別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	25,100,000 円	１㎡当たりの価格	119,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	94,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市五条１丁目３２４４番１「五条１－１３－５８」				②地積(㎡)	211 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	台形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い、駅周辺の既成住宅地域	南3.2 m 市道	水道、下水	西鉄五条600 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　210 ㎡程度、形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：南３．２m市道　交通施設：西鉄五条駅　北東方600 m　法令規制：１住居 (60,200) 高度地区最高20m		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする既成住宅地域で、地域内は道路幅員、連続性が劣るものの、駅徒歩圏で、良好な生活利便性を有する。堅調な住宅需要が続き、当面地価も上昇率を縮小しつつも上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	86,800 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市内のうち西鉄天神大牟田線・西鉄太宰府線・ＪＲ鹿児島本線沿線に位置する住宅地域と判定した。需要者の属性は、福岡市都心部へ通勤するサラリーマンが中心である。市内では隣接市との地価の相対的割安感もあり住宅地需要も堅調である。基準地付近は建物の建替えが漸次進んではいるが、街路条件が開発のネックとなっている。需要の中心となる価格帯は、土地で２，０００～２，５００万円程度と思われる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は距離的に近く、類似性の高い取引事例を採用した価格で市場の実態を反映している。又、当該地域は、生活利便性が良好であることから戸建住宅のほか、賃貸用アパートも立地しており、収益価格も求めたが、想定事項が多い点で規範性がやや低い。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考のうえ、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 太宰府(県) － 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +5.0 / 交通 -5.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 +5.0
	前年指定基準地の価格 157,000 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [130.9]	[100.0] / 100	118,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 115,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：太宰府市内では近年、地価が市中心部で高騰し、徐々に郊外部へ波及する傾向が続いている。 地域要因：街路条件は劣るものの、平坦地で市中心部に近いエリアは堅調な住宅需要が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 1004	太宰府市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区最高20m
b	太宰府８Ｃ - 917	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	南4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区最高20m
c	太宰府８Ｃ - 707	太宰府市		建付地	( )	袋地等	東6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区20m
d	太宰府８Ｃ - 705	太宰府市		更地	( )	ほぼ正方形	西5 m市道 北3.5 m 角地		１低専 (60,80) 高度地区1種10m
e	太宰府８Ｃ - 704	太宰府市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (50,80) 高度地区1種10m

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 102,146	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	105,517	100 / [96.9]	108,893	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	109,000
b	( ) 142,879	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	147,209	100 / [112.2]	131,202		131,000
c	( ) 76,168	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	91,491	100 / [76.0]	120,383		120,000
d	( ) 100,590	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	100,297	100 / [86.8]	115,550		116,000
e	( ) 104,364	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	107,495	100 / [87.5]	122,851		123,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　120,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,381,124	917,972	3,463,152	2,845,980	617,172	(0.9792) 604,335	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	18,313,182 円 (86,800 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	120.00	ＬＳ　２Ｆ	240.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	160 %	211 ㎡	12.0 m× 15.0 m	前面道路： 市道 3.2 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	６０㎡程度の２ＬＤＫ、４戸の共同住宅を想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,470	176,400	1.0 1.0	176,400 176,400
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,500	180,000	1.0 1.0	180,000 180,000
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		356,400		356,400 356,400

⑨年額支払賃料	356,400 円 × 12ケ月 ＝	4,276,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,276,800 円 × 5.0 % ＋ 240,000 円 × 5.0 % ＝	225,840 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,290,960 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	356,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,386 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 356,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	86,778 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,381,124 円　(20,764 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	太宰府６Ｃ（賃）－ 1002	1,279 (1,279)	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[110.0]	100/[100.0]	100/[100.0]	1,163	対象基準階の月額実質賃料 1,533 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
b	太宰府６Ｃ（賃）－ 1003	1,698 (1,663)	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[95.0]	100/[110.0]	100/[100.0]	1,625	
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	195,600 円	48,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	180,672 円	4,516,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 52,700 円	査定額
