅 除した	地化率	ヹ で	地域	要因のは	比 個別的	的要因	の 耳	頁調達原価
	(円/	m²)				"		の岡福 (円/㎡)	"		一円/m	า๋)	¥X		LU#X			(円/m²)
			100 []	[] 100					(%)	10]	<u>[</u>	00		
Ź	热成度修正	,	[]	/ 100				積算	価格					円 / m²			
内記	沢							'										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変重	协率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						%	6/月	費用						% / 月
地均	也域要因の比較 街路					交	交通・接近環境			ž.			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	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	第一種低層住居専用: は適用できなかった。	地域(50,8 。	0)で	`ある			

(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		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	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)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 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)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	[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	線価	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			ІЩ	石平性別	

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田(り安百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		2府市国统 分 5 - 2		1059看 0」	番4外					地積 (㎡)	(252	法令上の規制等
地	形状	敷地σ 況	利用の現	別況	②の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	分との	(50,80)
	台形 1:1	住宅 W 2			美一般住宅力 死成住宅地域		東3.9 市道	m		水道、 下水	都府楼	前1.6 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 50	m、北	50 m	標準	≛的使月	刊 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形物	犬等	間口 糸	5 17	m、 奥行	亍 約	17 m	、規	模		250 ㎡程	建度、	形状台	台形
隣 地 域	地域的特性	特記(領地事項)		ハ丘陵地	の住宅団	街路	9 m市	道	交通施設	km	娄前駅 :	北方1.6	法令規制	1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将)既成住年	自団地で	 あり、今{		地域と	して推			予測する	3。平坦地	1 1 1 1 1 1	」 宅地と比較すると利
	来予測				に割安感が									
	最有効使用の判定 ニーニーニーニーニー	戸建住宅		LL 3#= /== 4			2 000	円/m	_	対象基準 の個別的 因	集地 内要	, 1		
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例		比準価格		4.	2,200	円/m	_					
		原価法	114	積算価格			/	円/m	_					
		開発法			<u>-</u> こよる価格	:	/	円/m	_					
(6)市	市場の特性	勤する一	次取得者	等が中心		れる。丘	凌地で:	上砂災害	雪が懸れ	念される	エリア	でもあるこ	とから	需要者は福岡市等へ通 6、価格水準は市中心 られる。
\ \ \ \	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	た。一方	比準価格 よって現	は同一課実の取引	帰給圏内の熱	類似地域 態を反映	等から行	弋替性を	を有する	る取引事	例を採	用しており	規範性	≣元法を適用しなかっ 生を有するものと判断 価格を踏まえたうえで
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	也 -	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 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		1]	100	100	[]			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 因の比 較	と 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		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 /		100	100	100	<u>[</u>]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象基 準価	終続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代	41,000 長標準地等		価 変動 制 形 状況	地域]	丘陵地で	*土砂災	(害警戒)	区域に指	地価も上昇 定されてい は低位であ	1る。 エ	である。 ア坦地と比較すると、
単地格の等が	標準地番号 公示価格		% 半年間	- 円/㎡ 	版 加 要 因 の	(個別的)要 因		変動はな	:11.					

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 6 宅地-2

1011 府 6 C 102 府 6 C	太宰太宰	#府市	時点修 正 [110.8]	建付減 価の補正 100	標準化補正		((定価格)	りり、一切のに対しています。		南東8.2 接面道; 南東6 r 西5.2 r	路なし加道路の市道の一個では、	固別的要因 (集工 (60,200) 1 住居 1 低專 (50,80) 1 低專 (50,80)
府 6 C 102 府 6 C 811 府 6 C 1003	太宰太宰	# 作市 事情補 正 100	<u>[110.8]</u>	価の補正		建付地	((定価格		ほぼ整形 不整形	南東6 r 西5.2 r	m道路 m市道	固別的要因 (1 低専 50,80) 1 低専 (50,80)
102 府6 C 811 府6 C 1003	太宰太宰	# 作市 事情補 正 100	<u>[110.8]</u>	価の補正		建付地	((定価格		ほぼ整形 不整形	南東6 r 西5.2 r	m道路 m市道	固別的要因 (1 低専 (50,80)
府6 C 811 府6 C 1003 7引価格 円/m	太宰	事情補 正 100	<u>[110.8]</u>	価の補正		建付地	() 定価格		不整形	西5.2 г	m市道 価 個	固別的要因 ((1 低専 50,80)
府 6 C 1003 2引価格 円 / m 41,66	\$\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	事情補 正 100	<u>[110.8]</u>	価の補正		推	定価格		越要	推定標準	価 1	固別的要因 (((50,80)
1003 双引価格 円/m	\$\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	事情補 正 100	<u>[110.8]</u>	価の補正		推	定価格		越要	推定標準	価 1	固別的要因 (((50,80)
双引価格 円/m 41,66	n) _	IE 100	<u>[110.8]</u>	価の補正			定価格					個別的要因(D D	査定価格
円/m	n) _	IE 100	<u>[110.8]</u>	価の補正								 固別的要因(の	査定価格
	67 [)_			100						各(円/㎡) '	北 較		(111/111)
)_	100.01	100	[/]	100 [90.0]		51,297			43,5	街路		0.0	43,500
33,90	1 00	100	[107.9] 100	_100	100		<u> </u>	_100			接迫	丘	0.0	·
)_	100.0]	[103.4]	100	100		38,574	100		46,5	画地		0.0 0.0	46,500
58,27)_	100.0]	100 [105.6]	100	_100		62,117	[129 		47,8	行		0.0	47,900
22,62	28 [100.0]	100	[100.0] 100	_100		33,798	100		38,5	582 そ 0	[100		38,600
		1	100 補正の内記		[]			[-] Ľ地域要	 因の比較の	 D内訳	100		
容変重	動率													
	00			. L		. i		0.0	5路 		L		環境	+10.0
				1		1		0.0			1		1	
	70			. i		L					L		□環境 □ □	-15.0
						1		0.0			1			
	EG -			. i		. L					L		- L	+20.0
% /				!		!		0.0			!			45.0
	70					L					L		- L	-15.0
% /				1		1		0.0		0.0	1		環境	
	ŀ			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		. L					 ¦その他			
	+1 % . +0 % . +0 % . +0	+1.20 % / 月 +0.79 % / 月 +0.56 % / 月 +0.70	% / 月 街路 +0.79 = 画地 % / 月 街路 +0.56 = 画地 % / 月 街路	+1.20 画地 -10.0 % / 月 街路 0.0 ———————————————————————————————————	+1.20 画地 -10.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・括 +0.79 画地 -5.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・括 +0.56 画地 -3.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・括 +0.70 画地 -29.3 行政 % /月 街路 交通・括 % /月 街路 交通・括 % /月 街路 交通・括	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 +0.79 画地 -5.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 % /月 日路 -29.3 行政 0.0 % /月 街路 交通・接近 0.0 % /月 大田 交通・接近 0.0	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.79 画地 -5.0 行政 0.0 その % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.70 画地 -29.3 行政 0.0 その % /月 街路 交通・接近 環境 % /月 街路 交通・接近 環境 % /月 街路 交通・接近 環境	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.79 画地 -5.0 行政 0.0 環境 +0.56 画地 -3.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.70 画地 -29.3 行政 0.0 その他 % /月 街路 交通・接近 環境 % /月 街路 交通・接近 環境 % /月 日路 交通・接近 環境	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名 +0.79 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名 % /月 街路 -29.3 行政 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 交通・接近 環境 0.0 名 % /月 街路 交通・接近 環境 6	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +0.56 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +0.70 画地 -29.3 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 % /月 街路 交通・接近 環境 街路	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 +0.79 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % /月 付路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % /月 付路 -29.3 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % /月 付路 交通・接近 環境 街路 43.0 % /月 付路 交通・接近 環境 街路	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 29.3 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 交通・接近 交通・接近 交通・接近	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 +0.79 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 日路 -29.3 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 日路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 その他 0.0 % /月 日路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 交通・接近	+1.20 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 程路 -8.0 交通・接近 +6.0 環境 +0.79 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 母郎 その他 0.0 母郎 その他 0.0 母郎・接近 母郎・

