令和 7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 24,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 17日	(6)	[令和 7年1月]	90,000 円/㎡
(2)安地超木口	△和 7年		(「)無物の経費	工学体物	W/J/	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7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					

おお 一部 一部 一部 一部 一部 一部 一部	(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 太宰府市王 「五条 1 -			š 1				地積 (m²)	.	211	法令上の規	見制等
台形	地地	形状	敷地の利用の況		の土地の和	利用の状	接面道路	各の状況	処理施	接近		设との		
(2) 範囲 東 50 m、 西 50 m、 南 50 m、 北 50 m 標準的使用 低層性宅地 標準的使用 (低層性宅地 形状 台形 根準的画地の形状等 関口 的 13 m、 奥行 的 16 m、 規模 210 m程度、形状 台形 20 m 対象 210 m程度、形状 台形 22 m 対象 210 m程度、形式 台心と 十瀬 可 る。地域 210 m程度、形式 台心と 十瀬 可 る。地域 210 m程度、						11L1-E			1	西鉄王	[条600 m		高度地区最高	高 20m
正 標準的画地の形状等 間口 約 13 m、 奥行 約 16 m、 規模 210 mi程度、形状 台形 地域的特性 特記 特記すべき事項はない 質 南 3 . 2 m 市道 交通 西鉄五条駅 北東方600 法(60,200) 規制 (60,200) 規則 (60,200)	(2)	 範囲	東 50 m、西	50 m.	南 50 r	 n	50 m ‡	票準的使	── 用「低層	 住宅地			(00,100)	
地域要因の将 特記・特記すべき事項はない 街 南3.2 m 市道 交通 西鉄五条駅 北東方600 法令:1 任居 「成の、200 規制 高度地区最高20m 規則 元	近	標準的画地の形料	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	約 13	m、 奥行	· 約	16 m、	規模		210 m²	 程度、	形状台	 台形	
東子渕 内では住宅の建替え需要も顕在化しており、今後増えていくものと予測する。	地	地域的特性		き事項はない			. 2 m市道		m	5条駅	北東方600		(60,200)	高20m
(5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 118,000 円/㎡ 収益適元法 収益価格 84,200 円/㎡												上活利化	」 更性を有する	。地域
収益還元法 収益価格 収益価格 84,200 円/m 収益還元法 収益価格 84,200 円/m	(3)最	有効使用の判定	低層住宅地					(4	の個別的		:61			
「保護性 保護性 保護t 保	l ` ′		取引事例比較法			118	<u> </u>							
開発法 開発法 開発法 開発法による価格	0	適用				84	•							
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・JR鹿児島本線沿線に位置する住宅地域と判定する。需要者の属性は、福岡市都の部が適当すサラーマンが中心である。市内では隣接市との地価の相対的創安感もあり住宅地域が増大している。地域内では街路条件が開発のネックとなっているが、漸次、住宅の建替え等も進展している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000~2,800万円程度と判断する。 (7)試算価格の調整・ 機能及び鑑定評価					-									
											1.435.44.	0 m -	/> // /> // /> // /> // /> // // /> // /> // // /> // // // /> //	ded - to
検証及び鑑定評価	(6)市	場の特性	る。需要者の属り住宅地需要が	生は、福岡 曽大してい	市都心部/ る。地域	へ通勤する 内では街路	るサラーマ) 8条件が開	ンが中心 発のネッ	いである。 ロクとなっ	市内で	は隣接市と が、漸次、	この地位	面の相対的割倒	足感もあ
公規価 標準地番号 修正 補正 図の比 要因の 比較 の規準価格 円/㎡ 日の比 要因の 比較 の規準価格 円/㎡ 日の で	\	証及び鑑定評価	の実態を反映しするが、比準価	ている。当 各と比較し	該地域は7 ・て想定要素	アパ - ト領 素が多い♬	等も混在し、 点で規範性Ⅰ	共同住 は相対的	宅を想定	<u></u> して求 本件で	めた収益値 は、市場性	T格はそ Eを反映	れなりの規範	危性を有
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他 その他 その他 その他 その他 日	公規化	西 標準地番号	標準地 -			因の比	美国の	の規	準価格	内準	交通		域 交通	
をた 円/㎡ 100 [] [] [] 100 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 修正 補正 修正 補正 修正 相正 化 表字府(県) 地域要因の比準価格 (円/㎡) 個別的 の比準価格 (円/㎡) 村 環境 0.0 地域交通 -5.0 地域交通 -5.0 地域 交通 0.0 地域 交通 -5.0 地域 反通 0.0 地域 交通 -5.0 地域 交通 0.0 地域 交通 -5.0 地域 交通 0.0 地域 交通 -5.0 地域 交通 0.0 地域 交通 -5.0 地域 交通 0.0 地域 交通 -5.0 地域 交通 0.0 平の他 10.0 上野 0.0 平の他 10.0 平の他 0.0 をの他 0.0		公示価格		[]	100	100	[]			1111	–		1	
指か 大字府(県) - 7			円/m³	100	[]	[]	100			14			ての他	
基の 準検 地討 前年指定基準地の価格 151,000 円/㎡ 100 100 100 104.0] 100 100 100.0] 100 114,000 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 因 行政 0.0 その他 +5.0 (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 (代表標準地等と同一地点) 代表標準地 標準地 個別的要因に変動はない 要 因 一般的 要 因 地価上昇、建築費高騰、住宅ロ - ン金利上昇の影響が、不動産市場で 要 因 世域 要 因 一般的 要 因 世域 要 因 世域 要 因 一般的 要 因 世域 要 因 一般的 要 因 中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。 個別的 要 因 個別的要因に変動はない 要 因 個別的要因に変動はない 要 因 個別的要因に変動はない	指か					因の比	≾ 要因の	の比	:準価格	内準	交通	0.0	域 交通	-5.0
である場合の検討	基の	前年指定其準	けの価格	[104_0]	100	100	[100 0]							
(10) - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 109,000 円/㎡ 基準検 準価討 代表標準地 標準地 地格 の等 公示価格 円/㎡ (10) - 1 対象基準地の検討 継続 新規 109,000 円/㎡ 要 因 地価上昇、建築費高騰、住宅ロ・ン金利上昇の影響が、不動産市場で 要 因 地価上昇、建築費高騰、住宅ロ・ン金利上昇の影響が、不動産市場で 要 因 地価上昇、建築費高騰、住宅ロ・ン金利上昇の影響が、不動産市場で 要 因 も			_				-	1	14,000	正			その他	+5.0
家標の	(10) 対年	継続 新規 前年標準価格		 () 円 / ㎡			DT-4-/			□ 住宅□			」 影響が、不動産	産市場で
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない 要 因	基準	D - 2 基準地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地		形状成況		,			平坦均	也で市中心部	部に近し	1エリアは堅調	間な住宅
	の等	公示価格	+5.5 % 半年		因			対要因に	変動はな	,1				

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	5路の	主要 設の	要交通 状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府7	C 太 ⁵	宰府市				建付地	(不惠	 隆形	東4.8 m 北西4.8 準角地					2 低専 (60,80)
	- 101						747 / 1						\ <u>.</u>				4 4-0
b	太宰府 7		辛付巾				建付 地	(ほほ 方用	技長	南4 m市	坦				1 住居 (60,160)
c	- 100 太宰府 7						建付			IEI	 手長	北西4 m	市道				 1 住居
							地	(方形	3		~			(60,160) 高度地区最高20m
d	- 101 太宰府 7						建付			ほほ	デ 台	東6 m市	道				 1 住居
-	- 70		+13113				建付 地	() 形	•н)K0 IIII)				(. 1272 60,200) 高度地区最高20m
e	70																
	_							()							
NO	取引信(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/㎡)	地域因のは	域要比較		性定標準((円/㎡)		 固別的 北較	要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.2]	100	100		101.051	100			447.4	街		C	0.0	447.000
b	(,608	100.0]	100	100.0]	100		104,954	100			117,1	36 交 接	通・ 丘	C	0.0	117,000
	139	,646	[100.0]	100	[100.0]	[90.3]		165,781	[133			123,8	10 環	竞	C	0.0	124,000
С	161	, 491	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		166,659	100 [144	0 1.6]		115,2	画 [:] 55		C	0.0	115,000
d	()	_100	[104.8]	_100	_100		· ·	_100	0		<u> </u>	行			0.0	<u> </u>
e	99	,792	100.0]	100	100.0]	100		110,086	100			118,1	18 そ (の他	0 . 100]	0.0	118,000
C		1		100	[]				[]				-	100.	L L	
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地域	域要因	の比較の	内訳			·	
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・技	妾近	-7.0	環境	-10.0
	-	+0.60	画地	 -2.1	└ ¦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・接	近 _{0.0}	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	 妾近	0.0	環境	+30.0
	-	+0.65	画地	 -9.7	└ ¦行政		その		0.0	· 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		環境			街路			交通・技			環境	+20.0
		+0.45			¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	街路			交通・技			環境	40.0
		+0.60			·		- そ の			 行政		i	へ <u></u> その他			L	-10.0
e		% / 月			・交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・技		0.0	環境	
C		/v / /				 								 XTT		· 烬児 	
			画地		¦行政 -		その	地		行政		İ	その他				

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 118,000円/㎡]

(2)	(2)積算価格算定内訳													
(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	屋が[困難なため			
(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	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
llas.	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)
			100)	100						<u>100</u>		1	
			l L]	100							100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	費用の補修 D価格			ヹで	地域要因の比 較	個別的男 比較	要因の 耳	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	ls3.	(円/m	ı̈́)	**	10+2		(円/m²)
			100)					(%)	100		1	
			l l	J	100						l l J	100		
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算(価格		P] / m²	1	
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			%/月	工事					% / 月	費 用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	,	その他	<u>†</u>
				_		_								

(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	4,073,485	839,300	3,234,185	2,634,400	599,785	(0.9780) 586,590	(3.7 0.4)
	収益価格	17,775,455	円 (84	4,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	(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	単物の状	大況											太宰府(県) ———	- 1		地-4
		用	 途		建築ī	面積	(m	ĵ)		構造・	階層		延床	面積		(n	n²)
共同	住宅						120.00		L S	2 F	=					240.00	
么	法上の規	制等			1												
用途	地域等		基準建商	英率等	指定容	債率	基準容積率	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住 高度	E居 医地区最高	520m		60 %		200 %	16	60 %		211 m²	12	.0 mx	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			.2 m m
想	見定建物σ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・)概要	6 0 ㎡和 。	呈度のご	2 L D K	、4戸0	D共同住宅	を想	定した	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	」 使用のため			
(3)	-3 総収益		 引訳														
	階層	用道		床面	ī積	有効率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ^料	F	月額支払賃 日額支払賃	5 料	a保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月数	效) b権	利金等	(円)
		共同信	宇		120.00	100.0	12	0.00		1,350		162	,000	1.0	0	162	,000
1	~ 1	\ </td <td>_ · U</td> <td></td> <td>0.00</td> <td>100.0</td> <td>12</td> <td>J.00</td> <td></td> <td>1,000</td> <td></td> <td>102</td> <td>, 556</td> <td>1.0</td> <td>)</td> <td></td> <td>,000</td>	_ · U		0.00	100.0	12	J.00		1,000		102	, 556	1.0)		,000
2	~ 2	共同信	主宅		120.00	100.0	12	0.00		1,400		168	,000	1.0			,000
	~																
	~																
	~																
																330	,000
	計				240.00	100.0	24	0.00				330	,000			330	,000
年	額支払賃	計								330,	000	円 × 12	ケ月 =	:	;	3,960,00	00 円
a:	共益費(管	理費)							円/	m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根 車場使用料					5	,000 円/	台 x		4 台×12	ケ月+		=	240,00	00 円
貸	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	預)													0 円
	室等によ + a)x 空		 E相当額 A(%)+(x 空	'室窓R((%))			960,000			5.0				040.00	м П
	·				. <u>+</u> + 0 (+		240,000	円×		5.0	% =			210,00	
			 益(空室損失	上老虎沒	叁 \			330	000 円 ×	95	.0 %	. •	1 (00 % =	•	3,990,00	
			ロ(エ <u>エラ</u> ク 益及び償却			慮後)	1	償却的		4 :	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(1.00 %)		80,35	
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%) X		% =			0 円
松	益 以総	+	+ +						4,07	73,485 円		(19,306	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの)月額支払	賃料の	算出根拠	T.	()内	は支払	丛賃料								
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	1	事情	浦 時,	点修 標補正	準化	建物 差修正	格 地域	或要 北較	基準I 格差修I		定実質賃料 9/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	-		()	<u>100</u>] 10	00]	100] [<u>) </u>	100 [1		対象基準月額実		円/㎡
b			(,	<u>100</u>		<u> </u>	00]	<u>100</u>] [<u>) </u>	100 []		月額支(払賃料 1,400 P	円/㎡)
С			(,	100			00]	100		<u>) </u>	<u>100</u>]		基準階	2 F	В

					. ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	額相当額		算 出 根	拠		
修繕費		178,000	円	44,500,000 ×	0.4 %	6	
維持管理費		168,000	円	4,200,000 ×	4.0 %	6	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	48,300	円	査定額			
公租公課	建物	356,000	円	44,500,000 × 5	0.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		44,500	円	44,500,000 ×	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		44,500	円	44,500,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 [円				
総費用			I				
~		839,300	円	(3,978 円/	m²) (経費率 2	20.6 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.7 %	6	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 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b : 仕上の経済的耐用年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	:未収入期間を考慮した修正率		0	.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		44,500,000 円		100 000 TJ / 2	2	設計監理	
- 7.17.5 IA MANUELLE					240.00 mx 上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0592		0.0455 x 40 % + 0.0595 x		0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,634,400 円 12,485 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益		·					
総収益						4,073,485	円
総費用						839,300	円
						3,234,185	円
建物等に帰属する純収益						2,634,400	円
土地に帰属する純収益 -						599,785	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					586,590	
×				(2,780	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	6				
		17,775,455 円	9	(84,200	円 / ㎡

 4 不動産ID
 太宰府(県)
 - 1
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	太宰府市五条1丁目3244番1	2912000178013-0000
2	<u> </u>	2012000170010-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 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 26,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 101,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 23日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	A11 7 T 0 D 04 D	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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					

			"													
基	所在及び地番並で 「住居表示」等			長浦台 1 丁 - 4 - 1	⁻ 目244看 0」	 番533					地和 (m²		260	法	令上の規	_ 制等
地地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	1低 (50,	80)	
	方形 : 1.5	住宅 W 2			莫一般住宅が 型団地内の信		北西6. 市道	.2 m		水道、 ガス、 下水	水城1	.7 km		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 14	Om、西	i 40 m、	南 70	m、北	90 m	標準	的使用	1 低層	住宅地	<u>t</u>				
近	標準的画地の形状	犬等	間口	約 13	m、 奥行	亍 約	19 m	、規	模		250 m	程度、	形状 {	長方形	<u> </u>	
地域	地域的特性		也勢は緩 [・] 斗してい・		向きに傾	街 基準 6.	方位 2 m市		交通 施設		R 南	方1.7 km	法令規制	1	基準地 。	と同じ
	地域要因の将 来予測				全住宅団地 7 2縮小傾向1											められ
(- /)	可効使用の判定	低層住	宅地						_ ` ` `	対象基準 の個別的 因	集地 才 勺要	方位				0.0
(5)鑑定 の通	E評価の手法 ^{貧用}	取引事例	列比較法 =:+	比準価: 収益価:		10	1,000	円/㎡ 円/㎡		_						
		原価法	心 本	積算価			/	円/㎡	_							
		開発法			™ による価格		/	円/㎡	_							
(6)市均	易の特性	が中心。 、注視 <i>カ</i>	となるも が必要で	のと思料で	及び隣接市の する。需要 要の中心と	は比較的	堅調にネ	佳移して	いるか	バ、 金利	上昇領	€に伴う不	動産市場	易への	影響につ	いては
〉 検記	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	の説得え 観点から	りは高い ら、収益	。一方、「 還元法に。	固人は、市 周辺に賃貸: よる収益価 た準価格を	共同住宅 格は試算 ⁻	は見られ せず、b	ιず、実 比準価格	需中心	いの市場で十分に	性を有 説得力	ヺする。よ Jの高い評f	って、it 価ができ	ҕ場分 きると	析及び説 判断した	発力の こ。以上
示準格	代表標準地 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較	È 要	別的 因の 較	の規		内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100]			補			因 	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大野城(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差		内 準 沢 化	交通	0.0 0.0 0.0	1	街路 交通 環境	-2.0 -7.0 -3.0
基の 準検 地討	前年指定基準87,	地の価格 ,900 円	` .	[105.1] 100	100 [103.0]	100	[100		10	1,000	補正		+3.0 0.0 0.0	因 <u>-</u>	行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価変に、格動	一般的要因						 伴う不動産 いても、注	市場への			明感が
るほの 基準検 準価討 地格	- 2 基準地が共一である場合の検討	が共通地点(代表標準地等と同一地点) 検討 標準地				形 状										
の等 前か	公示価格 変動率 年間	- ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン								, I ₀						

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 2 宅地-2

<u> </u>	試昇伽	竹异儿	が記り											辛村(乐 <i>)</i>	- 2	生地-2
(1))比準価格	算定内	訳														
NO	取引導例番号	3	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	接面追状況	直路の	主要設の	要交通加)状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府 7	C 太	幸府市				建付地	,		ほぼ	 ぎ正 ド	南東6 m					1 低専 (60,80)
								(,	, , , , , ,	12	角地				'	,,
b	- 9 太宰府 7	19 ' C 太	 幸府市				建付地			不整	整形	北西6 m	市道				 1 住居
		05					地	(,)) - -	60,200) 高度地区最高20m
c	太宰府 7		 宰府市				更地			ほぼ	ぎ台	南東6 m	市道				 1 住居
								(,) 形						([60,200) 高度地区最高20m
d	- 1 太宰府 7	06 ' C +	 幸府市				更地			171	ぎ長	北西10.6	m市道				1 低専
ŭ			+-113113				2-6	()	方	B C	南東6.5					60,80)
e	- 9	04															
	_							())							
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	推 (定価格 円 / m²)	地域因のは	□ 或要 比較	格	 住定標準(i (円/㎡)	西 () l	固別的 比較	要因の)	查定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.5]	100	100		00.057	100			00.0	街		0	.0	
b	(7,289)	[100.0] 	100	[100.0] 	[105.1] 		93,957	[97 100			96,8	63 交) 接)	通・ 近	0	.0	96,900
c	96	3,515	100.0]	100	100.0]	[90.0]		110,349	100			98,1				.0	98,200
_	112	2,088	[100.0]	100	[/]	[100.0]		115,451	[108			106,8	99 			.0	107,000
d	(84) 1,476	100 [100.0]	[102.9] 100	100	100 [102.0]		85,221	100 [84			101,4		以 の他		.0	101,000
e)	_100		100	100			_100)		,			[100.0	-	
NO	ア事情	イ月率	[]	100 補正の内記	[]	[]] [] 丁 +わ +		 lの比較の	内記		100		
INO	の内容	変動率		THILL VY PI					-		% ₩₩	107 LU 1 X 07	/ J E/ \				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	-3.0	環境	0.0
		+0.38	画地	+5.1	 行政 	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	+3.0	環境	+8.0
		+0.42	画地	-10.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	-7.0	環境	+15.0
		+0.38	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\ -	· 他	0.0	 行政		+1.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・技	妾近	-5.0	環境	-15.0
		+0.42	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
е		% / 月	街路		¦ ▽交通・接	近	環境		í	街路		 	交通・技	妾近		環境	
			画地		 ¦行政		その	 他	· - 1	 行政		L - -	その他			L	
ー オI	」 七準価格	央定の1			•		1						〔比準個			10	1,000 円/㎡

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	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)再	調達原価の	の把握だ	が困難で	あるた	:め。	
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化	補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	10]		
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	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/㎡)						の間指 (円/㎡)	PAT.	(円/m	า๋)	¥X		LL#X			(円/㎡)
			<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	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				亍政	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	- 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 後の純収益	正	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)						
法 						()		()						
	収益価格	円 (円/㎡)												
	収益価格が試算できなかった場合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 場が形成されており、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。 理由													

(4)開発法による価格算定内訳												
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由							
収ノ	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/㎡)						

 4 不動産ID
 太宰府(県)
 - 2
 宅地-7

T 113		(水) Z 100 7
N o	所在及び地番	不動産ID 2912000172400-0000
2	太宰府市長浦台1丁目244番533	2912000172400-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7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 18,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 67,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A 72 - 7 - 0 - 1 - 1	/ E \ /T+b = /E*E	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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	この注画の	を 日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	2.4	守市石坂 4 - 4		1065	番21					地和 (m²		282	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利 況	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	接ì	- 要な交通施語 近の状況	設との	1 低専 (50,80)
	正方形 1:1	住宅 W 1			一般住宅/ 成住宅地均		北4 m 市道		- 1	水道、 ガス、 下水	太宰府	ਓ680 m		(その他)
(2)	範囲	東 40 m	、西	80 m、	南 80	m、北	60 m	標準	的使用	月 戸建	住宅地	<u>t</u>		
近隣	標準的画地の形料	大等 間	間口 約	17	m、 奥í	亍 約	17 m	、規模	塻	'	290 m	程度、	形状 [正方形
地域	地域的特性	特記 周辺 定さ 事項	は土砂災 れている		区域に指	街-4m 路-	市道		交通施設		守駅 7	南東方680 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	戸建住宅地が前年に比							誰移す	るもの	と予測	引する。価村	□	は上昇傾向ではある
	最有効使用の判定	戸建住宅均							` ′	対象基準 の個別的 因		311		
` ′	監定評価の手法	取引事例比		比準価格		67,000 円/㎡								
	の適用	収益還元法		収益価格			/	円/㎡	4					
		原価法開発法		積算価格			/	円/㎡ 円/㎡						
(6) ī	市場の特性	同一需給圏サラリーマ	 は、太 ンが中/	幸府市を ひである	。当該地	接する市場域は駅かり	らややは	主宅地域 E離を有	する	高台の住	宅地で		要は安定	は福岡市等へ通勤する E的である。市場で中 される。
\ \ \ 1	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		って、碁	基準地と	代替性を	有する取る	引事例は	こ基づく						双益還元法は適用しな 基準地等の価格を踏ま
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		の規		内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	· 公示価格	円/m	<u>[</u>	00	100	100	[100]			祖正			因 行政 その他
(9) 指が 定ら		号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 要 比	因の	の比	/ m \	内 準 化	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/n	í <u>[</u>	00	100	100	<u>[</u> 100]			補 正 			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準 (10)	終続 新規 前年標準価格 ・2基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	64,000 円 もも,000 円 もも、 は通地点(代表標準地等とに			成 況	地域	国	/響が及る	びつつ	ある。	域の指			D上昇等の経済情勢の 主宅の建て替えによる
地格 の等 前か	公示価格	円		- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)		の動はない	, ۱。					