	建物 391,200 円	48,900,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	48,900 円	48,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,900 円	48,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	917,972 円 (4,351 円／㎡)	(経費率 21.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	48,900,000 円	198,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,845,980 円 (13,488 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,381,124 円
②総費用	917,972 円
③純収益　①－②	3,463,152 円
④建物等に帰属する純収益	2,845,980 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	617,172 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	604,335 円 (2,864 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.3 %

18,313,182 円　(86,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	27,000,000 円	１㎡当たりの価格	104,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　23 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　24 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市長浦台１丁目２４４番５３３ 「長浦台１－４－１０」			②地積（㎡）	260 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ大型団地内の住宅地域	北西6.2 m 市道	水道、ガス、下水	水城1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　40ｍ、南　70ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　19 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：地勢は緩やかに南東向きに傾斜している。	街路：基準方位　北 ６．２m市道	交通施設：水城駅　南方1.7 km	法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既存戸建住宅団地で比較的閑静な住環境を形成しており、大きな地域要因の変動は特段認められない。地価上昇率はやや縮小傾向にあるが、今後も当面の間は、現状を維持して推移すると予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　104,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市の住宅地域一帯と判定した。主たる需要者は当市及び福岡市内へ通勤する一般個人が中心となるものと思料する。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ついては、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２５０㎡程度の取引で２，６００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である一般個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、特に市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に賃貸共同住宅は見られず、実需中心の市場性を有する。よって、市場分析及び説得力の観点から、収益還元法による収益価格は試算せず、比準価格のみで十分に説得力の高い評価が可能と判断した。以上より、市場性を反映した比準価格をもって、指定基準地価格との均衡も留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大野城(県)　－ 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　92,400 円／㎡	[104.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.2]	[100.0] / 100	104,000		標準　街路	0.0	地域　街路	-2.0
								準　交通	0.0	域　交通	-3.0
								化　環境	0.0	要　環境	-2.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
								正　行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　101,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇や金利上昇の動きに伴う不動産市場への影響は、依然として不透明感がある。住宅地の取引動向についても、注視が必要である。 地域要因：郊外に位置するが、区画整然とした閑静な住宅団地で居住快適性が高い。需要は比較的堅調だが、今後の動向には注視が必要である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 803	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6.3 m市道		１低専 (50,80)
b	太宰府８Ｃ - 1013	太宰府市		建付地	( )	長方形	南東6.3 m市道 北東4.3 m 角地		１低専 (60,80)
c	太宰府８Ｋ - 313	太宰府市		建付地	( )	長方形	南西5.3 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限１０m その他
d	太宰府８Ｃ - 907	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 58,147	100 / [70.0]	[101.8] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	105,703	100 / [101.0]	104,656	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	105,000
b	( ) 105,491	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.1]	101,376	100 / [100.0]	101,376		101,000
c	( ) 101,055	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	101,848	100 / [99.0]	102,877		103,000
d	( ) 101,169	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	100,187	100 / [93.9]	106,695		107,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	売急ぎ	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　104,000 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。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。賃貸目的のアパート等の需要が乏しく、実需中心の市場が形成されており、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。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	太宰府市長浦台１丁目２４４番５３３	2912000172400-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	19,500,000 円	１㎡当たりの価格	69,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.3 倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市石坂４丁目１０６５番２１「石坂４－４－１０」			②地積(㎡)	282 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	太宰府680 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　80ｍ、南　80ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　17 m、規模　290 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：周辺は土砂災害警戒区域に指定されている。	街路：４m市道	交通施設：太宰府駅　南東方680 m　法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後も住宅地として推移するものと予測する。価格水準は上昇傾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。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲と判断される。主たる需要者は福岡市等へ通勤するサラリーマンが中心である。当該地域は駅からやや距離を有する高台の住宅地であるが需要は安定的である。需要の中心となる価格水準は、当該基準地と同規模の土地で、２０００万円～２５００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住の快適性を重視する戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、基準地と代替性を有する取引事例に基づく比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 67,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡
	②変動率　年間 +3.0 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	当市の不動産需要は堅調に推移しているが金利の上昇等の経済情勢の影響が及びつつある。
地域要因	地価水準は上昇傾向にあるがその上昇幅は縮小傾向にある。
個別的要因	変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 704	太宰府市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (50,80) 高度地区1種10m
b	太宰府８Ｃ - 706	太宰府市		更地	( )	不整形	南東5 m市道 南5.3 m 西4.4 m 三方路		１低専 (60,80) 高度地区1種10m
c	太宰府８Ｃ - 708	太宰府市		更地	( )	ほぼ台形	東6 m市道		１低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 高度地区
d	太宰府８Ｃ - 710	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	西2 m市道		１住居 (60,160) 高度地区20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 104,364	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	107,495	100 [110.0]	97,723	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	97,700
b	( ) 73,376	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [99.8]	75,288	100 [102.9]	73,166		73,200
c	( ) 48,944	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [／]	100 [81.0]	62,600	100 [96.0]	65,208		65,200
d	( ) 71,645	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,645	100 [102.9]	69,626		69,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.60	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**69,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見出すことができず、また、第一種低層住居専用地域（５０，８０）であることから、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	太宰府市石坂４丁目１０６５番２１	2912000168427-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	30,500,000 円	１㎡当たりの価格	135,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市朱雀６丁目１１番１７ 「朱雀６－１３－１６」			②地積(㎡)	226 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西4 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄二日市900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　16 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：区画整然とした古い中規模の住宅団地 / 街路：４m市道 / 交通施設：西鉄二日市駅　北西方 900 m / 法令規制：１住居(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、平地で駅接近性、利便性に恵まれた住宅地として高い需要を有している。一部で高値のミニ開発事例も増えつつあり、地価も上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　135,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市のうち市内中央部の利便性良好な住宅地域で、需要者は福岡都市圏への通勤者が中心である。周辺の市町からの転入も見られ、当該地域に対する需要は堅調であるが供給が少なく需給ギャップが生じ、地価の割安感も相俟って高値での取引が散見される。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額２，７００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、標準地と同じく最寄「西鉄二日市」駅へ徒歩圏の朱雀、通古賀地区の取引事例を比準して求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方、近隣地域は一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 太宰府(県)　－ 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +3.0 / 交通 -1.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格　157,000 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [115.2]	[100.0] / 100	134,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　127,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+6.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：太宰府市内の中心部住宅地は旺盛な需要と供給不足で需給は逼迫しており、地価は強含みで推移している 地域要因：「西鉄二日市」駅まで徒歩圏で、利便性にも優れ、近年特に住宅需要が増大している。取引件数も増え、地価も上昇傾向が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 1003	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	南東7 m市道		１住居 (60,200) 高度地区最高20m
b	太宰府８Ｋ - 318	太宰府市		更地	( )	ほぼ整形	南4.5 m市道 西4 m 準角地		１住居 (70,180) 高度地区最高20m
c	太宰府８Ｃ - 804	太宰府市		更地	( )	長方形	東3 m市道 南3.8 m 北1.8 m 三方路		１住居 (70,160)
d	太宰府８Ｃ - 807	太宰府市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		２低専 (60,150)
e	太宰府８Ｃ - 1002	太宰府市		更地	( )	ほぼ台形	南5.3 m市道		１住居 (60,200) 高度地区最高20m

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 158,132	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	166,355	100 [126.8]	131,195	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	131,000
b	( ) 160,085	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [／]	100 [102.0]	166,049	100 [112.0]	148,258		148,000
c	( ) 114,560	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [／]	100 [92.7]	128,401	100 [97.9]	131,155		131,000
d	( ) 140,673	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	146,722	100 [110.0]	133,384		133,000