													太宰府	(県)	- (;	宅地-3
(2)	積算価格算	定内:	訳 														
(2)	-1 原作	⅓法が	 適用で	きない	場合その理由	由 既成	戊市街地で	— 再調達原	ー 原価の把握	が[ー 困難なた	_ 」 め。					
(2)	-2 造后	,	内等に	:存し原	価法の適用が	が可能な場合	の価格										
ĭ	造成事例番·	号				-	所在及7	び地番									
197	素地の取得	価格	事情	青補正	時点修〕		」 の補修正後	造	」 成工事費		標準	化補正	時点個	多正	道	成工	事費の補
	(円/	m²)				の価	格 (円/㎡)		(円/m	ຳ)					11	F正後の (F	り価格 円/㎡)
	(13.			100	1	1					10	00	Г	1	+		
			[]	100]]	10				
ſ	寸帯費用		標準	隼化補正	時点修]		 費用の補修 の価格		 効宅地化率 した価格	ヹ゙゙゙゙゙	地域較	要因の比	個別的 比較	り要因 <i>0</i>) A	調達原	京価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)						(F	円 / m²)
			_	100					(%)		00					
<u> </u>			[]	100			Z+ 66 13			[]	10	00			
	热成度修正		[]	/ 100			積算個	1格			F.] / m²				
内記	R 																
素地	事情の 内容	月率逐	変動率	<u></u>	標準化補正	-		月率	変動率	付##	標準化	補正				月率逐	变動率
		 		成工		 		_	% / 月	帯費				1			% / 月
			% /)	事費					% / H	用							% / H
	<u> </u>			具													
地均	或要因の比	較		街路	——— 各	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	:)の適月	月又は収益還	景元法が適用で	できない場合	含の理由	1								
+	総収益			総費月	A	純収益		建物にり 純収益	帰属する		土地に帰 純収益	属する	未収	入期間(純収益	修正	還見	元利回り
直接		(円)		(円)		(円)	がしコスェル	(円)		W 077	(円)	1200	(((((円)		(r-g)
法													()	()
	収益価材	 洛	+			円 (四 /	m²)								%
	収益価権	各が試	· 首			13 (,								-
	できなが	かった															
	収益還元》 できない ^は 理由	去が適 場合そ	i用 ·の	自己所有	有の戸建住宅	が中心である	・丘陵地の既	.成住宅国	団地であり、	、戸	建住宅の	賃貸市場	まま まままま ままま ままま おまま おまま おまま おまま おまま ままま しょう かいこう しゅう かいき かいき かいき かいき かいき かいき かいき かいき しゅう	やである	ため。		

(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	支出の現価の総利	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)	(1	円) (%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 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	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) 吹	[令和 6年1月]	円/㎡
				路線	路線価又は倍率	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	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	の年田の女	-										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		5観世音寺 1 寺 1 - 1 6		5番外					地積 (㎡)		419	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 低専 (50,150)
	正方形	住宅 W 2		莫一般住宅が 然とした住宅		南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	西鉄五	条1 km		(その他)
(2)	範囲	東 150 m、	西 150 m、	南 100 i	m、北	100 m	標準	的使用	月 低層	住宅地			
近咪	標準的画地の形状	大等 間口	約 20) m、 奥行	 約	20 m	、規	模		400 m³₹	建度、	形状	正方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特記する	べき事項はな	£6 1.	街 基準 市道 路		6 m	交通施設	1	 	西方1 km	法令規制	1 低専 ¦(50,150)
-	地域要因の将 来予測	当該地域は中			区画整然				て成熟			とも現る	、 状維持で推移してい で推移している。
	最有効使用の判定	低層住宅地						_l`´¦	対象基 ² 対象基 ² の個別的 因	集地 方 内要	位		+4.0
, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較 収益還元法	収益価	格		7,000	円/㎡ 円/㎡						
		原価法	積算価			/	円/m²	_					
		開発法		による価格		/	円/㎡		トルウンロルウ	1-5 1/1			
(6) г	市場の特性	要者の中心は	、太宰府市[実需・投資。	内外の個人 とも高い引き	事業主等(合いが見)	のエント 込まれる	^ヾ ユーザ る地域で	*一、 * :、不重	z売目的 加産市場	の不動	産業者等 <i>だ</i> 的に推移し	が想定さ している	の住宅地域の圏域。需される。住環境、利便 される。住環境、利便 る。画地規模等により となっている。
· / 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	えた。一方、	基準地は居住 ら、収益価値	住の快適性を 格はやや低値	を主な指標 ひに試算	標とする された。	る住宅地 従って	域に存 、本作	₹し、必 ‡では現	ずしも	元本価値に 生起の地値	こ見合う 西現象を	ある取引事例を収集し う家賃・賃料を収受し を反映する比準価格を
(8) 公規 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3 因の比 較		因の	の規準		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	[] 100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個	因の		集価格	標 内 準 沢 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 / ㎡	[] 100	100	100	[] 100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	141	000 円/㎡	価 変格動	一般的 要 团	1 .					:ある。不[の取引も]		。 場は安定しており、駅 られる。
基準 準価 地格	た ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準 標準地 太 宰 府	:地寺と同一地 -	形状况9要		g J i					'で、更地、 傾向を見 [・]		■建とも高い需要が見 る。
の等前か	公示価格	149	000 円/㎡ 年間 +1.3	因	要 团	- 1	別的要	因に変 	動はな(, 1,			

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 7 宅地-2

10	取引事 例番号	ļ <i>j</i>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画りの形と	地 接面证	道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府 6 - 10°		宰府市				更地	(,	ほぼá 形	台 北西6.7 南西4.7	I m市道 7 m			(1 住居 70,200) B度地区最高20m
b	太宰府6	C 太	宰府市				建付 地	(,	長方形	形 東5.6 r	市道				1 低専 50,80)
c	太宰府 6	C 太	幸府市				更地	(,	台形	西5 m市	·····································			(1 住居 60,200) §度地区最高20m
d	太宰府 6	C 太	宰府市				建付 地	(,	長方形	形 南6 m市	ī道			(1 住居 60,200) B度地区最高20m
e	- 100	09						(,)						
10	取引(画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 	推定標準格(円/㎡		個別的 比較	 的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円 / ㎡)
a	(148	,622	100 [100.0]	[106.0]	100 [/]	100 [103.0]		152,951	100 [103	.0]	148,4	均6 交	路・		0.0	154,000
o 	130	,707	100 [100.0]	[104.1] 100 [106.1]	100 [100.0]	100 [100.0]		136,066	100 [96	.8]	140,5		境		0.0	146,000
_ b	133	, 333 ([100.0]	100.1	100	[100.0]		141,466	100	5.9]	145,9		地 政		0.0	152,000
9	158	,481	[100.0] 100	100	[100.0] 100	[104.0] 100		161,529	100)	149,2	287	の他	[104.	0.0 <u>0</u>]	155,000
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	[] F	[]			<u> </u>	」 工地域弱	要因の比較の)内訳		100		
— э		% / 月 +1.00	街路		交通・接		_ □環境 □		0.0	封路		· · 交通・ - -		+2.0	· ·環境 - -	0.0
 o			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・接		- その - 環境		0.0	行政 封路		 		0.0	- 環境	-5.0
		+0.58			 ¦行政		 そ の			 行政		- その他		0.0	L	-5.0
=		% / 月 +0.87	街路		 交通・接		· · 環境 - 			 封路 		· 交通・		+2.0	· 環境 - -	-5.0
 b			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・接		- その - 環境		0.0	行政 封路		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		+2.0	環境	+5.0
		+0.60			- 行政 		 その			 行政		 その他		0.0	L	TJ.(
e		% / 月	街路		▽交通・接	近 	- □環境 - -			封路		· 交通・ 	接近 		· 環境 - -	
			画地		行政		¦その	他	ĺ	行政		¦その他				