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 3 宅地-2

00	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 肜状	接面道 状況	路の	設(要交通施 D状況	法令上の規 制等
a	太宰府7	C 太 ⁵	幸府市				建付地	()	ほ!i 方形	 ぼ長 ド	南西4.4	m市道			1 低専 (50,80) 高度地区最高10m
b	- 70 太宰府 7	-	 宰府市				更地			不整	を 取る	北13 m県	3. 岩			1 低専
D	本桁 7 - 7(¥₩₹				史地	())	全川グ	東4 m	起			(60,80) 高度地区最高10m
С	太宰府7	C 太 ⁵	幸府市				建付地	(?	長7	5形	東6 m市	 道			1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
d	- 71 太宰府 7		幸府市				建付地	(,	ほ!i	 ぎ正 ド	北4.9 m	市道			1 低専 (50,80)
e	- 80 太宰府 7	-	 幸府市				建付地	(,	ほに 形	 ぎ 整	西6 m市: 南東2.5				1住居 (70,200)
	- 100)4										二方路				
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/㎡)	地域因のは	 或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		個別的比較	り要因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	(70) ,099	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		72,062				67,34		路通・	0.0	67,300
b	()	100 [100.0]	[102.4] 100	100	_100		71,371	100)		67,3	接	近	0.0	67,300
c	()	_100	[102.4]	_100	100		·	_100)			画	境 i地	0.0	·
d	(,780	[100.0] 	100 [103.9]	[100.0] 	[100.0] 		71,455	[107 _100)		66,78	行	政	0.0	66,800
e	(,781)	[100.0] 	100 [105.5]	[100.0] 	[100.0] 		67,307	100			64,10	02 7	-の他	0.0 [100.0]	64,100
NO				100 補正の内記		[91.2]		53,386				59,3 ⁻ lの比較の			100	59,300
	の内容															
a		%/月 +0.40	街路		_ 交通・接 ∟		□ 環境 - L		0.0	街路 		i	交通・		0.0 環	境 +7.(
			四地		¦行政 -		∤その		0.0	行政			その他		0.0	
b		%/月 +0.40	街路 		交通・接		_ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		i	交通・		0.0 環	境 +6.0
			凹地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0	
C		%/月 +0.40			交通・接		環境		0.0	街路 		i	交通・ 		0.0 環	境 +7.(
			凹地		¦行政 -		∤その		0.0	行政 ——		- 1	その他		0.0	
d		%/月 +0.39			 交通・接		· 環境			街路 		i	交通・ 		0.0 環	境
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政		!	その他		0.0	
e			街路		_ 交通・接		環境		0.0	街路 		i	交通・		0.0 環	境 -10.0
	.	+0.50	画地	0 0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	

														()		
(2)	積算価格算	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/㎡)					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				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	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 ア連住宅団地内にあり、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。											

(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/㎡)			

 4 不動産ID
 太宰府(県)
 - 3
 宅地-7

N o		不動帝工口
N 0	所在及び地番 太宰府市石坂 4 丁目 1 0 6 5 番 2 1	不動産ID 2912000168427-0000
2	八十八만 다 사자 다 그 다 그 다 그 다 그 다 그 다 그 다 그 다 그 다 그 다	2812000100421-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7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28,700,000 円1 ㎡当たりの価格127,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 宇地報本口	△和 7年 6日 20日	(こ)価格の種類	正党価技	WAY	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和 7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	この理由	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		字府市第 未雀 6 -		目11番1 6」	7					地和 (m²)	-	226	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地的	の利用の	現周況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		ー 要な交通施設 での状況	設との	1住 (60,	:居 200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			模一般住宅7 既成住宅地5		西4 m 市道			 水道、 ガス、 下水	西鉄二	日市900 m		•	の他) 地区最高	高20 m
														(60,	160)	
(2) 近	範囲	東 5	0 m、西	100 m	、南 80	m、北	50 m	標準	的使用	戸建						
隣一	標準的画地の形料		間口			亍 約	16 m、	規	模	_	220 m ²	-	形状	_		
地域	地域的特性		区画整然。 主宅団地	とした古い	ハ中規模の	街 4 m	市道			西鉄二 900 m		R 北西方	法令 規制	(60	居 ,200) [地区最	高20m
						路			施設	<u> </u>			1	<u> </u>		
	地域要因の将 来予測				近性、利便 ^り ており、街											
(3) 5	侵有効使用の判定	戸建住	宅地						(対象基準 の個別的 因		:11				
` ′	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準個	格	12	7,000	円/m²	<u>'</u>	즤						
O.)適用	収益還:	元法	収益値	格		/	円/m²	2							
		原価法		積算個	格		/	円/m²	2							
		開発法			たによる価格	•	/	円/m²								
(6)市	万場の特性	- マン [・] 生じ、 [・]	である。 地価の割	周辺の市 安感も相	iのうち市内 i町からの転 l俟って高値 !模であれば	入も見られての取引が	れ、当該 が散見さ	地域に れる。	三対する 画地規	る需要は 見模によ	型調で り異な	あるが、俳	は給がり	〉なく	需給ギャ	ァップが
) [/] 村	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	もので、	、市場性 般住宅の	を反映し 賃貸市場	じく最寄「 た実証的な も未成熟で 格をもって	価格であっ あること	る。一方 から、収	、近隣 (益還元	雄地域に 法の通	t一般住 箇用は断	宅が多	い既成住宅	ミ地域で	ごあり	、地域0	D主体と
(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		別的 因の 咬	対象基 の規準 (円 /	き価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	小っても			[]	100	100	ſ]			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	- 7	時点 修正	標準化補正	地域弱 因の比 較		別的 因の 咬	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡~	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -5.0 +22.0
基の準検	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[104.0] 100	100	100	[100	.0]	120	6,000	補正	画地 行政	+4.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
地討		,			[104.0]	ļ	<u> </u>	/# I P	7.4.44	#="	<u> </u>	その他	0.0	人名 1 ·	⋄ ▗ ▔ᆍь <i>ᅷ</i> ᠵ→	-18-7-05
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	00 円 / ㎡	X2 = 11				、建築 つある		任毛	コ - ン金利 ₋	上昇の 影	が響か	小虭産市	場で顕
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	等と同一は	· ^{记点)} 形 状 成 況	地域						で、周辺で行 上昇傾向で打				5る。近
地格 の等 前か	公示価格	1 2 5	% 半年	- 円/㎡ :問	要 因 の	(個別的要)		別的要	因に変	動はない	. 1					
רו נים	│	FU.J	70 T 4	면	70 07											

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 	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)	国 の刑	画地 形状	接面道状況	直路の	主頭 設の	要交通))状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府7		幸府市				建付地	(,	不整)	整形	南東6.2	m市道			(1 住居 60,200)
b	- 102 太宰府 7						更地			不图	整形	東9.5 m	市道				 1 住居
		03	-773 -15				~ 5	())		北5.8 m 南4 m 三方路				- (70,200) 高度地区最高20m
С	太宰府7	C 太	宰府市				建付地	()	ほ 形 形	ぎ台	北西4.2	m市道				1 住居 60,168)
	- 102																
d	太宰府 7		幸府市				建付 地	(;	ほほ 方邪	ぎ正 ド	南6 m市	道				1 低専 50,150)
e	- 8	10															
	-							())							
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/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(, 493	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]		153,779				135,7	37 土		C	0.0	136,000
b	()	100	[106.4] 100	100	100			_100)			接:			0.0	
С	(,356	[100.0] 	[102.5]	100	100		118,623	100			119,9	42 環:			0.0	120,000
d	133	,742	100.0]	100	100.0]	[95.0] 100		144,301	[117 100			123,0				0.0	123,000
u 	155	,967	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		155,367	[119			130,1	23 Z	の他	C	0.0	130,000
е	()		100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>	<u> </u>					[100 .	o]	
NO	ア事情の内容	ーーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						_		 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		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	+10.0
		+0.70	画地	-20.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	-4.0
		+0.71	画地	 -5.5	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	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	+2.0	環境	+15.0
		+0.50	 画地	-5.0	 ¦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	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	-5.0	環境	+22.0
		+0.33	 画地	+4.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
е	,	% / 月	街路		 交通・接	近	環境		í	街路		 	交通・技	接近		環境	
			 画地		 ¦行政		ーその	 他		 行政		 	その他			L	
 オŀ		中定のま	□ # cb				•						〔 比準個	・ ・		12	7,000 円 / ㎡

														XX-113	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	℡法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把捌	屋が[困難なた	め					
(2)	-2 造成	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									
iles.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	ž ž	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後σ	導費の補 ○価格 ∃/㎡)
			100 []	100							10 [0]]			
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	i効宅地化록 ≷した価格	区で	地域:	要因のは	北 個別的 比較	内要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)					正1安·0 (グillafter (円/㎡)	1 170	、U/C1画作 (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F.] / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u>L</u>]			
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	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率级	受動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地均	・ 或要因の比	較		街路	\$ 1	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	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
接法	(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 な賃貸事例の収集は	有を前提とした中規格 困難であることから、	莫一般住宅主体の住宅は 収益還元法は非適用と	地域であるため、賃貸 ≤した。	市場は未成熟であり、	適切

(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/㎡)			

 4 不動産ID
 太宰府(県)
 - 4
 宅地-7

T 113		(水) - 100 /
N o	所在及び地番	不動産ID
2	太宰府市朱雀6丁目11番17	2912000214802-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 太宰府(県) - 5 宅地-1

				711 113 (211) T = 0
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

25,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 74,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 3日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 25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 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 太宰府市梅々 「梅ケ丘 1 -	ケ丘1丁目426(7-18」	0番44				地積 (m²) (347 法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の現 況	別の土地の記	利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接近の状況	(50,80)
	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)	範囲	東 70 m、西	90 m、南 50	m、北	70 m 標	 準的使用	用 戸建	住宅地	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 糸	5 20 m、 奥行	5 約 1	7.5 m、	見模		350 ㎡程度、	形状 長方形
地域	地域的特性	特記が特記すべき	事項はない。	街 5 m	市道	交通施設		市駅 東方2.3 km	法令対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	 既存の戸建住宅[───└─── 様に推移 ^っ	するものと予		1	水準は上昇傾向で	_ ^^
. ,	最有効使用の判定	戸建住宅地					対象基準 の個別的 因		
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	74	4,000 円/r	n	_		
	グ週刊	収益還元法	収益価格		/ 円/r				
		原価法 開発法	積算価格 開発法による価格		/ 円/r / 円/r				
(7)言	市場の特性 式算価格の調整・	勤する一次取得者である。 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	が挙げられる。市場ではない。 市場 でんしゅう かいまん おいまん おいまん はいまん でんしょう おいまん はいまい はいまい はいまい はいまい はいまい はいまい はいまい は	場で中心。 であり、ĵ	可等の住宅地 となる価格帯 賃貸市場が未	 域の範 は規模 成熟でる	こより類 あり、収	≹なるが、 3 5 0 n ∇益性よりも快適性	の中心としては福岡市等へ記 がの土地で2500万円程度 生を重視する地域的特性を
	検証及び鑑定評価 額の決定の理由								りな価格であり、説得力を7 定評価額を上記のとおりと?
示準		標準地	時点 標準化修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	│ 公示価格 ' │	<u>]</u> m、四	100	100	[]			補 画地 正 行政	因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	_	100 []	[地域要 因のb 較		の比		その他標 街路内 準 交通訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		, <u>-</u>	100 100	100	100			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10)年標準価格等か	- 1 対象 基準地 総統 準価 が が が が を である 標準 地 が 検 である 標準 地 が 検 が 代表 標準 也 である 標準 地 である 標準 地 である 標準 地 番 号 公示 価格	の検討 70,000 通地点(代表標準地等 標準地 +5.7 % 半年間	と同一地点 形 成 要 一	世 垣 田川	国	及びつつ 或は閑静 昇傾向に)ある。))))) () () () () () () () () () ()		が金利の上昇等の経済情勢の が金利の上昇等の経済情勢の 地への需要は堅調であり、対