e	( ) 112,616	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	119,598	100 [90.9]	131,571		132,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.52	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.56	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.48	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.52	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**135,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	太宰府市朱雀６丁目１１番１７	2912000214802-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	26,700,000 円	１㎡当たりの価格	76,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市梅ケ丘１丁目４２６０番４４ 「梅ケ丘１－７－１８」			②地積（㎡）	347 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域	西5 m 市道	水道、ガス、下水	二日市2.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　90ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　17.5 m、規模　350 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５m市道	交通施設：二日市駅　東方2.3 km　法令規制：１低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	既存の戸建住宅団地で、今後も同様に推移するものと予測する。価格水準は上昇傾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。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　76,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市を中心に隣接する市町等の住宅地域の範囲と判断される。需要者の中心としては福岡市等へ通勤するサラリーマン等の個人や不動産業者等が挙げられる。需要の中心となる価格水準は規模により異なるが、当該基準地と同規模で２５００万円～３０００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、収益性よりも快適性を重視する地域的特性を考慮し、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を基礎としているため市場性を反映した説得力のある価格である。よって、比準価格を重視し、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　74,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の不動産需要は堅調に推移しているが金利の上昇等の経済情勢の影響が及びつつある。 地域要因：当該地域は閑静な住宅地域であり、住宅地への需要は堅調であり、地価も上昇傾向にあるが上昇幅は縮小しつつある。 個別的要因：変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 909	太宰府市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
b	太宰府８Ｃ - 921	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.2 m市道 南西4.7 m 角地		近商 (100,200) 高度地区最高20m
c	太宰府８Ｃ - 1007	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6.6 m市道		１低専 (50,80)
d	太宰府８Ｋ - 1013	太宰府市		建付地	( )	ほぼ整形	南9 m市道		１低専 (50,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 83,534	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	86,040	100 / [115.0]	74,817	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	74,800
b	( ) 97,742	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	96,975	100 / [122.0]	79,488		79,500
c	( ) 69,321	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	88,818	100 / [115.0]	77,233		77,200
d	( ) 87,652	100 / [100.0]	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	87,568	100 / [115.0]	76,146		76,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**76,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見出すことができず、また、第一種低層住居専用地域（５０，８０）であることから、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	太宰府市梅ヶ丘１丁目４２６０番４４	2912000171585-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	10,900,000 円	１㎡当たりの価格	43,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.4 倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市国分５丁目１０５９番４外「国分５－２７－３０」		②地積（㎡）	252 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域	東3.9 m 市道	水道、 下水	都府楼前1.6 km

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状　台形		
	④地域的特性	特記事項：傾斜がきつい丘陵地の住宅団地	街路：３．９m市道	交通施設：都府楼前駅　北方1.6 km
		法令規制：１低専(50,80) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地の既成住宅団地であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。平坦地の住宅地と比較すると利便性に劣る。価格水準は上昇傾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。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　43,400　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市を中心に隣接する市町等の郊外の住宅地域の範囲と判断される。主たる需要者は福岡市等へ通勤する一次取得者等が中心と思料される。丘陵地で土砂災害が懸念されるエリアでもあることから、価格水準は市中心部と比較して低位にある。市場で中心となる価格帯は、当該基準地と同規模程度で総額１０００万円～１５００万円の範囲と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は居住の快適性を指向する戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟なことから収益還元法を適用しなかった。一方比準価格は基準地と代替性を有する取引事例を採用しており説得力を有するものと判断される。よって現実の取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格バランスを踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　43,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	当市の不動産需要は堅調に推移しているが金利の上昇等の経済情勢の影響が及びつつある。
地域要因	丘陵地で土砂災害警戒区域に指定されている。平坦地と比較すると、利便性が劣る。地価は前年比で上昇幅が縮小されるものと思料される
個別的要因	変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 901	太宰府市		更地	( )	ほぼ長方形	南6.1 m市道 東6 m 角地		１低専 (60,80)
b	太宰府８Ｋ - 819	太宰府市		建付地	( )	袋地等	南東4 m市道		１住居 (60,160)
c	太宰府８Ｃ - 910	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
d	太宰府８Ｃ - 920	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.4 m市道 北西4.2 m 角地		１低専 (60,80) 土砂災害警戒区域
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 60,946	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [／]	100 [106.1]	58,763	100 [124.8]	47,086	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	47,100
b	( ) 58,687	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [76.5]	82,085	100 [135.0]	60,804		60,800
c	( ) 59,005	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	59,005	100 [130.0]	45,388		45,400