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	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	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	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	10,110,987	2,084,168	8,026,819	6,512,000	1,514,819	(0.9780) 1,481,493	(3.7 0.4)
	収益価格	44,893,727	円 (107	7,000 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)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	閉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)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 想定建	生物の状									太宰府(県) 	- / =	6地-4
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	皆層	辺	上床面積	((m²)
共同住宅					195.00	S	3 F	:			575.00)
公法上の規	制等											
用途地域等	בי נקוט	基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・奥行	Ī	前面道路、	幅員等	
1 低専		50	%	150 %	150 %		419 m²	21.2 m×	19.8	前面道路: m 特定道路:	: 市道 までの距離 :	6.0 m m
想定建物の)概要	 約45㎡、2 台。	2 L D K x	1 2 戸 7	上想定、屋外駐 上想定、屋外駐		有効率 の理由	94.0 %	6 低中			
(-) - (0) =)												
(3)-3 総収益			五 纬	≠ *h	左 始素建	4 2 114 +	こり月額	_ - - - - - + +	/ 任业			
階層	用道		面積	を 本	有効面積	支払賃料		月額支払		a保証金等(月		(円)
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	*	(円)
1 ~ 1	共同包	主宅	195.00	92.0	179.40		1,530	2	74,482	2.		18,964 74,482
' '										2.0		74,462 59,550
2 ~ 2	共同包	宇	190.00	95.0	180.50		1,550	2	79,775	1.		79,775
										2.		66,770
3 ~ 3	共同位	主宅	190.00	95.0	180.50		1,570	2	83,385	1.		33,385
~												
~												
											1.67	75,284
計	\		575.00	94.0	540.40			8:	37,642			 37,642
年額支払賃	影料						837,	642 円 ×	12ケ月	=	10,051,7	704 円
a共益費(管	管理費)					円/m	ı x	n	ix 12ケ	-月 =		0 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠			共益費を別途	授受する	慣行はな	いため計し	上しない	١, ١,		
	•	車場使用料等)			6	,000 円/台	ì×	5 台×	12ケ月	+	= 360,0	000円
貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)			敷金により十					,1,		0 円
空室等によ		E相当額 (%)+(x	空安家 R	(%))		051,704 円			0.0 %			m
				(70))	+	360,000 円	×	5	5.0 %	=	•	585 円
以上計 保証全等σ) (((((((((((((((((((- - - - - - - - - - - - - - - - - -	習後 \		1 675	284 円 ×	05	.0 % ×		1.00 % =	9,891,	119 円 915 円
		1(エ重損大亏債 5及び償却額(空		慮後)	償却:		95. 4 £		利回り		13,3	
						642 円 ×		.0´% ×		0.2563 =	203,9	953 円
		保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =	— (2)	0 円
総収益		+ +				•	9,987 円	(24,131	円/m̄)	
		月額支払賃料			()内は支		P 1:1-1-	*== +->	≢ 7比	木宁中所任心	甘洪141 甘洪 14	の任心
NO 事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	: 事情: 正	伸一時	点修 標準化 補正	建物格 差修正	各 地域 因のに		多正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の資料
a 太宰府(6 C	賃) 802	1,634 (1,600	100 [100.0	[100 0] 100	-	100 [90.0				1,651		円/m²
b 太宰府 6 賃)	1001	1,327 (1,300	100	<u>[100</u>		100 [85.0				1,531	月額支払賃料 (1,550	円/㎡)
С		(100] [<u> </u>	<u>100</u>] 100]		基準階 2 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		440,000 円	3	110,000,000 ×	0.4	%	
維持管理費		416,468 円	3	10,411,704 ×	4.0	%	
	土地	127,700 円	3 3	查定額			
公租公課	建物	880,000 円	3	110,000,000 × 50.0	o %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		110,000 円	3	110,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		110,000 円	3	110,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円	3				
総費用							
~		2,084,168 円	3 (4,974 円/㎡)	(経費率	20.6 %
3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.7 %		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 £
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 €
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 €
m:未収入期間		0.5 年		: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	查	定額		算 出 根 技	拠		
建物等の初期投資額		110,000,000 円			7	設計監理	
				186,000 円 / ㎡x 575 躯体部分 仕上		× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0592			10 % -	0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(6,512,000 円 15,542 円/㎡))				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	<u> </u>				
総収益						10,110,987	円
総費用						2,084,168	円
純収益 -						8,026,819	
建物等に帰属する純収益						6,512,000	
土地に帰属する純収益 -						1,514,819	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					1,481,493	
×				(3,536	円 / m²
(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 / m²

令和 6 年 7 月 25 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	株式会社鑑定ソリュート福岡
太宰府(県) - 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額 18,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 98,200 円/㎡

1 基本的事項

(1	Ⅰ)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)	[令和 6年1月]	円/㎡
/-) 安地納木口	٨٤٥	<u>.</u>		04 🗆	/ Γ) /亜+タ の 延光	工学/年42		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2	2)実地調査日	令和	6 年	6月	24 🗆	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3	3)鑑定評価の条件	更地と	しての	D鑑定	評価						

2	鑑定評価額の決定	沙连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	,,,,		国分3丁目 5-32	586番5	5					地 (m	(清)	(187	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設 状況	足との	1住 (60,	:居 200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 1		新規分	D一般住宅の 分譲の住宅も 記地域		——— 南4.1 市道	m		水道、 下水	都府	 楼前	900 m		高度	の他) 地区最高 164)	高20m
(2)		東 100	 0 m、西	30 m、		m. dł.	100 m	╁亜治	■□□□□	1 作品	 住宅	ł#ı			(00,	101)	
近	 標準的画地の形状		間口			京約			-ロソレア .模		180 r		= :	113.4 1. E	= -≿ π	8	
隣							11 m			_				形状ℓ	1		
地域	地域的特性	事項	帝記 9 へっ	き事項はな	(1)	街 4.	1 m rb	旦	交通 施設	m	妥制(月)	טג נ	西方900	法令 規制	(60	:店 , 164) [地区最	高20m
	地域要因の将 来予測				画地の整体 未だ地価に												
(3) 5	侵有効使用の判定	低層住	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	98	3,300	円/m	2								
0)適用	収益還え	元法	収益価	格	7	6,600	円/m	2								
		原価法		積算価	格		/	円/m	_								
		開発法		開発法	による価格		/	円/m	1								
(6) ਜ	万場の特性	が中心の調に推和	となるも 多してお	のと思料でいる。	及び隣接市の する。低金 では、物価 ₋ 土地のみ 1 %	利政策の約 上昇等に。	継続及で よる需要	ゾハウス Eへの影	スメーク シ響は特	カー等に 寺段見ら	こよる られな	積極 い。	的な供給 需要の中	に牽引	され	、需要は	は未だ堅
\ \ / f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	が未だいを標準で	追いつか とし、収	ず、収益(益価格をb	見される住 ⁹ 西格は低位1 比較考量し ⁷ 動向予測等1	こ求められ て、同一 !	れたもの 需給圏の	かと思料 内の需給	する。 動向、	以上』 単価と	こり、 :総額	市場	性を反映 関連、指	tした説 作定基準	得力	のあると	比準価格
(8) 公規 示準		標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			[]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				Ī		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	太宰府(県)	号	- 7	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	隼 七	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 0.0 +51.0
基の	前生指定具准	地の価格	ž	[107.1]	100	100	[100	0.0]					画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	444	000 円	/ m²	100	[100.0]	[154.0]	100		9	8,100			行政 の他 	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因							/響も懸念)取引は、				
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 域 要 因							iるなど、 iは同様の				
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		國別的要	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+12.0	% 半年	=間	% の												

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 8 宅地-2

<u>, </u>	八子 川作													(אר) נאן	- (
(1)	比準価格	算定内	l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 J	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府6	C 太 ^s	 宰府市				建付地	(ほII 形	ぎ整	東4 m市	道		(1 低専 (50,80)
	- 80															
b	太宰府 6		宰府市				建付 地	()方形	ぎ長 形	南東6 ㎡	市道		(1 住居 (60,200) 高度地区20m
c	太宰府 6		室府市				建付			長7	5形	北西6 m	市道			 1 低専
			-113.11-				地	()	3712	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				(50,80)
d	- 101 		±#±				7#/→			1=1	ずあり	南6 m市	`*			1 低専
u	太宰府 6		¥₩₩				建付 地	() 形	ぎ整	北東6 m				(60,80)
e	- 02	-														
	_							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		住定標準(i (円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[109.0]	_100	_100			_10				街路	· (0.0	
b	(,883 ,	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		91,432	[9: _10	3.0] 0		98,3	14 交通 接近	- 1	0.0	98,300
	101	,556	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		106,634		6.9]		99,7	51 環境	t (0.0	99,800
С	71	, 634	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		77,150		0 9.6]		96,9	回地 22 行政		0.0	96,900
d	(, 493	 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]			72,844		0 5.0]		97,1			0.0	97,100
e		,493	100.0	100	100.03	100		72,044	10			37,1	23 (0)	[100.	-	97,100
				100	[]				[]				100		
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	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	-7.0
		+1.00	画地	0.0	└ ¦行政 └		その		0.0	行政		0.0	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		-1.0	交通・接	近 0.0	環境	+8.0
		+1.00	 画地 	0.0	└ ¦行政 '	0.0	\ そ の	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
С	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 0.0	環境	-22.0
		+0.70	画地		 行政		そ の		. – – –	 行政		i	 その他		L	
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	-25.0
		+0.24	画地	+1.9	¦行政 '		その		0.0	行政		i	その他	0.0	L	
е	,	%/月	街路		│ ┌交通・接	近	環境			街路			交通・接	近	環境	
					¦行政		その	 他		行政		l I !	その他		L	
-		- 一	H		1		1						「 上淮価	々.	0	200 ⊞ / m²ì