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号	27	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	路の	主要設の	要交通))状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府7	C 太	 宰府市				建付地	(,	長方	5形	西4.4 m	市道				1 低専 50,80)
	- 7	18															
b	太宰府7		幸府市				建付 地	()	方形	f長 彡	西4.9 m 南4.9 m 角地	市道				1 低専 (60,80)
c	- 8 太宰府 7	02 C 太	 幸府市				建付			IEI	 〔長	南4.7 m	市道				 1 低専
							地	(,	方形	4	西4.7 m					(60,80)
	- 9	01										角地					
d	太宰府7		宰府市				建付地	()	方形	f長 彡	北7.4 m	市道				1 低専 50,80)
e	- 10	09															
	_							(,)							
NO	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 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		 推定標準(i (円 / m²)		個別的 比較	要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	((74	100	[101.6] 100	100	100		00,000	100			70.0	街		0	0.0	70, 700
b	(·,674)	[100.0] 	[105.8]	[100.0] 	[100.0] 		86,029	[108 			79,6	DO 交 接	通・ 近	0	0.0	79,700
c	60	,759	100.0]	100	100.0]	100.0]		63,023	100			68,50				0.0	68,500
_	87	,127	[100.0]	100	[100.0]	[106.1]		84,910	[108			78,62	画: 20 行i			0.0	78,600
d	(66) ,369	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		73,006	100 [103			70,88		ix の他		0.0	70,900
e	()	100.0		100.0	_100		73,000	100			70,00			[100.	\vdash	70,300
NO	ア事情	イ月率		100	[]	[]			[] 	t == F	 の比較の	m≐D		100		
NO	の内容			補正の内記	Λ				-	ㅗ샤망	《女区	10716#X 07	/\@K\				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・技	接近	0.0	環境	+8.0
		+0.40	画地	0.0	└ ¦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・接	近 0.0	環境		0.0	 野路		0.0	交通・技	接近	0.0	環境	-8.0
		+0.48	画地	+2.0	├		しての		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境						交通・技	接近		環境	+8.0
		+0.42	画地		 ¦行政		- - その		· 	 行政		i	その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境						交通・技			環境	+3.0
		+0.50	 画地		 ¦行政		- - その		· 	 行政		i	その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	 哲路		- 1	交通・技	接近		環境	
			 画地		 ¦行政		ところ			 行政			その他			 	
					i		i					i					

_																-		
(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					(%)	<u>10</u>]	<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	 	· 較		街路	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	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	戸建住宅団地内にあ ことから、経済合理	り、賃貸市場を見出す 的な賃貸経営想定が図	すことができず、また、 困難であり、収益還元治	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/㎡)			

 4 不動産ID
 太宰府(県)
 - 5
 宅地-7

T 113		7## T
N o	所在及び地番	不動産ID
2	太宰府市梅ヶ丘1丁目4260番44	2912000171585-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7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 10,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 43,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	714 1 713 11-]分5丁目1(27-30」	059番4外				地積 (㎡)	(252	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の況	現り周辺の況	土地の利用の	状 接面道	箟路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況		1 低専 (50,80)
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般	般住宅が多い 主宅地域	高 東3.9 m 市道		水道、下水	都府楼前	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、 オ	比 50 m	標準的使	 i用	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 17 m、	奥行 約	17 m、	規模		250 ㎡程	度、	形状 台	形
隣 地 域	地域的特性	特記 傾斜がきこ 地	ここの	主宅団 街	3 . 9 m市道	交通	● ¦都府村 - ¦km - ¦km	数前駅 ス	北方1.6	法令	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測			」 Ĵ、今後も住		 て推移する	るものと			世の住宅	記地と比較すると利
(3)最	長有効使用の判定	戸建住宅地)対象基準 の個別的 因		, 1		
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		43,000 F	9 / m²					
σ)適用	収益還元法	収益価格		/ F	9 / m²					
		原価法	積算価格		/ F	g/m²					
		開発法	開発法によ	る価格	/ F	g/m²					
(6)市	5場の特性		者等が中心と	思料される。	丘陵地で土	少災害が懸	念される	エリアで	でもあるこ	とから	要者は福岡市等へ通 、価格水準は市中心 れる。
· 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	方比準価格は基	準地と代替性 した比準価格	を有する取引	事例を採用	しており説	得力を有	するもの	りと判断さ	れる。	適用しなかった。一 よって現実の取引市 鑑定評価額を上記の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地			域要 個別の比 要医 比較	のの規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ /m\x		[] 1	00 100] (1		補	画地		因 行政
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	号 -			域要 個別の比 要医 比較	のの比	1 / m ~ \	標 内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
		1						حسدا			× -40.70
基の 準検		地の価格	[] 1	00 100] (1		補正	画地 行政		因 行政
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100 1	$\frac{100}{1}$	<u> </u>	1		正	画地 行政 その他		
準検 地討 (10) 対年	則牛指正基準 - 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格	円 / ㎡ の検討	100] [100 100			Œ a	行政 その他	で金利の	因 行政
準検 地討 (10)	則年指定基準 ・ 1 対象基準地 前年標準価格 ・ 2 基準の検討 である場響地 である場響地	円 / ㎡ の検討 42,20 通地点(代表標準地	100 [100 円/㎡ 等と同一地点)] [100 100 般的 当「 数 数	の不動産業が及びつき を地で土砂	つある。 災害警戒[正正 正明に推移 区域に指	行政 その他 しているが 定されてい	る。平	因 行政 その他

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 6 宅地-2

(1)	比準価格													(>/\)		一一一
NO	取引事			悪がびに	「住居表示	取引時	類	地積		ĪĒ	 画地	接面道路	各の =	要交通施	施	法令上の規
110	例番号		,等 ,等	出並りに	正但认为	点	類型	261R	(m²)	の 用	杉状	状況	設位	D状況		制等
а	太宰府7	C 太雪	宰府市				更地	(ほほ) 方刑	ぎ長 ジ	西4 m市道 南4 m 東4 m 三方路			(1 低専 (60,80) 上砂災害警戒区域
b	太宰府7		宰府市				更地	(また 方邪	ぎ正 ド	西4 m市道 北4 m 角地				1 低専 (60,80)
С	- 10 太宰府7		宰府市				建付地	(ほほう 方邪	 ぎ正 ド	北6.2 m市	道			1 低専 (50,80)
d	太宰府 7	K 太	宰府市				更地	(ほほ) 方刑	 ぎ長 ジ	北3.7 m市 西2.5 m	道			1 低専 (60,80)
е	- 8	18						()						
NO	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 / ㎡)	地対	域要 比較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別的比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(50	,006	100 [100.0]	[101.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [108.0]		47,043		3.0]		43,558	_ ^=		.0	43,600
b	(29	,568	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	100	100 [102.0]		29,510	+	5.0]		34,718	接近環境		.0	34,700
с	51	,574	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		53,431	+	5.0]		50,887	画地 一 行政		.0	50,900
d		,324	100 [100.0]	[104.6] 100	100	100 [102.0]		40,326	-	5.0]		42,448		0	.0	42,400
е				100	[]	[]			[]				[100. (ויס	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化 	補正の内記	₹					工地均	或要因	の比較の内	I訳			
а		% / 月 +0.40			 交通・接 		環境 場場 る で で で で で で で で で で で で の で の で の で の			街路 行政		0.0 3	E通・接近 	0.0	· 環境 └	+8.0
b		% / 月 +0.20		0.0	<u> </u> 交通・接 	近 0.0	 環境 - └		0.0	街路		0.0	E通・接近 	0.0	· □ 環境 □	-15.0
		% / 月	凹地		├行政 ├ ├ ┌交通・接		 		0.0	行政 街路		0.0	-の他 逐通・接近	0.0	一一	
_		+0.40			文題 19 行政		^坂 児 その			 行政		צ 0.0 -		0.0	~~~~~~ -	+5.0
d		% / 月			 交通・接 		環境			街路		<u> </u>	逐通・接近	0.0	環境	-5.0
		+0.46	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	 他 	0.0	行政		0.0	 -の他	0.0		
е		% / 月			 交通・接 	近 	- 環境 - - 			街路			E通・接近 		□ 環境 □	
	・ 準価格		画地		¦行政 '		その	世 ————————————————————————————————————		行政		; *	: の他			

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 43,000 円/㎡] |

_																-		
(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					(%)	<u>10</u>]	<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	 	· 較		街路	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	UP 37 (TT 16						%
	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	自己所有の戸建住宅	が中心である丘陵地の	D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	•

(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/㎡)			

4 不動産ID 太宰府(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	太宰府市国分5丁目1059番4	2912000206104-0000
2	太宰府市国分5丁目1059番6	2912000206106-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7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 65,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 157,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地钢木口	△ 50 7 5 0 0 0 7 0	/ F) /开 t 2 の 毛手 * 百	工学/年12	WAY	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市観世音寺 1		丁目 2 1 6 8 」	6 番外					地積 (m²)		419	法令上の規制等
準 ⁻ 地	形状	敷地の利 況	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		な交通施設 の状況	みとの	1 低専 (50,150)
	正方形 1:1	住宅 W 2			一般住宅が		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 m、北 100 m 標準的使用 低層					住宅地		,			
近隣	標準的画地の形料	大等 【	1 約	20	m、 奥行	亍 約	20 m	、 規	模		400 m³科	建度、	形状工	E方形
地域	地域的特性	特記特記事項	すべき事	項はない	١,	街 基準 市道路		6 m	交通施設	1	条駅	西方1 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測													大維持で推移してい で推移している。
	最有効使用の判定 	低層住宅均								対象基準 の個別的 因		位		+4.0
, , , ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		北準価格	-		- ,	円/㎡	_					
0.) 週 / 円	収益還元法 原価法	'	収益価格	•	110	•	円/㎡						
		積算価格 332347	i :よる価格		/	円/㎡ 円/㎡								
(6)市	開発法 開発法 開発法 6)市場の特性 同一需給圏の範囲は、西 要者の中心は、太宰府市 性の良さから実需・投資 取引価格にはややバラツ:					田線・太野 事業主等(合いが見)	幸府線、 カエン I ひまれる	 JR鹿 ヾユーザ る地域で	_ 児島 ー、 ・ ・ ・ 、不	医壳目的 動産市場	の不動	産業者等が 的に推移し	想定されている	れる。住環境、利便 。画地規模等により
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	えた。一方	、基準均から、均	也は居住 X益価格	の快適性は	を主な指標 位に試算で	漂とする された。	る住宅地 従って	域に7 、本f	字し、必 牛では現	ずしも; !実市場:	元本価値に 生起の地価	.見合う i現象を	る取引事例を収集し 家賃・賃料を収受し 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		停点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規	/ m \	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/m	<u>[</u>]	100	100	<u>[</u>	1			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	地域要 因のb 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	100	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準価	ら が が が が が は が が が 大 が が 大 が が 大 が 大 が 大 が 大 の で ある場合の検討	1; 通地点(代表棋	51,000「 票準地等と		価を変動 形が、況	地域	国	歩圏や	優良エ表する	:リアでl :優良住 ³	は高値で 宅エリア	の取引も見	受けら	[■] 建とも高い需要が見
地格の等前か	標準地番号	太宰府	55,000 F	円/m²	9 要 因	(個別的)		別的要	因に変	動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 7 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)	画の形	地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府 7	C 太 ⁵	幸府市				建付地	()	長方	形	南6 m市泊	道			1 低専 50,150)
		11														
b	太宰府 7 - 10		宰府市				建付 地	()	ほぼ 方形	長	北西4 mī	节道 		(1 住居 60,160) §度地区最高20m
c	太宰府 7		 幸府市				建付			ほぼ	長	東4 m道記	路			1住居
							地	()) 方形	:	北4 m			(70,160)
		04										準角地				
d	太宰府7		宰府市				更地	()	ほぼ) 方形	ĬĒ	西11.1 m	市道			2 低専 60 ,150)
e	- 10	05														
	-							())						
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地均	或要 北較		性定標準個 (円/㎡)		引的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(,642	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		147,705				152 42	街路		0.0	159,000
b	()	100.0]	[103.2]	_100.03	_100		147,705	_ 100			152,43	80 安通 接近		0.0	159,000
c	161 (,491 \	100.0]	100	100.0]	[100.0]		166,659	100	_		152,75	58 環境 画地		0.0	159,000
	155	,260	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		164,637	[105	5.9]		155,46			4.0 0.0	162,000
d	(146) 5,498	 [100.0]	[105.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		154,262	100 [109			140,75			0.0	146,000
e	()	100	[]	100	100			100	_				[104.	<u>o</u>]	
NO	ア事情・	 イ月率	<u> </u>	100 補正の内記	[<u>]</u> R	[]] 工地域	要因	 の比較の	 为訳	100		
	の内容	変動率														
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 +2.0	環境	-5.0
		+0.33	画地	+4.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	년 +5.0	環境	+5.0
		+0.45	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
c		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	丘 0.0	環境	+7.0
		+0.71	画地	+1.0	└ ╎行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接続	년 +12.0	環境	-5.0
		+0.44	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
_		% / 月	街路		╎ ┆交通・接	 近	環境		í	街路			 交通・接	<u> </u>	環境	
e					1		1									

才比準価格決定の理由 [比準価格: 159,000円/㎡]

(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	I	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能なり	場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 〔円 / ㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的 比較	的要因₫	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	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	域要因の比	較		街路	各	3	交通・	接近		環境			行政			その他	Į.