d	( ) 61,003	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	59,926	100 [137.7]	43,519		43,500
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -23.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**43,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が中心である丘陵地の既成住宅団地であり、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	67,500,000 円	１㎡当たりの価格	161,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　８年　７月　１日	(4)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市観世音寺１丁目２１６番外 「観世音寺１－１６－８」		②地積（㎡）	419 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄五条1 km
						1低専 (50,150) （その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位北　6m 市道	交通施設：西鉄五条駅　西方1 km
		法令規制：１低専 (50,150)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後とも現状維持で推移していくものと予測する。需給バランスは安定しているものの、地価上昇率はやや鈍化傾向にある。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　161,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　98,900　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、西鉄天神大牟田線・太宰府線、ＪＲ鹿児島本線沿線で、当市及び隣接市等の住宅地域の圏域。需要者の中心は、太宰府市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。住環境、利便性の良さから実需・投資とも高い引合いが見込まれる地域で、不動産市場は安定的に推移している。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、４００㎡程度の土地であれば総額は７，０００万円前後となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、観世音寺１丁目地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公的価格との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　157,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　太宰府　－　9 公示価格　159,000 円／㎡ ②変動率　年間　+2.5 %　半年間　+1.3 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口・世帯数とも横ばい傾向にある。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏や優良エリアでは高値での取引も見受けられる。 地域要因：市域を代表する優良住宅エリアで、更地、中古戸建とも高い需要が見込まれる。近年の地価上昇率は鈍化傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 917	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	南4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区最高20m
b	太宰府８Ｃ - 1003	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	南東7 m市道		１住居 (60,200) 高度地区最高20m
c	太宰府８Ｋ - 317	太宰府市		建付地	( )	長方形	西5.9 m市道		１住居 (60,200) 高度地区最高20m
d	太宰府８Ｋ - 815	太宰府市		建付地	( )	長方形	西3.6 m道路 南2.8 m 角地		１住居 (70,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 142,879	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	147,209	100 / [94.9]	155,120	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	161,000
b	( ) 158,132	100 / [100.0]	[105.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	166,355	100 / [107.1]	155,327		162,000
c	( ) 157,143	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	166,257	100 / [106.0]	156,846		163,000
d	( ) 143,376	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	148,717	100 / [97.7]	152,218		158,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.52	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**161,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,861,252	2,305,601	8,555,651	7,158,600	1,397,051	(0.9792) 1,367,992	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	41,454,303 円 (98,900 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	195.00	ＬＳ　3 Ｆ	575.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１低専	50 %	150 %	150 %	419 ㎡	21.2 m× 19.8 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	約４５㎡、２ＬＤＫ×１２戸を想定、屋外駐車場５台。	⑦有効率の理由	94.0 %	低中層共同住宅としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	195.00	92.0	179.40	1,640	294,216	2.0 1.0	588,432 294,216
2 ～ 2	共同住宅	190.00	95.0	180.50	1,660	299,630	2.0 1.0	599,260 299,630
3 ～ 3	共同住宅	190.00	95.0	180.50	1,680	303,240	2.0 1.0	606,480 303,240
～								
～								
計		575.00	94.0	540.40		897,086		1,794,172 897,086

⑨年額支払賃料	897,086 円 × 12ケ月 ＝	10,765,032 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 5 台×12ケ月＋ ＝	420,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分に担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	10,765,032 円 × 5.0 % ＋ 420,000 円 × 5.0 % ＝	559,252 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,625,780 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,794,172 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	17,045 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 897,086 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	218,427 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	10,861,252 円 (25,922 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,698 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,660 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	492,000 円	123,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	447,401 円	11,185,032 × 4.0 %
③公租公課	土地 136,200 円	査定額