才比準価格決定の理由 [比準価格: 98,300 円/㎡]

											` ,		
(2)積算価格算法	定内訳												
(2)-1 原価	去が適用でき	ない場	易合その理由	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	٥.	
(2)-2 造成5	宅地内等に存	し原何	話の適用が可	能な場合の	の価格								
造成事例番号	}		-		所在及び	が地番							
素地の取得価 (円/m		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点側	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/m	î)				(円/㎡)		(円/m	ỉ) 					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10			
熟成度修正]]	/ 100			積算(西格		P	∃ / m²			
内訳													
素 事情の 月地 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	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	₹	街路		交通	・接近 		環境		行政		7	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	2,749,905	579,220	2,170,685	1,687,200	483,485	(0.9780) 472,848	(3.7 0.4)
	収益価格	14,328,727	円 (70	6,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	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)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円	3 (円/㎡)			

(3)-	2 想定建	物の状	大況									(辛付(県)	- 8		地-4
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	皆層		延床面			(r	'n)
共同	住宅					93.40	L S	2 F	:					158.00	
公	法上の規	制等				'				'					
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・	奥行	i	前面道路、	幅員等		
1住 高度	居 地区最高	520m	60	%	200 %	164 %		187 m²	18.0	mx 11.	∩ m l	前面道路: 特定道路ま			.1 m m
想	定建物の)概要	1 L D K (;	 约39㎡)	4 戸の‡	共同住宅を想定	I .	有効率 の理由	98.	.7 % 外		解放廊下の		•	
(3)-	3 総収益	·····································					L								
. ,	階層	用途		面積	有効率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	 とり月額 -	月額	支払賃料	a保	保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
r	'A/A			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)) b楮	[利金等(月	数) b権和	旬金等	(円)
		#64	+ -	70.00	00.7	70.00		1 400		444 54	0	1.0	0	111	,540
1	~ 1	共同信	it	79.00	98.7	78.00		1,430		111,54	·	1.0	0	111	,540
2	~ 2	共同信	主宅	79.00	98.7	78.00		1,470		114,66	0	1.0	-		,660 ,660
	~														
	~														
	~														
				158.00	98.7	156.00				226,20	0				,200
	計	11													,200
	額支払賃								200 円	x 12ケ月			2	2,714,40	
	+ 益費(管		の答り出物			共益費を別途	円/n		>1 \ + \	m²x 12					0円
	•		の算出根拠 車場使用料等				5,000円/台			ン、 ii エ b 台x 12ケド			=	120,00	м ш
		•	丰物区/7747 <i>年</i> 根拠、金額)			保証金等によ	•								0円
	室等によ	`	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				714,400 円		7,205	5.0 %					0 13
			スイロ 当 合見 ス (%) + (x	空室率 B	(%))	•	120,000 F	_		5.0 %				141,72	20 円
以	上計	+ a+											2	2,692,68	80 円
保	証金等の	運用益	姓(空室損失考)	憲後)		226	,200 円 ×	95	.0 % ×		1.00	% =		2,14	19 円
権	利金等の	運用益	を 登及び償却額(空室損失考	慮後)		年数(,200 円 ×		手) .0 % ×	運用利回		.00 %) 2563 =		55,07	76 円
そ	の他の収え	(に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×			% =			0 円
総	収益	+	+ +				2,749	905円		(14,705	円/㎡)		
(3)-			月額支払賃料			()内は支				T					
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時,	点修 標準化 補正	建物村 差修正	格 地域	或要 比較 格	基準階	査定 (円/	実質賃料㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a ;	太宰府(6 C -	賃) 802	1,634	100	[100] 100	-	100 [95.0			100 [100.0]		1,564	対象基準月額実施	階の 質賃料 1,503 F	円/㎡
	太宰府(6 C -	賃) 901	1,279	100	<u>[100</u>		100 [93.0			100 [100.0]		1,448	月額支	払賃料 1,470 F	円/㎡)
С			(100		100	100)	100			基準階	2 F	В

項目) 第	ミ額相当額			算出机	艮 拠		
修繕費		114,000 F	}	28,500,00		0.4	%	
維持管理費		141,720 F		2,834,40		5.0	%	
	土地	38,500 P						
公租公課	建物	228,000 F		28,500,00	00 ×	50.0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		28,500 P		28,500,00		0.10		
建物等の取壊費用の積立金		28,500 P		28,500,00		0.10	%	
その他費用		0 P						
総費用								
~ ~		579,220 P] (3	5,097 円	/ m²)	(経費率	21.1 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.7 %	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	本の経済的耐用年	数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n b : 仕」	この経済的耐用年	数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物)	等価格)	20 %	n c:設備	量の経済的耐用年	数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収	入期間を考慮した	た修正率		(0.9780
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		į	算出す	根 拠		
建物等の初期投資額		28,500,000 円	4	75 000 EL / m²		450.00	設計監	
二 4 1 年 1 4 7 6 7 8 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		0.0592		75,000 円 / m ² x 躯体部分		158.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率 			0.0455 ×	40 % + 0			+ 0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	1,687,200 円 9,022 円/㎡						
 (3)-8 土地に帰属する純収益	(3,022 37 111	/					
総収益							2,749,905	円
総費用							579,220	円
純収益 -							2,170,685	円
建物等に帰属する純収益							1,687,200	円
土地に帰属する純収益 -							483,485	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						472,848	円
×			(2,529	円/m²
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/m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 太宰府(県) - 9 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	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 	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	の理田の	娄百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 太宰	府市大字	北谷字	宮ノ下 5	1 7番					地和 (m²)		,230	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の和 況	削用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	主要接近	要な交通施 近の状況	設との	準都計 (60,200)
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1		農家住する傾域	宅、農地等 斜地の既存	等が混在 字住宅地	北4 m 市道			下水	太宰府	₹4.6 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 150 n	n、西	100 m、	南 50	m、北	150 m	標準	**************************************	用 農家	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	45	m、 奥行	亍 約	30 m	、規	模	1,	200 m²	程度、	形状台	当形
地域	地域的特性	特記特記	すべき事	耳頂はない	, 1 _°	街 - 4 m 路 -	市道		交通施設	km	守駅は	比東方4.6	法令規制	準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測	農家住宅が				ーー 伏のまま								」 部からの流入は限定 則する。
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	農家住宅							` `	対象基準 の個別的 因		:11		
(,	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格		1	6,400	円/m	_	_				
U.) 週刊	収益還元法	-	収益価格			/	円/m						
		原価法開発法		積算価格	i こよる価格	,	/	円/m	_					
(7)訂	5場の特性 は算価格の調整・	が考えられる) あり、流 情等によ 地であり、	れる。太 動性は低f り左右され 、旧来かり	幸府市であり 位であり れる傾向 らの農家	中心部で り、地値 可が強い 家住宅を	では土 ^は 面は弱? ハため? モール。	地価格か 含みで推 掴み難り とし、収	「堅調に 注移して ハ状況て √益物件	:推移していいる。なるである。 である。 ではほとんでも	ハるが、 お、需要 ビ見当 <i>た</i>	この需要者としては地当該地域は需要者が長の中心となる価格帯 にらないため、収益還			
	検証及び鑑定評価 類の決定の理由	元法は週月 を踏まえた								に化牛11	恰を出	いに、向は	200無1	以する基準地等の価格
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 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/෦	$ \frac{1}{n^2} $	1 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 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比		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 / r	$ \frac{1}{1} $	1 00	100	100	100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象基準 準価	の : 2 基準地が共 検 である場合の検討		円/㎡ と同一地点	価 変 粉 状 況	地地	国	が北部の	農家信		で、外部	地価も上部		こある。 こある。 定的であり、需要、地	
単地格の等が	標準地番号 公示価格	·1.2 %	- 円/㎡	成 が 要 因 % の	個別的	· 句 〉 選	変動はな	:l 1。						