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	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	10,378,239	2,240,322	8,137,917	6,588,000	1,549,917	(0.9801) 1,519,074	(3.7 0.4)							
	収益価格	46,032,545	円 (110),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	建物の制	大況											太宰府(県)	- 7		地-4
		用	途		建築i	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(r	n²)
共同	住宅						195	.00	S	3 F	=					575.00	
公	法上の規	制等						'									
用途	地域等		基準建滿	支率等	指定容	積率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 個	專			50 %		150 %		150 %		419 m²	21	.2 mx	19.8 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	定建物の)概要	約45r 台。	n 2	L D K×	12戸で	·想定	限定、屋外駐車場 5 有効率 94.0 % 個の理由						共同住宅とし			
(3)-)-3 総収益算出内訳																
	階層 率					有効率	有効面積 1㎡当たり) 支払賃料				月額支払賃料			保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
		共同位	主宅		195.00	92.0		179.40		1,550		278	,070	2.0	-		,140
1	~ 1													1.0			,070
2	~ 2	共同化	主宅		190.00	95.0		180.50		1,590		286	, 995	2.(1.(,990
														2.0			,995 ,210
3	~ 3	共同位	主宅		190.00	95.0		180.50		1,610		290	,605 1.0				,605
	~																
	~															1,711	340
	計				575.00	94.0		540.40				855	,670				,670
年	額支払賃									855,	670	円 x 12	ケ月 =		10	0,268,04	10円
a	共益費(管	寶理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根				共益			る慣行はな	よいた						
		`	車場使用料				# / A	7,000 F							=	420,00	
			根拠、金額	摂)			数金		分に担保されている 268,040 円×			きの計上 5.0					0円
	≊室等に。 ⊦ a)x ≦		⊧相当額 ね(%)+(x 空	室率B((%))	+		120,000				% =			534,40	2 円
IJ	 \上計	+ a+							.,						10	0,153,63	
保	就金等0	運用記	益(空室損	失考慮很				1,711,	340 円 ×	95	.0 %) X	1.0	0 % =		16,25	8 円
棔	利金等0)運用記	益及び償却]額(空3	室損失考	慮後)		償却 ³ 855,	手数(670 円 ×		年) .0 %	運用利 ×	回り(1.00 %)			208,34	13 円
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(%	×		% =			0 円
絲	(収益	+	+ +	_					10,378,239 円 (24,769	円/㎡)			
(3)-			D月額支払						内は支払賃料								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 地域 因のは	或要 北較	基準[格差修]		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	-		()	<u>100</u>)	<u>100</u> []	<u>100</u>] [)]	100	1		対象基準月額実		円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] []	<u>100</u>			月額支	払賃料 1,590 P	男/㎡)
С	_		(<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] 100]	100 [基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	ミ額相当額		算上	出根 拠		
修繕費		480,000	円	120,000,000 x	0.4	%	
維持管理費		427,522	円	10,688,040 ×	4.0	%	
() TD () + III	土地	132,800	円	査定額			
公租公課 	建物	960,000	円	120,000,000 ×	50.0 % >	16.00	/ 1000
損害保険料		120,000	円	120,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		120,000	円	120,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
 総費用							
~		2,240,322	円	5,347	円/㎡) (経費率	21.6 %)
(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			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		0.5	年	:未収入期間を考慮した修正	· [率		0.9801
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出	出根拠		
建物等の初期投資額		120,000,000 F	"	202 000 111 (111 /	F7F 00 m²	設計監	
元利逓増償還率		0.0549		202,000 円 / m ² x 躯体部分	5/5.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
			_	0.0412 x 40 % + 0.0531	× 40 % +	0.0859 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(6,588,000 p 15,723 円/	-				
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>						
総収益						10,378,239	円
総費用						2,240,322	円
純収益 -						8,137,917	円
建物等に帰属する純収益						6,588,000	円
土地に帰属する純収益 -						1,549,917	円
 未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					1,519,074	円
×				(3,625	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%				
		46,032,545	円	(110,000	円/㎡)

 4 不動産ID
 太宰府(県)
 - 7
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	太宰府市観世音寺1丁目216番	2912000209480-0000
2	太宰府市観世音寺1丁目217番	2912001155663-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7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20,000,000 円1 ㎡当たりの価格107,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 23日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 04 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)1皿格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		国分3丁目 5-32] 5 8 6 番 !	5					地積 (㎡)	(187	法令上の規	規制等	
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地の	処理			供給 処理施 設状況	も 接近の状況			1 住居 (60,200)			
	長方形 1.5 : 1				Dほか、 5見られ	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)	範囲	東 100 m、西	 § 30 m、	南 10	m、北	100 m	標準	 的使用					(**, **)		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行		11 m、	規札	模		180 ㎡程	度、	形状₹			
隣 地 域	地域的特性 特記 特記すべ		き事項はな	事項はない		1 m市道	道		m				対象基準地	と同じ	
	地域要因の将 来予測	事項 街路の配置が が散見され、							地域で				 域では宅地分)譲開発	
, ,	有効使用の判定	低層住宅地						` ´ (対象基準 の個別的 因		, 1				
1 ' '	定評価の手法 適用	取引事例比較法				,	,000 円/m²								
0,	旭州	収益還元法	収益価		7		円/㎡	4							
		原価法 開発法	積算価	格 による価格	,		円/㎡ 円/㎡	-							
(6) 	 :場の特性	同一需給圏は、					 た。i	またる 霊	要者は	当市及び福	岡市内		一般個人		
(0).	3000 1312	が中心となるものと思料する。需要は比較的堅調に推移しているが、金利上昇等に伴う不動産市場への影響に、注視が必要である。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㎡程度の取る000万円前後である。										ついては			
) / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	近隣地域は、特が依然として追 準価格を標準と に留意し、物値	≧いつかず、 ∶し、収益(収益価格 価格を比較 ⁵	は低位に? 考量して、	求められ .同一需	たもの給圏内	と思料の需約	料する。 合動向、	以上よ! 単価と約)、市場性 総額との関	を反明 連、指	央した説得力(旨定基準地価	のある比	
(8) 公規f 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の			標内準 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境		
価と格し	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[1			補正	画地 行政		因 行政 その他		
をた	化宁甘饼地平		100	L J	144=#17		2116/5	\	= :#= + ⊔-		その他 	0.0	+ih (±=0/2		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 7	時点 修正 	標準化補正	地域 因の比 較	比要比較	因の	の比当		標 内準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	1	+2.0 0.0 +44.0	
基の 準検	前年指定基準	前年指定基準地の価格 [104.0] 100		100	[100.	.0]			補	画地	0.0	因 行政	0.0		
地討	151	,000 円/㎡	100	[100.0]	[146.9]	100		10	7,000	正 正 	行政 その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対年 免煙			200 円 / mf	価 変	一般的要。因						う不動産市 ても、注視		D影響は、不道 要である。	透明感が	
象標(基準標準価語	- 2 歴年 地が共 (東 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地	形状成況	1 1								需要は高く、開 売くと思料する		
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 不動家 年間	10 0 00 210	- 円/㎡ - ====================================	要 因 の	(個別的)要 因		別的要認	因に変	動はなり	١,					
Βi Ŋ,	変動率 年間	+9.0 % 半	十旧	間 % の D G G											

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 8 宅地-2

NO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道 状況	道路の	主頭 設の	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	太宰府7	C 太	幸府市				更地	(ほ ₎ 方	 ぼ長 形	西6.4 m南3.3 m	市道			(1 低専 60,80)
	- 9·	11										角地					
b	太宰府7		宰府市				建付 地	() 方:	ぼ長 形	北西4 m	市道				1 低専 50,80)
_	- 10 太宰府 7	02	中央主				z∌/;			1=	 ぼ長	北6.3 m	古冶				 隼工
С			, 1 19 (1)				逮付 地	() 方:	id to 形	4L0.3 III	iii) le			(₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩
d		17	中位士				Z ∌ /→			7	整形	北東6 m	士法				1 低専
u	太宰府7		X- N3 ∏				建付 地	()	全形	南6 m	叩追			(1 成等 (60,80)
e	10.							()							
NO	取引(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 / ㎡)	地対	 域要 比較	格	性定標準((円/㎡	西 () l	固別的 比較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[107.4]	_100	_100			_10				街	路	C	0.0	
b	(,728	100.0]	100 [101.6]	100	100		93,425	10	9.1] 0		104,8	<u>54</u> 交) 接)	通・ 沂	C	0.0	105,000
	71	,458	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		72,601	[67	7.9]		106,9			C	0.0	107,000
С	(111	,923	100 [100.0]	[102.9] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		115,169	100 [100	0 <u> </u>		108,0	38			0.0	108,000
d	()	100	[103.2]	100	100		00.004				405.0	行			0.0	400.000
e	(,137	100.0]	[]	100.0]	100		68,804	10	5.0] 0		105,8	52 ~	の他	[100.	0.0 0]	106,000
			[]	100	[]	[]]]					100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地	域要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	妾近	-2.0	環境	-10.0
		+0.67	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-1.0	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		0.0	交通・技	妾近	-6.0	環境	-27.0
		+0.16	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – – 他	0.0	 行政		-1.0	L ¦その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 _{0.0}	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	 妾近	-5.0	環境	+10.0
		+0.36	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	と こここと		0.0	L	
d	正常	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・技		-4.0	環境	-33.0
		+0.40	 画地		 行政		その			 行政			と こここと		0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・技			環境	
			 画地		¦行政		- そ の	 他		 行政			¦ その他			<u>_</u>	
_	上進価格法				1		1							F15			7 000 円 / ㎡

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 107,000円/㎡]