	建物 984,000 円	123,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	123,000 円	123,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	123,000 円	123,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,305,601 円 (5,503 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	123,000,000 円	208,000 円／㎡× 575.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0582	0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,158,600 円 (17,085 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,861,252 円
②総費用	2,305,601 円
③純収益 ①－②	8,555,651 円
④建物等に帰属する純収益	7,158,600 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,397,051 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,367,992 円 (3,265 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

41,454,303 円 (98,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	21,700,000 円	１㎡当たりの価格	116,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　23 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　24 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　11 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：４．１m市道 / 交通施設：都府楼駅前　北西方900 m / 法令規制：１住居 (60,164) 高度地区最高20m		
	⑤地域要因の将来予測	街路の配置がやや劣り、画地の整備もやや雑然とした戸建住宅地域である。一方で、周辺地域では宅地分譲開発が散見され、地価は依然として上昇傾向にあり、今後も当面は同様の傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	70,600 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市の住宅地域一帯と判定した。主たる需要者は当市及び福岡市内へ通勤する一般個人が中心となるものと思料する。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ついては、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㎡程度の取引で２，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、市場性を反映した説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地価格と均衡に留意し、物価変動による経済動向予測等についても勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要因 環境 / 行政 / その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 太宰府(県) － 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 157,000 円／㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [138.7]	[100.0] / 100	116,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +2.0 / 交通 0.0 / 要因 環境 +36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 107,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇や金利上昇の動きに伴う不動産市場への影響は、依然として不透明感がある。住宅地の取引動向についても、注視が必要である。
			地域要因：地域の周辺にはミニ開発が見られるなど、依然として需要は高く、開発適地が存する限りにおいて、当面は同様の傾向が続くと思料する。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 905	太宰府市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区20m
b	太宰府８Ｃ - 816	太宰府市		建付地	( )	ほぼ正方形	北7.3 m市道		１住居 (60,200)
c	太宰府８Ｋ - 819	太宰府市		建付地	( )	袋地等	南東4 m市道		１住居 (60,160)
d	太宰府８Ｃ - 1004	太宰府市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区最高20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 96,089	100 / [100.0]	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	102,495	100 / [88.2]	116,207	街路 0.0	116,000
b	( ) 123,271	100 / [100.0]	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	130,174	100 / [110.2]	118,125	交通・接近 0.0	118,000
c	( ) 58,687	100 / [100.0]	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [76.5]	82,085	100 / [78.4]	104,700	環境 0.0	105,000
d	( ) 102,146	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	105,517	100 / [103.0]	102,444	画地 0.0	102,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.70	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 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0
			画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**116,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,095,299	683,304	2,411,995	1,967,160	444,835	(0.9792) 435,582	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	13,199,455 円 (70,600 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	93.40	ＬＳ　２Ｆ	158.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 高度地区最高20m	60 %	200 %	164 %	187 ㎡	18.0 m× 11.0 m	前面道路： 市道　4.1 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１ＬＤＫ（約３９㎡）４戸の共同住宅を想定した。	⑦有効率の理由	98.7 %	外階段・解放廊下のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,630	127,140	1.0 1.0	127,140 127,140
2 ～ 2	共同住宅	79.00	98.7	78.00	1,650	128,700	1.0 1.0	128,700 128,700
～								
～								
～								
計		158.00	98.7	156.00		255,840		255,840 255,840

⑨年額支払賃料	255,840 円 × 12ケ月 ＝	3,070,080 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	120,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,070,080 円 × 5.0 % ＋ 120,000 円 × 5.0 % ＝	159,504 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,030,576 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	255,840 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,430 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 255,840 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	62,293 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,095,299 円 (16,552 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	135,200 円	33,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	159,504 円	3,190,080 × 5.0 %