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 9 宅地-2

10	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)	画の形	地 接面法状况	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府6		宰府市				更地	(,	不整)	形 北6 m市	5道				1 低専 (50,80)
	- 10									435 T.Hr.	~~ Juan					×π ≐ Ι Ы
b	太宰府 6		宰府市				更地	(,	袋地)	寺 北東5.8	8 m市道				邹計外 (60,200)
	- 80 太宰府 6	_	幸府市 幸府市				建付			ほぼ	台 北東4 г	 n市道				 1 低専
_			+113113				地	(,	形	北西4					(60,80) 上砂災害警戒区域
	- 90 		=				ᄑᄟ			てあ	TK 4V#F (o士				⊭n≐⊥ <i>h</i> l
d	太宰府6		辛材巾				更地	(,	不整 	形 北四5.8	8 m市道				都計外 (60,200)
	- 80	08														
e	_							(,)						
10	取引(西格 / ㎡)	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	」 或要 比較	推定標準格(円/㎡		 個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[105.9]	_100	_100			_100				路	(0.0	
b	15	,436	[100.0]	100	100	[70.0]		23,352	[141		16,4	^	通·	(0.0	16,500
U	19	, 109	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	[/]	100 [75.0]		25,479	100 [140		18,	接近		0 0	18,100	
С	()	_100	[101.2]	_100	_100			_100			■	i地		0.0	
 d	, 20	,296	100.0]	100	100.0]	100		20,137	100	_	16,2	253 行	政	(0.0	16,300
u	25	,755,	[100.0]	[100.0] 100	[/]	[98.0]		26,281	[135		19,4	439 て	の他	C	0.0	19,400
e	()	_100		_100	100			_100)				[100.	0]	
10	フまは	10\$		100		[]] [] 	亜田の比較4	>⇔≐⊓		100		
10	の内容	1 月率 变動率	ワ標準化	補正の内訓	7				-	上地끯	要因の比較の	ハション				
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	新 0 0	環境		0.0	街路	.2.0	交通・	接近	12.0	□環境	+35.0
		+0.66			i		L					<u></u>			L	
	— 244 I				 		その		0.0	行政 		その他		0.0	TER 1 45	
)	正常	%/月 0.00			_ 交通・接 - 		環境 -			街路 	+1.0	交通・	接近	+3.0	□	+35.0
		0.00	画地	-25.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	├その他	ļ	0.0		
c		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		0.0	交通・	接近	+5.0	環境	+18.0
		+0.24	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政	0.0	その他	 !	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路		<u> </u> 交通・			環境	+30.0
		0.00	 画地				¦その			 行政		_ ¦ その他		+3.0 0.0	L	
e e		% / 月			文通・接		環境		0.0	 野路		交通・			環境	
-		, ,					` その			 行政		 へに その他			L	
			쁘걘		 11mx		1 500	تار	1	ΙJIIX			•			

														XX-113	(>1<)	`		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)-	-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把掘	屋が[困難なた	め。					
(2)-	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地番									
素	地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
付	帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格	: 有	i効宅地化率 さした価格	区で	地域:	要因のと	比 個別的 比較	内要因(の 再	調達原	京価
	(円/㎡)			1	正1安·0 (/illufts (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	9/m²)		
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]			
熟	\成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訴	?																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域	地域要因の比較 街路					3	交通	・接近		環境			行政			その他	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						
_	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									

(4)開発	きまによる価格算	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				
収ノ	人の現価の総和	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)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 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	新都市中央鑑定株式会社
太宰府(県) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額10,500,000 円1 ㎡当たりの価格57,500 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	[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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			ІЩ	石平性別	

2	鑑定評価額の決定	この埋田	の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに太い	宰府市大	字吉松字	□焼17	番20					北 (n	b積 i)	(182	ìź	5令上の5	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の理	別 別	辺の土地の	利用の状	接面)	道路の		供給 処理施 設状況	扫		\$交通施設)状況	₹との		割区」 ,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2			見模の一般(が住宅地域	主宅が建	東6 m 市道			水道、 下水	水坑	t kn	n		(र	☆の他)	
(2)	範囲	東 60) m、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標準	──── [⊥] ■的使用	月戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形物	大等	間口	的 16	m、 奥征	亍 約	11 m、	規	.模		180	m²程/	度、	形状 長	長方:	形	
隣	地域的特性	特記 特	にない			街 6 m	市道		交通	水城	訳南東	更方1	km	法令		邹) (),200)	
2-36		事項				路			施設					規制	 		
	地域要因の将 来予測				地域で新 旺盛であ												の割安
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住3	宅地						(対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない	١				
` '	経定評価の手法	取引事例	削比較法	比準価	格	5	7,500	円/m ²	1								
0.)適用	収益還元	法	収益価				円 / ㎡	_								
		原価法		積算価				円 / m ²	_								
		開発法	A		による価格	-		円/m ^m		44.4.			· • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	+		A - 18	1 Mediate
(6) 刊	5場の特性	する。計動性は低	う街化調整 気位である	^隆 区域内の 。しかし	内でも西方 D宅地は取 し、基準地 こ推移して	引自体が付ける	少なく、 西が強含	市街化 みで推	(区域内 注移して	りの宅地 こいる市	と比 街化	較す 区域	ると選考に近接し	性及び ており	で 1、 i	D影響をst f内住宅は	受けた流
` f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	及び隣接	その大野城	は市、 那ヨ	地域で、自 可川市内の 集に、指定	基準地と何	西格牽連	性を有	す取引	事例を	きもと	に求	めた価格	で、規	範性	まは高い。	本件に
(8) 公規 示準		標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要团 比軟	③の	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ſ]	100	100	ſ]				補	画地		因	行政	
格し をた		円。	/ m² -	100	[]	[]	100	<u>-</u>			-		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		■ の	対象基 の比準 (円 /		内	·····································	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -3.0 +35.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_ -	107.2]	100 [103.0]	100 [149.1]	[100.	0]	5	7,200			画地 行政 の他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+15.0 0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	 の検討	54,800) 円 / ㎡	価 変							交した	と地価の害 売いている	安感か	่ \6≀	近年需要 <i>f</i>	が市中心
象標 基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	を同一地	形 状成 况	地域							が、近傍の 域の地価も				
地格 の等 前か	公示価格	+4.9	% 半年	要 因 % の	(個別的)要 因	国 個	別的要	因に変	動はな	l 1.							
	1 1 1 1 1		1		1	1											

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	京 取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面证状况	道路の	主要設の制	交通施 犬況	法令上の規 制等
а	太宰府 6(太	字府市				更地	()	ほぼ整) 形	南12.2	m市道			1住居 (60,200)
\perp	- 80						747 / 1			235 L I J AFA	·	- \-			4 4 0
b	太宰府 6 (幸 府市				建付 地	()	袋地等)	西4 m市	坦			1住居 (60,160) 高度地区20m
С	大野城 6	_	 野城市				更地	()	ほぼ整 形	東4 m市	i道			1 低専 (40,60)
	- 71		¬+				7.45. /			1717E		 ``			C ÷B GZ
d	那珂川6(可川市				建付 地	()	ほぼ長 方形	北東5.8	M巾担			「調区」 (60,200)
e	- 100	0						())					
NO	- 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較 材	 推定標準 洛(円/㎡		個別的要 比較	更因の	査定価格 (円/㎡)
a ((72) 298	100 [100.0]	[103.7] 100	100	100 [100.0]		74,973			F6 3		路	0.0	56,300
b	()	100	[109.0]	100	_100		<u> </u>	_100)	56,3	接	通・ 近	0.0	· ·
c (61,	767	100.0]	100 [105.5]	[100.0] 100	100		79,207	100	_	56,2		境 i地	0.0	56,200
_	65,	901	[100.0]	100	[/]	[100.0]		69,526	[116		59,6	328	·政	0.0	59,600
d ((58,	219	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		59,151			57,8		·の他	0.0	57,800
e (()	100	100	100	100		<u> </u>	100)				100.0 100	
	ア事情 1の内容 変	/月率 到率	ウ標準化	<u>100</u>] []			<u> L</u>	_	 因の比較の)内訳		100	
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路	+5.0	交通・	接近 +	5.0 ¦環境	÷ +5.0
	+	0.41	 画地	0.0	¦行政		その		 0.0 1	 行政	+15.0	 その他		 0.0	
b	正常 %	5/月	街路	0.0	 交通・扌	 妾近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0	交通・	接近	0.0 環境	÷ +25.0
	+	1.00	画地	 -15.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	+15.0	その他		⁻	
c	正常 %	5/月	街路		 交通・扌		環境		0.0	街路		<u> </u>		0.0 環境	÷ +15.0
	+	0.50	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政	+15.0	└ └ その他		⁻	
d	正常 9	5/月	街路	0.0	│ ┌交通・扌	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近 _	7.0 環境	÷ +10.0
	+	0.20	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その他		⁻	
							1		1			1			
e	9/	5/月	街路		 交通・扌	 妾近	環境		í	街路		交通・	接近	環境	ŧ