(2)積算価格算定内訳 (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため	め。
(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	
造成事例番号 _ 所在及び地番	
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 の価格 (円/㎡) (円/㎡)	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の に較 (円/㎡) (円/㎡) に較 に較) 再調達原価 (円/㎡)
<u>100</u> [] (%) <u>100</u> [] 100	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/㎡	
内訳	
素 事情の 内容 月率変動率 造 標準化補正 成 月率変動率 付 標準化補正 帯	月率変動率
**	% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 そ	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			
_	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	2,804,441	599,528	2,204,913	1,716,900	488,013	(0.9792) 477,862	(3.7 0.4)
	収益価格	14,480,667	円 (7	7,400 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	単物の制	 状況											太宰府(県)	- 8		地-4
		用	 途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	m²)
共同	住宅						93	93.40 LS 2 F			=				158.00		
公	法上の規	制等						'									
用途	地域等		基準建滿	英率等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1住 高度	居 地区最高	520m		60 %		200 %	164 %		187 m²		18.0 m× 11.0 n		11.0 m	前面道路: 特定道路ま		.1 m m	
想	定建物の)概要	1 L D I	K(約)	3 9 m²)	4戸の#	も同住	宅を想定	した。	有効率 の理由		98.7 %	外階段	·解放廊下の		· ·	
(3)-	3 総収益	等 算出力								I							
. ,	皆層	用道		床面	ī積	 有効 率	有		1㎡当 支払賃	 áたり月額 料	F	月額支払賃	5米斗 a	保証金等(月数	效) a保i	正金等	(円)
·	H/H				(m²)	(%)		(m^2)			(円)		(円)	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
		共同位	÷ 字		79.00	98.7		78.00		1,460		440	990	1.0)	113	,880
1	~ 1	大四1	±-t		13.00	30.1		70.00		1,400		113	,880	1.0)	113	,880
2	~ 2	共同化	主宅		79.00	98.7		78.00		1,500		117	,000	1.0			,000 ,000
	~																
	~																
	~															220	,880
	計				158.00	98.7		156.00				230	,880				,880
	"! 額支払賃	 								230.	880	円 × 12	 ケ月 =			2,770,56	
	·····································								円/	m² ×			12ケ月			, , , , ,	0 円
b‡	共益費(管	理費)	の算出根	処			共益	費を別途	授受する	る慣行はな	よいな	きめ、計.	上しない	١,			
そ	の他の収	双人(駐	車場使用料	料等)				5	,000 円/	′台 ×		2 台x 12	ケ月+		=	120,00	00 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	額)			保証	金等によ	り担保で	されている	るため	か、計上し	しない。				0 円
			≒相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	2,770,560 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 %						% % = 144,528 円			
以	 上計	+ a+							.,							2,746,03	
保	証金等の	運用記	益(空室損	失考慮征				230,	880 円 ×	4 95	.0 %	×	1.0	00 % =			93 円
権	利金等σ	運用記	益及び償却]額(空望	室損失考	慮後)		償却 ² 230,	手数(880 円 ×		年) .0 %	運用利 x)(I回I) 0	1.00 %) .2563 =		56,21	6 円
そ	の他の収入	∖に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)			円×	<	%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						2,80	04,441 円		(14,997	円/㎡)		
`			D月額支払) 内は支持		1							
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	4	事情 正	輔 時; 正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	別格 地域 と 因のは	或要 北較	基準的 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	!基準階の	D賃料
а	-		(١	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,533 F	円/㎡
b	-		(,	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>		<u>) </u>	100 [_		月額支	払賃料 1,500 F	円/㎡)
С			(,	<u>100</u>			100 []	100] [<u>) </u>	100 [基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		118,000	円	29,500,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		144,528	円	2,890,560 x 5.0 S	%	
Λ.10 Λ.÷π	土地	42,000	円	查定額		
公租公課	建物	236,000	円	29,500,000 × 50.0 % >	16.00	/ 1000
損害保険料		29,500	円	29,500,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		29,500	円	29,500,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		599,528	円	(3,206 円/㎡) (経費率	21.4 %
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:躯体の経済的耐用年数		45 £
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 É
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9792
(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		29,500,000 F	"	181,000 円 / ㎡× 158.00 ㎡x	設計監理 : (100%+	
元利逓増償還率		0.0582		躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
建物等に帰属する純収益		1,716,900 F		0.0430 x 40 % + 0.0595 x 40 % +	0.0859 x	20
建物守に帰属する武収皿 X	(9,181 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,804,441	円
総費用					599,528	円
純収益 -					2,204,913	円
建物等に帰属する純収益					1,716,900	円
土地に帰属する純収益 -					488,013	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				477,862	円
×				(2,555	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3	%			
		14,480,667	円	(77,400	円 / m²

 4 不動産ID
 太宰府(県)
 - 8
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	太宰府市国分3丁目586番5	2912000204415-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17 18		
18		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7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 19,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 16,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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由の要旨

2	鑑定評価額の決定	い理田	の安日													
(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	17番	Ī					地 (㎡		1	,230	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の現	別 周辺 況	辺の土地の	利用σ	D状	接面道	i路の ^x		供給 処理施 設状況	接近の状況			設との	(60,200)
	台形 1.5:1	住宅 W 1			注宅、農地 類斜地の既		Life	.4 m 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)m、西	100 m、	南 50	m、 d	比 15	0 m	標準	的使用	用 農家	:住宅 [;]	也		l	
近 7*	標準的画地の形料	大等	間口 纟	勺 45	m、 奥	行 約	3	30 m、	規	模	1,	200 n	ri程度、		形状台	⇒形
隣 地 域	也 地域的特性 特記 特記 特記			事項はな	:61.	街路	4 m市	道		交通施設	太宰R km		北東方	4.6	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	農家住宅			分の間現 ・て下落幅	状のま				こして	推移す	るもの	のと予	測する	1	i 要は弱含みであり、
(3)聶	最有効使用の判定	農家住	宅地								・ 対象基準 の個別的 因	準地 ; 的要	ない			
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例	列比較法 	比準価:			16,0] / m²] / m²	'						
		原価法		積算価					-] / m²							
	開発法				による価格	<u></u>	/	· P	-] / m²							
(6)市	市場の特性	縁的選如	子性を有す なお、需	る個人領	等が考えら	れる。	当該均	也域は氰	要者	が限る	言される	農家	住宅地	域では	りり、地	さ需要者としては地位は弱含みで推移し 低いため掴み難い状況
· 核	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頃の決定の理由	元法は近	適用しなか	\った。。	地域であり よって、基 こうえで、	準地と	:類似性	生を有る	ける取	引事的	列を基礎	をとす	件はほ る比準	とんと価格を	ご見当た を中心と	らないため、収益還 し、周辺の類似する
(8) 公規 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		域要の比	個別 要因 比較	の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内省訳(≛ 交	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [100	100	100	0]	100	1			祖口		地 政 他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地因較	域要	個別 要因 比較	の	の比差		内省訳(単 交 比 環	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	則牛指疋基準		/ m² [100	100	100	0	100	1			祖		地 政 他		因 行政 その他
(10) 対標基準価	S 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準型	通地点(代)円/㎡ そと同一地 -	成 汤	き 「要 b t 「地	,域)	影響	が及び (部の)	びつつ	ある。)上昇等の経済情勢の 地価水準は下落傾向
地格 の等 前か	公示価格	-2 4	% 半年	- 円/㎡ -	要 因 % の		別的		はない	, I _o						

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) - 9 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)	の形	画地 彡状	接面道 状況	道路の	主要 設の	交通 状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府 7 (C 太 ⁵	幸府市				建付地	()	不整	整形	南2.8 m未	舗装道路				1 低専 (50,80)
	- 80)8										無道路均	t				
b	太宰府7		幸府市				更地	()	不整	整形	東4.7 m	市道				隼都計 (60,200)
	- 91	0															
С	太宰府7	K 太雪	宰府市				更地	()	ほほ 形	É 台	北東4 m	市道				1 低専 (50,80)
	- 81																
d	太宰府7		幸府市				建付 地	()	正方	形	北5 m市 西5 m 角地	道 				1 低専 (60,80)
e	- 101	5						())							
NO	取引価 (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 / m²)	地域因の比			 住定標準((円/㎡)			要因の))	査定価格 (円/㎡)
_	(137	/	100		100	100		,	100			(137)	街道			0.0	(137)
a	11,	,698	[100.0]	[101.3] 100	[100.0]	[53.6]		22,108	[132			16,7		通・		0.0	16,700
b	(9,	, 075	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]		9,553				15,4	接i 58 環 _步			0.0	15,500
С	(25) ,445	100 [100.0]	[105.5] 100	100	100 [83.8]		32,034	100 [152			20,9	画			0.0	21,000
d	()	100	[103.3]	100	_100		32,004	_100)		20,3	一 行正			0.0	21,000
e	(,436	[100.0] 	100	[100.0] 	[103.0] 		22,501	[141 			15,9	58 そ (の他 	0 . 100 [0.0 0]	16,000
	フまは	/ D ====		100	[]	[]			[]	* # C	la lk#÷a			100		
NO	ア事情の内容の			補正の内記	7				-	工地玛	以安达	の比較の	内訳				
а		%/月		-30.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-5.0	交通・持	妾近 +	+7.0	環境	+30.0
	-	+0.16		-23.5	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・持	妾近 +	+3.0	環境	-40.0
		0.00	画地	-5.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 宁政		0.0	その他		0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・持	妾近 +	+9.0	· 環境	+40.0
	-	+0.46	画地	-16.2	 行政	0.0	その	他	0.0	 宁政		0.0	その他		0.0		
d		%/月		0.0	▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		+1.0	交通・持		+5.0	· 環境	+33.0
	-	+0.30	 画地 	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	9	%/月	街路		 交通・接	近	環境		í	封路		 	交通・持	妾近		· ·環境 ·	
			画地		 行政		その	他	1	 行政		ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ا ا ا	その他				

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 16,000円/㎡]

														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/	m²)				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			環境			行政			その他	į	

(3)	(3)収益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
_	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	自己所有の農家住宅	が多い古くからの住宅	宅地域で、賃貸市場が刑	杉成されていないため。	,						

(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/㎡)				

4 不動産ID 太宰府(県) - 9 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	太宰府市大字北谷字宮ノ下517番	2912000190439-0000
2	WENDERS I DE LEE	20.200.00.00
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7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 10,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 60,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 17日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7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由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 太宰	府市大字	吉松字	日焼171	番20					1	也積 ㎡)	(182	ìź	5令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	との		高区」 ,200)	
-	長方形 1.5:1	住宅 W 2			規模の一般信 注宅地域	主宅が建	東6 m 市道			水道、下水	水坑	成1 k	m		(र	・の他)	
(2)		東 60 m	n、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標準	 퇃的使月	用 戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形	大等 「	間口 約	16	m、 奥行		11 m	、規	模		180	m²程	度、	形状 長	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に事項・	ない			街 路-	市道		交通施設	1	沢南す	更方1	km	法令規制	(60	鄒) (,200)	
-	地域要因の将 来予測	市街化調整				—— 規開発等			」 が、周]辺の市				」 !ではホ	目対		の割安
	最有効使用の判定	戸建住宅均								対象基準 の個別的 因		ない	1				
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価村		6	0,000	円/m	i	_							
v)旭 市	収益還元法	-	収益価権			/	円/m									
		原価法 開発法		積算価権	^各 こよる価格	,	/	円/m									
` '	方場の特性	同一需給圏する。市街動性は低低ギャップが	f化調整[なである。 いら地価[区域内の , しかし は堅調に)宅地は取 ル、基準地 に推移して	引自体がかける 付近は地位 いる。 需要	少なく、 価が強領 要の中心	市街付 含みで打 い価格を	化区域で 住移して 帯は、こ	内の宅地 ている市 土地のみ	と比 街化 で終	(較す (区域 (額 1	「ると選考 域に近接し ,000	性及び ており 万円程	その 、 は 度で	D影響を受 5内住宅地である。	がけた流 他の需給
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	市街化調整及び隣接のおいては、)大野城	市、那珂	引川市内の	基準地と	西格牽通	重性を有	与す取ら	引事例を	きもと	:にオ	えめた価格	で、規	範性	まは高い。	本件に
示準		! 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 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	r ² [00	100	100	[100]				補 正 そ	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	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -3.0 +36.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	፤地の価格 ,900 円/r	. 1-	05.1]	100	100	[100		5	9,700		補 正 そ	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+15.0
(10) 対年 象標	ら が が が が が が が が が が が が が		57,500 漂準地等。		価変格動		∃ │ 音	『から対	3外部へ	、波及す	る傾向	句が終	た地価の害続いている	00			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	標準地		- - 円/㎡	が 状成 況 要	II		高値の取	対も確		、当語		が、近傍の 或の地価も				
の等 前か		+4.3 %	半年間		因 % の	要是		-,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	, , , c, x								

(1)	比準価格	\$算定F	为訳														
NO	取引 例番		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	ō の	画地 形状	接面道状況	道路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	太宰府万	7 C 太	宰府市				建付 地	(不!	整形	西3.8 m	 市道				I 低専 50,80)
_		307					7.7.7.1				E	11.=0					. // =
b	太宰府 7	7 C 太)21	宰桁市				建付 地	() 个5	整形	北東6 m 南6 m 角地	巾追				I 低専 60,80)
c	太宰府	7 C 太	宰府市				建付 地	((ほ) う(方)	 ぎ正 形	南8 m市	道				I 低専 50,80)
)16	- 				727./-1			,-,	→ =	Jb. # 4					. /r ==
d	太宰府		辛桁巾				建付 地	() 方:	ぎ長 形	北西4 m	中坦				I 低専 50,80)
e	- 1	02								+							
	_							()							
NO		 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(m)	地因の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	为要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(- 000	100	[104.6]	100	100		50, 400	10			50.7		路	C	0.0	50. 70
b	(5,086	[100.0]	100	100.0]	100		52,400	10	9.2]		58,7	^	通・ 近	C	0.0	58,70
	6:	5,137	[100.0]	100	[100.0]			68,804		5.0]		59,8		境	C	0.0	59,80
c	(4 000	100	[102.7]	100	100		00 540	10			00.0		ī地	C	0.0	00.00
d d	((4,306	[100.0]	100	100.0]	100		69,518	10	0.4]		62,9		政	C	0.0	63,00
	7	1,458	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		72,601		1.0]		60,0	01 -	の他	C	0.0	60,00
e	(100		100	100			10						[100.	<u>o</u>]	
NΩ	ア事情	イ日落	L	100 補正の内証		[]			[の比較の	内訳		100		
	の内容			ILETT ON LIE							70 X I	107104207	T JH/				
a	正常	% / F	1 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	-20.
		+0.46	6 画地		 行政		その			 行政		+15.0			0.0	<u> </u>	
b	正常	% / F	 街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	0.
		+0.40)		¦行政		その			 行政		+15.0			0.0	<u></u>	
c	正常	% / F	目 街路		¦ ¦交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	-3.0
		+0.30) · · · · · · · · · · · · ·				その			 行政		+15.0	L		0.0	<u>_</u>	
d	正常	% / F	目 街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	+13.0
		+0.16			· - - - - - - - - - - - - - - -		その			· 行政		-3.0 +15.0	_ 		-4.0 0.0	L	+13.0
e		% / F	引 街路	0.0	・交通・接		環境		0.0	街路		+10.0	交通・			環境	
		,	, 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		¦その			行政		 !	└			L	
			H-0		11111		00			1 3 110			1 - 3715				

											><\+\13 (><	,	10	-6-6-0
(2)	積算価格算定	内訳												
(2))-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地で評	再調達/	原価の把握	屋が[困難なため				
(2))-2 造成宅	地内等に存	し原作	T法の適用が可能	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及7	び地番							
3.3	素地の取得価格 (円/㎡)		龍正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
]	100						<u>100</u> []	100			
1	付帯費用	標準化	匕補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	≅で	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	因の「	耳調達	原価
	(円/㎡))			上夜(の価格 (円/㎡)	防	したiiiifith (円/n	n²)	₽X	LLTX		(円/㎡)
		<u>100</u>	<u>0</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
7	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格		F	月 / ㎡			
内記	沢													
素地	事情の 月3 内容	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		その他	b	

(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	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	3)	(r-g)
法						()		()
			円 (円/㎡)				90
				[] / III)				
	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	יט	適切

(4)開発	4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		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/㎡)							

4 不動産ID 太宰府(県) - 10 宅地-7

N o		不動産工力
N 0	所在及び地番 太宰府市大字吉松字日焼17番20	不動産 I D 2912000298255-0000
2	太学府中人子古松子口况 I / 笛 Z U	2912000298255-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 太宰府(県) 5 - 1 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	٢
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		54,900,00	00 円 1㎡	当たりの価格		166,000 円/㎡
1 基本的事項						

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 3日 (6)路線価又は倍率 (2)実地調査日 令和 7年 6月 25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 郷定証価額の注定の理由の更旨

(1) 所在及び地番並びに	31 法令上の規制等
┃ 112 形状	
¹²	(80,200) 準防
長方形 店舗兼共同住宅 店舗や店舗兼共同住宅等 東6.5 m 水道、 西鉄五条110 m が建ち並ぶ駅通りの商業 市道 下水	―― (その他)
	(90,200)
(2) 範囲 東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m 標準的使用 中層店舗兼共同住宅地	
【	状 長方形
地 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 6.5m市道 交通 西鉄五条駅 北東方110 沼 	去令「近商 「(80,200)
	現制
│ 地域要因の将 │ 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 │ 来予測 │ 向ではあるが前年に比べてやや上昇幅は縮小されるものと予測する。	16。価格水準は上昇傾
(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	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 167,000 円/㎡ 因	
の適用 収益還元法 収益価格 126,000 円/㎡	
原価法 / 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、見いだすこ	ており、店舗、事務所等
(7)試算価格の調整・	
(8) 代表標準地 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 公規価 標準化器号 修正 補正 因の比 要因の比較 の規準価格(円/㎡) 内 準 交通 示準格 - ・ <td>地 街路 域 交通 要 環境</td>	地 街路 域 交通 要 環境
価と	因 行政 その他
格し	で C Oが B
(9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 相正 地域要 因の比 要因の 比準価格 比較 個別的 の比準価格 (円/㎡) 対象基準地 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 前年指定基準地の価格 [] 100 100 [] 補 画地 エ (元)	因 行政
準検 円/㎡ 地討 円/㎡ 100 100 100 100 100 100 100 100	その他
(10) - 1 対象基準地の検討	
準価討 代表標準地 標準地	
前か 変動率 年間 +7.1 % 半年間 % の 要 因 ク	

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) 5 - 1 宅地-2

(1)	武弄1週17)比準価格													辛的(乐	· 5 -	
NO	取引事例番号	; j		2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	i Oi	 画地 形状	接面证状况	道路の	主要交 設の状	 通施 況	法令上の規 制等
a	太宰府7		字府市			, M	建付地	(台引		北7.4 m	市道	12.05.17		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
L	- 70						= 11.			1-1	-		.~*			4 14 12
b	太宰府7		辛材巾				更地	() 形	ぎ台	北4 m市	追			1 住居 (60,160)
С	- 80 太宰府 7	-	 宰府市				更地				ぎ長	南6 m市	道			近商
								() 方势	形	東4 m				(100,300)
	- 81											角地				NIK
d	太宰府 7		宰府市				建付 地	() 不到	整形	西7.3 m 北8.7 m 二方路				商業 (100,300) 特別用途地区 高度地区
е	- 7							()						
NO	取引信 (円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		惟定標準作 (円/㎡		固別的要 北較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.2]	_100	100			_100				街	路	0.0	
b	(,344	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] _100		181,666		0.0] 0		165,1	<u>51</u> 交; 接;	通・ 近	0.0	165,000
c	162	,794	100.0]	100	100	[100.0]		169,306	100	5.0]		199,1			0.0	199,000
	242	,279	[100.0]	100	[/]	[102.0]		242,517	[140	0.0]		173,2	三 26 行i		0.0	173,000
d	108	, 785	<u>100</u> [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [89.3]		125,231	100 [70	0 0.0]		178,9		-^ の他	0.0	179,000
е	()	<u>100</u>	100	100	<u>100</u>				0]					00.0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		L _ J					1]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・技	·····································	.0 ¦環	
		+0.60	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\ て の	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他	0	.0	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	_{妾近} 0	.0 環	境 -15.0
		+0.44	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L L ¦ 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	_{妾近 0}	.0 環	境 +40.0
		+0.71	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ 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 -30.0
		+0.40	画地	-10.7	 行政 	0.0	その		0.0	 行政		0.0	その他	0	.0	
е	(% / 月	街路		│ │交通・接	近	環境			街路			交通・持	妾近	環	
			画地		 ¦行政		その	他		 行政			その他			
オ	七準価格決	· 定の野											〔比準個	插:		167,000 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。														
Wilがにはいって、														
造成事例番号 所在及び地番														
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 造成 (円/㎡) (円/㎡) で、 (円/㎡) では、 (円/㎡) には、 (円/	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)													
<u>100</u> [] 100														
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再訓 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) は較	調達原価 (円/㎡)													
100 [] 100 (%) 100 [] 100														
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/ m²														
内訳														
地 内容	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			
_	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	13,107,768	3,346,770	9,760,998	8,284,000	1,476,998	(0.9623) 1,421,315	(3.8 0.4)
	収益価格	41,803,382	円 (120	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する しない	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 想定選	単物の制	大況										太宰府(県) ———	J - 1		也-4
	用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積	(m²)		
店舗兼共同信	宅					208.75	R C	3 F	=				ı	626.25	
公法上の規	制等														
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	養率	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 m²	16.	.4 m× 2	21.0 m	前面道路: 特定道路ま			.5 m m
想定建物の)概要	1階店舗 同住宅を			~ 3 階1	‡1 L D K 1 (戸の共	有効率 の理由	8	38.3 %					
(3)-3 総収益	算出内	· り訳													
階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	月	額支払賃		a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	o権利金等(月数	效) b権利	引金等	(円)
1 ~ 1	店舗	・事務所		208.75	85.0	177.44	Į.	2,350		416,	984	6.0)	2,501	,904
2 ~ 2	共同化	主宅		208.75	90.0	187.88	3	1,850		347,	578	1.0)	347	,578
3 ~ 3	共同位	主宅		208.75	90.0	187.88	3	1,850		347,	578	1.0)	347	,578
~															
~															
				626.25	88.3	553.20)			1,112,	140			3,197	,060
計 一年額支払賃	 ≨ ¥礼							1 112	140 F	円 × 12			13	,345,68	о Ш
a共益費(管								/ m² x	140		773 12ケ月		10		0円
		の算出根拠	<u> </u>				13.								- 13
その他の収	双人(駐	車場使用料	等)			-	7,000 円/	/台 x		5 台x 12	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		=	420,00	0 円
貸倒れ損労	ミ(算出	根拠、金額	į)			敷金等により)担保さ	れているの	つで計	上しない	١			(0 円
空室等によ						13,	345,680	円×		5.0	%	·			
(+ a)× 3	室率/	4(%)+(x 空	室率B((%))	+	420,000	円×		5.0	% =			688,28	4 円
以上計													13	,077,39	
		益(空室損失			5 /4 \	-	,060 円 >		.0 %			00 % =		30,37	2 円
惟利金寺()	ノ理用品	益及び償却額	領(空3	è損失考.	悪俊)	[真却]	年数(円、	· ·	年) %	運用利 ×	凹リ(%) =			0 円
その他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円,	Κ	%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +					13,1	07,768 円		(39,601	円/m²)		
(3)-4 1 m² ≝	たりの	D月額支払1	賃料の	算出根拠	L ,	()内は支	払賃料								
NO 事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情社 正	補 時	点修 標準化 補正	注 建物 差修正	7格 地址 E 因のは	或要 北較	基準階 格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
a				<u>100</u>		100)]	100	- - 1		対象基準月額実質		9/m²
b		()	_100	1] 100)	_100	-		月額支払		
- C		()	100] 10	0 [100	100] []	100]		基準階	1 F	В
-		()	[] 10] [] []]				