													太宰府	(県)	-	10	宅地-3
(2))積算価格算	草定内	訳														
(2)) - 1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把握	星が [困難なため	5					
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
j	造成事例番	号			-		所在及:	び地番									
3	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	│ の価権		造	成工事費		標準化	補正	時点何	修正	ì	修正後	事費の補 の価格
(円/㎡)						(円/m	ı́)						(円 / ㎡) ————			
		<u>100</u> [] 100						 1]							
<u> </u>	付帯費用		標準化				費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要		個別的	が り要因(の「	再調達	 原価
	(円/	正後の価格除した価格					較		比較			(円/m²)				
	<u>100</u> [] (%) <u>100</u> []							<u>L</u>]								
}	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		1	P] / m²				
内	 訳						l .										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	ĪĒ				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地	地域要因の比較 街路						・接近		環境		ŕ	页政			その何	也	
	_		_			-											
(3)) 収益価格算	章定内	<u></u> 訳														

	U= 1/ /= 15 /= 1 +0						
(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 / 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			美一般住宅主体の住宅 ^は 収益還元法は非適用と		市場は未成熟であり、	適切

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	和投下資本収益率	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)	(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 6年地価調査)

令和 6 年 7 月 25 日提出 太宰府(県) 5 - 1

												ハ ー 113 (ハ)	 <u>'</u>	0-0 .
基準地番号	<u>1</u>		提出先		所属分科会名	業者	皆名	(株) 孝タ	於設計 :	コンサ	ルタント		
太宰府(県) 5 - 1		ì	福岡県	福	副岡第5	氏	名	不動	産鑑足	主士	川崎	健祐		
		1												
鑑定評価額					51,300,00	00 円	1 m² <u>\</u>	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	[令和 6年1月]	120,000) 円/㎡
				-+							始	路線価又は倍率		倍
/ 2 / 中地部木口	AID A	<u>с</u> —	C = 00		/ 5 / 年 4 夕 4 5 4 5		工业/	ᄄᆉᄼ			iiiX			

正常価格

価

倍率種別

令和 6年 6月 28日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

	鑑定評価額の決定	の理田の	发百													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		守市五条 2 - 6		2475額	昏11					地積 (㎡)	- 1	331	法	令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の	- 1	供給 処理施 設状況		で な交通施 近の状況	设との		200)	
	長方形 1:1.2	店舗兼共同	住宅		・店舗兼共同 5並ぶ駅通り		東6.5 市道	n		水道、 下水	西鉄五	i条110 m		(の他)	
														(90,	200)	
(2)	範囲	東 40 m	、西	30 m、	南 501	m、北	80 m	標準	的使用	中層	店舗兼	共同住宅地	<u>t</u>			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	16	m、 奥行	ī 約 2	0.5 m	規模	模	;	330 m ²	程度、	形状	長方用	3	
地域	地域的特性		すべき事	耳はな	l 1 ₀	街 6.	5 m市ì	道	交通	西鉄3 m	条駅	北東方110		(80	,200)	
		事項				路			施設	<u>i</u>			規制) 	,	
	地域要因の将 来予測	西鉄五条駅 向にて推移				型の商業均	也域です	うり、当	当面は	現状で	推移す	ると考えら	られる。	地位	西水準は	:上昇傾
(3)	最有効使用の判定	中層店舗兼	東共同住	宅地						対象基準 の個別的		:61				
(5)	 監定評価の手法	取引事例比	· 較法	 比準価		160	0.000		— Б	ブ 個 か ロ) 32					
. ,	の適用	収益還元法		収益価権				円/㎡								
		原価法		存益 (四) 精算価相			/	円/m²								
		開発法			<u>-</u> こよる価格		/	円/㎡								
(6)ī	市場の特性	同一需給圏 や不動産業 の需要は安	者等が	挙げられ	いる。西鉄3	五条駅への	の接近性	が優れ	ており)、また	:背後住	宅地も充実	₹してま	らり、	店舗、引	事務所等
ÌŹ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	比準価格は 格である。 比較考量し	一方、し	仅益価格	は賃料のi	屋行性等し	こより、	やや低	位に試	は算され	た。よ	って、比準	₫価格を	:して 重視	おり実記 し、収記	E的な価 会価格を
示準	****	標準地		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	· 公示価格	円/m	[1]	100	100	[100	1			補正	画地 行政		因.	行政 その他	
をた								20.66		+ 3#= TIF	+#	その他		111	/+- nb	
(9) 指か		5	1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	■価格	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	+2.0 +18.0 +36.0
	大野城(県)	5 -	1													
定ら 基の	前任指定其進			13.1]	100	100	[100	.0]			補	画地	0.0	因	行政	+12.0
加定基準地	前年指定基準		[1	13.1]	100 [100.0]	100	-	.0]	168	3,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	1	行政 その他	+12.0 +20.0
定基準地 (10) (10)	前年指定基準 327。 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	地の価格 000 円/m の検討	[1	00	[100.0]		100				正	行政	0.0		その他	+20.0
定ら 基の 準検	前年指定基準 327 - 1対象基準地 継続 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 対表標準思	地の価格 000 円/m の検討	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	00 円 / ㎡	[100.0]	[220.0]	100 当	市の商	業用不	動産への	の需要は	行政その他	0.0 0.0 より異な	よる傾	その他	+20.0

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) 5 - 1 宅地-2

۷0	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	可地 彡状	接面道 状況	色路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府6		宰府市				建付 地	(長方		おと4.4 m	市道				1 住居 (60,176)
_	- 81						- 111				<u> </u>	JI:= 4 0					\r
b	太宰府 6		辛付巾				更地	(ほに 方形		北東4.8	M巾追				近商 (90,288)
c	- 81 太宰府 6	_					建付			台形		南西6 m	市道				 1 住居
•			- -113 113				地	()		Hamo III	.,,,,,,,				(60,200)
d	- 80 太宰府 6						建付			ほほ	式車 女	西4 m市					 準住居
u			¥ Nā D				地	() 形	工 整	Kd4)	烂				华住店 (70,160)
e	- 81	16															
_	_							()							
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 北較		 住定標準 (円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[106.1]	100	100			_100				往	路	(0.0	
<u></u>	150	,732	[100.0]	100	[100.0			159,927	+	0.0]		159,9		ē通·	(0.0	160,000
b	172	,244 ,244	100 [100.0]	[104.3] 100	100	100 [100.0]		179,650	100	9.3]		164,3		接近 環境	(0.0	164,000
С	()	_100	[106.2]	100	100			_100)				画地		0.0	
d	140	,661	[100.0]	100	100.0	100		152,431	+	3.0]		173,2	17 1	 	(0.0	173,000
u	132	, 548	100 [100.0]	[106.1] 100	[100.0			140,633	100 [85	5.0]		165,4	51 -	その他	(0.0	165,000
e	()	_100		100	100			_100)					[100.	o]	
	フ声は	10\$		100] []] []	# ## CC	I O LL ## O			100		
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	り標準化	補正の内訓	7					土地玛	以安区	の比較の	内訳				
 а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近	環境		0.0	街路		2.0	交诵・	接近	-4.0	環境	+13.0
		+0.87			 ¦行政		しての					-5.0 -5.0				L	
	— 244 C				1		1		0.0	行政 					0.0	TEM 1-22	:
D		%/月 +0.86	街路 		· 交通・ 		· 環境 - 		0.0	街路 		i			-2.0	坂児 	+15.0
			画地		 		¦その		0.0	行政		0.0	その他	3	0.0		
c			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	-12.0
		+0.41	画地	-2.0	行政	0.0	ーその	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	3	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		- 環境 		0.0	街路			交通・		0.0	環境	-15.0
		+0.87	 画地		 ¦行政		└ ├ そ の			 行政		i	て の他		0.0	Ĺ	
e	i c	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・			環境	 ;
			 画地		_ ¦行政		_ 			 行政			 その他			L	
					1		1 200			^			10	-			

(2)積算価格算足	定内訳													
(2)-1 原価流	去が適用でき ^っ	ないは	場合その理由	既成	市街地で再	調達	原価の把握	屋が[困難なた	: め。				
(2)-2 造成写	官地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	[] 100						<u>10</u>]	L10	1		
付帯費用 (円/m ²	標準化	(補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的 比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
	100]	100				(%)	<u>10</u>]	1]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	坚変動率	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	i	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)	去)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	12,475,752	3,056,255	9,419,497	7,882,000	1,537,497	(0.9592) 1,474,767	(3.9 0.4)
	収益価格	42,136,200	円 (127	7,000 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	きまによる価格算	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				
収ノ	人の現価の総和	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)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定	建物の状														
		用	途		建築面	積	(m²))		構造・『	皆層		延床	面積		(m²)
店舗	兼共同	住宅					208.75		R C	3 F					626	. 25
公	法上の	規制等														
用途	选地域等		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	5			90 %	2	200 %	200	%		331 m²	16.4	4 m× 2	21.0 m	前面道路 特定道路	: 市道 までの距離:	6.5 m m
想	定建物	の概要	1階店舗 同住宅を			3階に	‡1 L D K ′	10戸		有効率 の理由	8	8.3 %				
(3)	-3 総収	益算出内]訳						'			'				
	階層	用道	2	床面	i積 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	——— 有効 ☑	有効面積		1㎡当7 支払賃料	たり月額	月	額支払賃	計	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円
	PH/H					%)	(r	_	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金	等 (円
1	~ ^		事務所		208.75	85.0	177	.44		2,250		399,	, 240	6.	0 2	,395,440
2	. ~ 2	共同信	主宅		208.75	90.0	187	.88		1,750		328,	,790	1.	0	328,790
3	. ~ 3	共同信	主宅		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
年	額支払	 賃料								1,056,	820 円	x 12	ケ月	=	12,68	1,840 円
a:	共益費(管理費)							円/n	n x		m²x	12ケ月] =		0 円
			の算出根拠									- 1				-
			車場使用料 根拠、金額	/			動々学に		000円/台			5 台x 12			= 42	0,000円
		ス(昇山) よる損失		₹)			敷金等に。		31,840 円		Cal	<u>エレスい</u> 5.0				0 13
			(%)+(x 空	室率B(9	%))	+		20,000 円				% =		65	5,092 円
り	人上計	+ a+													12,44	6,748 円
			姓(空室損失			-			20 円 ×		.0 %			.00 % =	2	9,004 円
楢	利金等	の運用記	弦及び償却額	額(空室	室損失考慮	後)	償	却年	数(円 ×	í	≢) %	運用利 ×	回り(%) =		0 円
そ	の他の収	人に係る	保証金等の	運用益	(空室損失考	慮後)			円×		%			% =		0円
絲	8収益	+	+ +						12,475	5,752 円		(37,691	円/m²)	
(3)	-4 1 m²	当たりの)月額支払賃	賃料の	算出根拠		()内は	支払	賃料							
NO	事例	番号	事例の 実質賃料 (円/		事情補 正	時, 正	点修 標準 補正		建物村 差修正	各地均	或要 比較	基準陥 格差修』	皆 耆	至実質賃料 円/㎡)	基準地基準	℡階の賃料
а	太宰府 6 C -	(賃) 701	2,3	334 323)	100 [100.0]	[100 100	- 1		100 [100.0			100 [100.0	_	2,334	対象基準階の月期実質質) 料 61 円/㎡
b	太宰府 6 C -	(賃) 703	1,9		100 [100.0]	[100 100			100 [90.0			100 [100.0	_]	2,208	月額支払賃 (2,2	料 50 円/㎡
С			1,7	. 55 /	_100		<u>] 100</u>		_100	100)	100	00		_ 基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		700,000	円	140,000,000 × 0.5 %		
維持管理費		393,055	円	13,101,840 x 3.0 %)	
Λ.ΤΠ.Λ.÷⊞	土地	563,200	円	查定額		
公租公課	建物	1,120,000	円	140,000,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		140,000	円	140,000,000 x 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		140,000	円	140,000,000 × 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用						
~		3,056,255	円	(9,233 円/㎡) (経費率 2	24.5 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	%	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 %	%	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 %	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 至	Ŧ	: 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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		140,000,000 円]		設計監理	
				217,000 円 / ㎡x 626.25 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0563			0.0871 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(7,882,000 円 23,813 円 / n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(20,010 13711	,			
総収益					2,475,752	円
総費用					3,056,255	円
					9,419,497	円
建物等に帰属する純収益					7,882,000	
土地に帰属する純収益 -					1,537,497	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,474,767	円
×				(4,455	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	%			
		42,136,200 F	7	(127,000	円/m²

令和 6年 7月 25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	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)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	<u> </u>	/ 5 / 無投の揺器	工学体技	路線	路線価又は倍率	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	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	-V/-EIII	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			通古賀3丁 -9-7	¯目71番 」						坦 (m	抱積 i)	(744)	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地(の利用の	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	. 接		は交通施記 O状況	ひとの	近商 (80, 準防	300)	
	台形 1:1.2	店舗兼 RC3	共同住宅		層の店舗兼共 建ち並ぶ駅前		東16 m 市道、 背面道			水道、 ガス、 下水	都府	 于楼i	j̃150 m		•	の他) (,300)	
(2)	範囲	東 8	0 m、西	70 m	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	日中層	店舗	兼共	同住宅地	ti D		. ,	
近	 標準的画地の形状		間口			···、约···· ····	30 m				750 r			形状 :	治形		
隣	地域的特性		1	き事項はな		, 街 [「] 16			<u>′′</u> 交通				企` 西方150	法令	_	i	
地域	- B-WH31312	事項	, 600	C 478100	NV 10	路			施設	m	Σ (C) (M)	` -	3 <u>1</u> 73100	規制		0,300)	
	地域要因の将 来予測				い商住混び ション素地の											くものと	:予測さ
(3)最	と その その その その その その その その その もの りまる もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの	中層店	舗兼共同	司住宅地					` '	対象基準 の個別的 因		二方	路				+3.0
` ′	監定評価の手法 (第四	取引事件	例比較法	比準価	比準価格 229,000 円/㎡												
0,	適用	収益還	元法	収益価		18	1,000	円/㎡	-								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	心は、り沿線の	県内外の 再開発、	法人・事	宰府市内外の 業者並びに ン需要から、 けられる。	マンショ: 物件の!	ン・商業 収得競争	≹施設等 ₱が継続	を手掛く	卦ける開 みしてい	閉発業 Vる状	者、況に	投資家等	が想定 少性σ	ミされ)高い	る。西銀 土地に1	失・JR ついては
) 核	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 頭の決定の理由	集しえる 受しえる	た。一方 ないこと	、店舗賃1	中心に隣接 貸市場はや 益価格は相 格を参酌し	や硬直・i 対的に低f	屋延的で 立に試算	であり、 拿された	かつ、 。従:	居宅に って、本	こつい は件で	ては は現	必ずしも 実市場生	元本値 起の地	面値に 地価現	見合う 象を反明	5料を収
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	世 個 要 比	因の	の規準	基準地 集価格 / ㎡)	内	漂 隼 化	街路 交通 環境		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			'	補	画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				J	正 - そ	行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大野城(県)		- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の比判	基準地 隼価格 / ㎡)	内 訳 1	標 準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-5.0 +12.0 +35.0
基の	前年指定基準	地の価格	<u>\$</u>	[113.1]	100	100	[103	.0]				辅 正	画地	0.0	因	行政	+3.0
準検 地討	007 000 FI (m ²) 1400					[162.7]	100)	23	4,000			行政 - の他	0.0		その他 	+10.0
(10) 対年 象標	の用午信年間恰	価変格動	要因		、口・世代 きょうしん (日・世代)	帯数と 優良エ	:も横ば :リアで	い傾向は高値	可にで	ある。不重 の取引も見	加産市場 見受ける	易は安 られる	定してま 。	らり、駅			
基準準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	形状成況	(地 域 要 因							るが、店舗 高い上昇率				ノョン素			
地格の等がか	等							別的要[因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+12.3	% 半年	HIU	% თ	<u> </u>											