				,			
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠			
修繕費		760,000 F	7	152,000,000 x	.5 %		
維持管理費		412,970 F	9	13,765,680 × 3	.0 %		
/\ 1 D /\÷#	土地	653,800 F	7	查定額			
公租公課	建物	1,216,000 F	9	152,000,000 × 50.0	% ×	16.00	/ 1000
損害保険料		152,000 F	9	152,000,000 × 0.	10 %		
建物等の取壊費用の積立金		152,000 F	7	152,000,000 × 0.	10 %		
その他費用		0 F	"				
総費用							
~		3,346,770 F	"	(10,111 円/㎡)	(経動	費率	25.5 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.8 %	5	g : 賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ò	n a:躯体の経済的耐用年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	5	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 %	5	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	Ξ.	: 未収入期間を考慮した修正率		C	.9623
(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		152,000,000 円		205 200 TI / ²		設計監理	
一九八年,从《诗》四十五		0.0545		235,000 円 / m ² x 626.2 躯体部分 仕上部		00%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0545			% + 0).0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(8,284,000 円 25,027 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益					13,	107,768	円
総費用					3,3	346,770	円
					9,7	760,998	円
建物等に帰属する純収益					8,2	284,000	円
土地に帰属する純収益 -					1,4	476,998	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					421,315	
×				(4,294	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	<u> </u>				
		41,803,382 円	}	(126,000	円 / ㎡

 4 不動産ID
 太宰府(県) 5 - 1
 宅地-7

	~ + 7 - %H. 77	7=+÷
N o	所在及び地番	不動産ID
1	太宰府市五条2丁目2475番11	2912000198685-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		I

令和 7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 187,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 252,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 路線 路線価又は倍率 1.3 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

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	びに 太宰府市通 「通古賀 3							地積 (m²)	-	744	法令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	足との	(80,300) 準防	
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 3	中低層 等が延 域	層の店舗兼井 建ち並ぶ駅育	前商業地	東16 m 市道、 背面道		水道、ガス、下水	都府楼	都府楼前150 m		一(その他)	
(2)		東 80 m、西	70 m、	± 100.		100 m	抽油炉		!rt-4##	共同住宅地		(100,300)	
(2) 近					III、礼 5 約	30 m	規模		/西朗来 750 m³科		形状 f	台 形	
隣 地	地域的特性	特記・特記すべき			街 16					南西方150		¬/// ┌対象基準地。	
域		事項:			路		旅	も設 を設			規制		
	地域要因の将 来予測	繁華性としては される。市内外											と予測
(3) 置	最有効使用の判定	中層店舗兼共同]住宅地					(4)対象基 の個別i 因	準地 二 的要	方路			+3.0
l ` ′	監定評価の手法 ************************************	取引事例比較法	比準価	格	255	5,000 F	l/m²						
0	D適用	収益還元法	収益価		201	,	/ m²						
		原価法	積算価				l/m²						
(2)		開発法		による価格			/m²	の北後に町	(#++	+- → ₩ + ₩ + →	- A FEI 1-	# * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	i#ot
(6) r	市場の特性	同一需給圏の範 心は、県内外の 沿線の再開発、 相場を超える取	法人・事業 マンション	≹者並びに ノ需要から、	マンション 、物件の耳	ノ・商業旅 以得競争カ	設等を 「継続、	:手掛ける開 波及してい	閉発業者 Nる状況	、投資家等 にあり、希	が想え 少性の	Eされる。西鉄 D高い土地につ	・JR
À	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	同一需給圏は太 例を収集しえた。 料を収受しえな する比準価格を	, 一方、[いことか	5舗賃貸市場 5、収益価格	場はややる 格は相対的	更直・遅延 りに低位に	的であ 試算さ	り、かつ、 れた。従っ	居宅にって、本	ついては必 件では現実	ずしも 市場生	5元本価値に見 E起の地価現象	合う賃を反映
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		カ の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	小元1冊移		[]	100	100	[]		補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / ㎡	100	[]	[]	100				その他			
(9) 指か 定ら	大野城(県)	号 5 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カ の	象基準地 比準価格 円/㎡	標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-3.0 +8.0 +35.0
基の 準検 地討		地の価格 ,000 円/㎡	100	100 [100.0]	100 [163.3]	100	1	259,000	神正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+5.0 +10.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	228,00 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 松	一般的 要 医	〕 徒步	圏や優	良エリアで	は高値で	こある。不重 ごの取引も見	加産市場 記受ける	」 易は安定してお られる。 D回復、マンシ	
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 	形状成況要	要因	」」 地の	割安感		全般的に	高い上昇率			コン糸
の等前が		+10.5 % 半年	円 / m [*] :間	因 % の	要因		+13€[2]		• '0				

3 試算価格算定内訳 太宰府(県) 5 - 2 宅地-2

3	試昇伽	竹弄儿	/GEY										^	辛村	(宗)	5 - 2	七地-2
(1)	比準価格	算定内	n訳														
NO	取引導	事号	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	直路の	主 設(要交通加	施	法令上の規 制等
а	太宰府7	' C 太	宰府市				更地	(ほl)方ヂ	ぎ長 形	南6 m市 東4 m	道				丘商 100,300)
	- 8	313										角地					
b	大野城 7	7 C 大!	野城市				建付地	(長2	方形	南西4 m	市道			(商業 90,240) 也区計画等
С	- 5 大野城 7	517	 野城市				貸家			不見	 整形	南西13.7	m 固 道			3	 集工
			±];41 % (]J				建付地	()	正ハン	HI 10.7					60,200)
d	- 12 大野城 7	205	 野城市				更地			不	整形	北西10	m 击 道				 1 住居
u			至], <i>λ</i> 1/ 3 1 1				文地	()	置用シ	10E310	叫,但			(「 圧/白 56,182) §度地区2種15m
e	- 11	04														+	
	_							()							
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	推 (定価格 円/㎡)	地力	 域要 比較	拍 格	 住定標準((円 / ㎡)	西)	個別的 比較	 勺要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(242) 2,279	100 [100.0]	[102.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		242,517	<u>100</u>	0 <u> </u>		242,5	街	路 通・		.0	250,000
b	(239) 9,501	100 [100.0]	[105.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		252,913		0 3.9]		243,4	接	近		.0	251,000
С	(254) 4,883	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [90.0]	100 [90.0]		329,775		0 <u> </u>		254,0	画	地	+3	.0	262,000
d	(232) 2,916	100 [100.0]	[107.2] 100	100	100 [97.0]		257,408	100 [103	0 3.1]		249,6	一 行 68 そ	政の他		.0	257,000
е	()	<u>100</u>	100	100	<u>100</u>			100	01					[103 .0	<u>o</u>] [
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>					<u> </u>	の比較の	 内訳		100		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.71	画地	+2.0	 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		-8.0	交通・	接近	+2.0	環境	+6.0
		+0.80	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他		+10.0	L – – –	
С	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	+2.0	環境	+23.0
		+0.68	画地	 -10.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		-5.0	その他		+10.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	-6.0	環境	+13.0
		+0.80	画地	-3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-10.0	その他		+10.0	L	
е		%/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		l - -	その他			L	
	上進価格	油字の	·····································				1					ı	「 / 進信	まな・		251	5 000 円 / ㎡ l

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 255,000 円/㎡] |

(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>]]		
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)	(3) 収益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直接	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	44,848,847	10,290,125	34,558,722	29,266,500	5,292,222	(0.9623) 5,092,705	(3.8 0.4)					
	収益価格	149,785,441	円 (201	I,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 想定建物の料	犬況											
用	途	建築面	面積	(m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(m²)
店舗兼共同住宅				370.00	R C	6 F	:				2,22	0.00
公法上の規制等				1								
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、幅員等		
近商	100.06		200.04	200.04		744 m²	25	0 m 1	20.0 m	前面道路:	市道	16.0 m
準防	100 %		300 %	300 %	<u> </u>	744 m	25.	.0 m× 3	30.0 111	特定道路ま	m	
想定建物の概要	1階は店舗及で が、3LDKの		、 2 階以	人上は共同住宅		有効率)理由	8	38.2 %	店舗兼	共同住宅とし	,ては標準的	
(3)-3 総収益算出内												
用道	金 床面		有効	有効面積	1㎡当た	リ月額	月	翻支払賃	賃料 a	a保証金等(月数	效) a保証金	 È等 (円)
階層			率 (%)	(m²)	支払賃料 (円)			,	[円) t	·····································	b権利金 (b)	 È等 (円)
		(111)	(70)	(111)	(13)				(13)) E-1:3 MZ +3 (7 1 X	×) 01E1.37	243 (13)
駐車 ^力	易	135.00										
										6.0)	3,931,080
1~ 1 店舗		235.00	85.0	199.75		3,280		655	, 180			
40	<u>~</u>	070 00	05.0	054 50		4 740		044	040	2.0)	1,223,220
2~ 3 共同化	±モ 	370.00	95.0	351.50		1,740		611	,610	1.0)	611,610
共同化	全	370.00	95.0	351.50		1,740		611	,610	2.0)	1,223,220
4 ~ 5	1-0	070.00		001.00		1,740			,010	1.0		611,610
共同化	住宅	370.00	95.0	351.50		1,760		618	,640	2.0		1,237,280
6 ~ 6										1.0		618,640
計	2	,220.00	88.2	1,957.25				3,720	,260			0,061,240 3,065,080
 年額支払賃料						3 720	260 F	円 × 12	 ケ月 =			3,003,000 43,120 円
ー キャラングライヤー a共益費(管理費)							200		<u> 7万 -</u> 12ケ月		44,0	0 円
b共益費(管理費)				共益費を別途				0 13				
その他の収入(駐				<u> </u>	,000 円/台			20 台×12		= 1,6	80,000円	
貸倒れ損失(算出	根拠、金額)			敷金により十	分担保され	れており	計上	しない				0 円
空室等による損失	 失相当額			44,	643,120 円	×		5.0	%	'		
(+ a)x 空室率 <i>F</i>	A(%)+(×空	室率B(%))	+ 1,	680,000円	×		5.0	% =		2,3	16,156 円
以上計 + a+											44,0	06,964 円
保証金等の運用記	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		= 14 :	, ,	240 円 x		.0 %			00 % =		95,582 円
権利金等の運用記	≦及び償却額(空3	至損失考慮	≣後)	償却 ³ 3,065,	年数(080 円 ×	4 3 95	≢) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	7	46,301 円
その他の収入に係る	S保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)	,	円×		%	×		% =		0 円
総収益 +	+ +				44,848	,847 円		(60,281	円/㎡)	
(3)-4 1㎡当たりの	の月額支払賃料の		()内は支	払賃料								
NO 事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	静 時 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因のは	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地基	準階の賃料
a		<u>100</u>		100	100]	100 [1		対象基準階 月額実質質 1,	
b -		<u>100</u>		100	<u>100</u>]]		月額支払賃	
С		100 [100	100 [100]	100 [_		基準階(BF B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		2,685,000	円	537,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		1,852,925	円	46,323,120 × 4.0 %		
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	382,200	円	查定額		
公租公課	建物	4,296,000	円	537,000,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		537,000	円	537,000,000 × 0.10 %	1	
建物等の取壊費用の積立金		537,000	円	537,000,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		10,290,125	円	(13,831 円/㎡) (第	経費率 2	22.9 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 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 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		60 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	. 9623
(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		537,000,000 円]	_ , ,	設計監理	
- 7.17.F.1M.WY.W				235,000 円 / m²x 2,220.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0545			0.0865 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(29,266,500 円 39,337 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`					
総収益				4	4,848,847	円
総費用					0,290,125	円
				3	4,558,722	円
建物等に帰属する純収益				2	9,266,500	円
土地に帰属する純収益 -					5,292,222	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				5,092,705	円
×				(6,845	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	%			
		149,785,441 F	"	(201,000	円 / ㎡

 4 不動産ID
 太宰府(県) 5 - 2
 宅地-7

		7## T D
N o	所在及び地番	不動産ID
1	太宰府市通古賀3丁目71番	2912000215585-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		