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) 5 - 2 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	l訳														
NO	取引事 例番号	j	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o ₹	——— 画地 形状	接面道状況	 道路の		要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府60	C 太	幸府市				更地	(,	(ほぼ) 方形	ぎ長 形	北東4.8	m市道				丘商 (90,288)
b	- 81 筑紫野 6		医野市				更地			131	ぎ台	南東13.7					2 住居
	- 100							()) 形							(60,200)
С	筑紫野 6	_	 紫野市				更地	,	,	ほぼが	ぎ台	北東12 東10 m	m国道				·····································
	- 70	2						(•	, , , ,		角地					(, ,
d	筑紫野 6	_	紫野市				貸家建付地	(長7	5形	南西21 南東3 m					隼工 (70,200)
	- 82	3										角地					
е								())							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m)	地域	 		性定標準((円/㎡		個別的 比較	ற要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(172,	244	100 [100.0]	[104.3] 100	100	100 [100.0]		179,650		_		222,6	街		0	.0	229,000
b	()	100	[110.7]	100	_100			_100)			接			0.0	
С	211,)	[100.0] 	100 [113.5]	100	100		234,405	100)		230,2				.0	237,000
d	160,	888 ([100.0] 	100 [108.4]	_100	[97.9] _100		186,525	100			215,8	85 行	政	0	0.0	222,000
e	178,	,078	[100.0] 	100	[100.0] 	[104.0] 		185,612	[86 			214,5	80 ~	の他	0 [103 .0	0.0 0]	221,000
NO	ア事情	 ſ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			[] 工地均]の比較の	内訳		100		
	の内容変	空動率															
а		6/月 ⊦0.86	街路 		交通・接		環境			街路 			交通・ 		-2.0	· 環境 - 	-2.0
			四地		╎行政 └ └ 京		その		0.0	行政			その他		0.0	TEM 1 ***	
D		% / 月 +1.53	街路 画地		│ 交通・接 └ │ 行政		環境 その			街路 行政			交通・ その他			□	+5.0
c	正常 9	6/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・		+5.0	環境	-20.0
		1.50			 ¦行政		\ \ そ の			 行政			その他		0.0	L	-20.0
d	正常 %	6/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・		-8.0	環境	-5.0
	+	-0.70	画地	+4.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-3.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
e	9,	6/月	街路		交通・接	近 	環境		1	街路 			交通・	接近 		· 環境	
		_	画地		行政		その	他	1	 行政			その他				
オ	北準価格決	定のE	里由										〔比準値	插格:		22	9,000 円 / ㎡

(2)積算価格算定	內訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき	ない場	易合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原促	■法の適用が [□]	可能な場合	今の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価値 (円/㎡		ì正	時点修正	素均の値	地の補修正後 価格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修正			成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		i効宅地化率 さした価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(価格		F	9 / m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月習	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		交迫	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	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	41,903,713	9,555,322	32,348,391	27,577,600	4,770,791	(0.9599) 4,579,482	(3.8 0.4)
	収益価格	134,690,647	円 (181	1,000 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	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	印	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)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

														太宰肘(県) ————	5 - 2		5地-4
(3)	-2 想定建	建物の状	忧况														
		用	途		建築面	面積		(m²)		構造・	• 階	層	延床	面積		(m²)
店舗	浦兼共同住	註宅					370.	00	R C	6	F				2	,220.00	
1/2	公法上の規	制等															
用证	金地域等		基準建蔽率	等	指定容利	責率	基準容	育率等	地積		F	間口・奥行		前面道路、	幅員等		
近降	ā a		10	0 %		300 %		300 %		744 n	'n	25.0 mx	30.0 m	前面道路:	市道	1	6.0 m
														特定道路ま			m
<i>7</i> .	思定建物σ)概要	1.階は店舗 ㎡、3 L C			、 2 階以	人上はま	共同住宅	約70	有効 ² の理由	平	88.2 %	占舗兼	共同住宅とし	って は標準	≛的	
(3)	-3 総収益	4世	引訳														
	rt: FR	用道	<u>k</u>	床面		有効 率	有交	加面積	1㎡当 支払賃	áたり月額	額	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	階層				_	(%)		(m²)	(円)	የ ተ			(円)	·····································	数) b権:	利金等	(円)
		駐車均	B		135.00												
	1 ~ 1	社里均	7		133.00												
		店舗		:	235.00	85.0		199.75		3,06	60	611	,235	6.0	0	3,66	7,410
	1 ~ 1										+			2.0	n	1 13	8,860
:	2 ~ 3	共同包	主宅	;	370.00	95.0		351.50		1,62	20	569	,430	1.(9,430
		+ = 4	+ -		370.00	95.0		351.50		1 64	10	E76	160	2.0	0		2,920
4	4 ~ 5	共同包	±-t		370.00	95.0		331.30		1,64	Ю	576	,460	1.0	0	57	6,460
		共同信	主宅	;	370.00	95.0		351.50		1,66	60	583	,490	2.0			6,980
- (6 ~ 6													1.0	0		3,490 7,950
	計			2,2	220.00	88.2	1	,957.25				3,486	,505				7,930 5,270
ŕ	 =額支払賃	 5 米斗								3,486	6,50	05 円× 12	 2ケ月 =	:	4	1,838,0	
а	共益費(管	管理費)							円/	m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
		,	の算出根拠				共益費				はなし	いため、計		١			
			車場使用料等	 })			並んへり		,000 円/			20 台x 12	2ケ月+		=	1,440,0	
			根拠、金額)				烈金区		分担保。 338,060		「リ	計上しない) %				0円
	空室等によ + a)x 空		<相当額 √(%)+(x 空3	室率 B(%))	+	,	440,000) % =			2,163,9	03 円
Ľ	以上計	+ a+													4	1,114,1	57 円
1:	呆証金等σ)運用部	会(空室損失者	意憲後	È)			9,417,	950円 >	, 9	95.0) % ×	1.0	00 % =		89,4	71 円
†	権利金等σ)運用益	を及び償却額	(空室	損失考慮	憲後)		償却 ^会 2,875,	∓数(270 円 >		4年 95.0) 運用和)% ×)(い回り 0	1.00 %) .2563 =		700,0	85 円
-7	の他の収え	入に係る	保証金等の運	用益(空室損失	考慮後)			円 >			% ×		% =			0 円
*	総収益	+	+ +						41,9	03,713 P	9	(56,322	円/m²)		
(3)	1		月額支払賃	料の質	算出根拠			内は支持							Г		
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情补 正	甫 時 正 正	点修	標準化 甫正	建物 差修正		b域 D比!		階 査 正 (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階	の賃料
а	太宰府(6 C -	〔賃) 801	1,52		100 [100.0	[100] 100	- 1	100 [100.0]	100 [90.0		00 10.0	100 [98.0]	1,573	対象基準月額実	階の 質賃料 1,657	円/㎡
b	太宰府(6 K -	(賃) 801	1,79	4	100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]	100 [100.		00 07.0		<u> </u>	1,677	月額支	払賃料 1,620	円/㎡)
С	-		()	100			100	<u>100</u>	<u>1</u>	00] 100]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠							
修繕費		2,480,000 円	496,000,000 x 0.5	%						
維持管理費		1,731,122 円	43,278,060 × 4.0	%						
	土地	384,200 円	査定額							
公租公課	建物	3,968,000 円	496,000,000 × 50.0 %	× 16.00	/ 1000					
損害保険料		496,000 円	496,000,000 × 0.10	%						
建物等の取壊費用の積立金		496,000 円	496,000,000 x 0.10	%						
その他費用		0 円								
総費用										
~		9,555,322 円	(12,843 円/㎡)	(経費率 2	22.8 %)					
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		3.8 %	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		50 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							
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		1.0 年	: 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	查	定額	算 出 根 拠							
建物等の初期投資額		496,000,000 円	_ , ,	設計監理						
			217,000 円 / m ² x 2,220.00 m ² 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分					
元利逓増償還率		0.0556	0.0419 x 40 % + 0.0538 x 40 % -	+ 0.0865 ×	20 %					
建物等に帰属する純収益 ×		27,577,600 円 37,067 円/㎡)								
(3)-8 土地に帰属する純収益	(37,007 []7 []7								
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				41,903,713	円					
総費用				9,555,322						
				32,348,391						
				27,577,600						
土地に帰属する純収益・				4,770,791						
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			4,579,482						
x x			(円/m²					
(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/m²					