③公租公課	土地 50,600 円	査定額
	建物 270,400 円	33,800,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	33,800 円	33,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	33,800 円	33,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	683,304 円 (3,654 円／㎡)	(経費率 22.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9792

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	33,800,000 円	208,000 円／㎡× 158.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0582	0.0430 × 躯体部分 40 % + 0.0595 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,967,160 円 (10,520 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,095,299 円
②総費用	683,304 円
③純収益 ①－②	2,411,995 円
④建物等に帰属する純収益	1,967,160 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	444,835 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	435,582 円 (2,329 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

13,199,455 円 (70,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	19,200,000 円	１㎡当たりの価格	15,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市大字北谷字宮ノ下５１７番		②地積（㎡）	1,230 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1.5：1	住宅 Ｗ 1	農家住宅、農地等が混在する傾斜地の既存住宅地域	北4 m 市道	下水	太宰府4.6 km

準都計
(60,200)

（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、奥行　約　30 m、規模　1,200 ㎡程度、形状 台形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m市道	交通施設	太宰府駅　北東方4.6 km
		法令規制	準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅地域であり、当分の間現状のまま農家住宅地域として推移するものと予測する。需要は弱含みであり、価格水準は前年と比較して下落幅が拡大するものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市及び隣接市町に位置する農家住宅地域又は郊外住宅地域と判定した。主たる需要者としては地縁的選好性を有する個人等が考えられる。当該地域は需要者が限定される農家住宅地域であり、地価は弱含みで推移している。なお、需要の中心となる価格帯は、当該近隣地域を含む周辺地域の取引が限定されており把握が困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	太宰府市郊外の農家住宅地域であり、旧来からの農家住宅を中心とし、収益物件はほとんど見当たらないため、収益還元法は適用しなかった。よって、基準地と類似性を有する取引事例を基礎とする比準価格を中心とし、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡
	②変動率　年間 -2.5 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	一般的要因	当市の不動産需要は堅調に推移しているが金利の上昇等の経済情勢の影響が及びつつある。
	地域要因	市北部の農家住宅地域で、需要は弱含みであり、地価水準は下落傾向が拡大している。
	個別的要因	変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｋ - 1015	太宰府市		更地	( )	不整形	北西4 m市道 北2 m 角地		準都計 (70,200)
b	太宰府８Ｃ - 1018	太宰府市		更地	( )	不整形	北東3.5 m市道		準都計 (60,200)
c	宇美８Ｃ - 404	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	東4.7 m町道		（都） (70,200) 土砂災警特別区域
d	宇美８Ｃ - 409	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	東1.5 m道路		（都）１住居 (60,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 12,579	100 / [100.0]	[97.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.9]	13,534	100 / [92.0]	14,711	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	14,700
b	( ) 12,116	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	12,703	100 / [92.0]	13,808		13,800
c	( ) 16,232	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	16,800	100 / [108.0]	15,556		15,600
d	( ) 8,874	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	10,254	100 / [90.0]	11,393		11,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**15,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の農家住宅が多い古くからの住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	11,400,000 円	１㎡当たりの価格	62,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　28 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市大字吉松字日焼１７番２０		②地積 182 (㎡) ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)（その他）
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6 m 市道	水道、下水	水城1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 ｍ、奥行　約　11 ｍ、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 6m市道 / 交通施設 水城駅南東方1 km / 法令規制 (都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅地域で新規開発等は見られないが、周辺の市街化区域の住宅地では相対的な地価の割安感から近年住宅地需要は旺盛であり、今後も当地域の潜在的な需要も高まっていくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、太宰府市内でも西方域を中心とする住宅地域。中心的な需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーと判断する。市街化調整区域内の宅地は取引自体が少なく、市街化区域内の宅地と比較すると選考性及びその影響を受けた流動性は低位である。しかし、基準地付近は地価が強含みで推移している市街化区域に近接しており、市内住宅地の需給ギャップから地価は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで総額１，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の住宅地域で、自己使用目的が主な地域の為、収益還元法は適用しなかった。比準価格は太宰府市内及び隣接の大野城市、那珂川市内の基準地と価格牽連性を有す取引事例をもとに求めた価格で、規範性は高い。本件においては、比準価格を標準に、指定基準地と比準した価格との均衡もふまえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大野城(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 92,000 円／㎡	[104.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [149.1]	[100.0] / 100	62,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +35.0 行政 +15.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：太宰府市内は周辺各市と比較した地価の割安感から近年需要が市中心部から郊外部へ波及する傾向が続いている。 地域要因：調整区域内宅地で流動性は劣るが、近傍の市街化区域内の住宅地では高値の取引も確認され、当該地域の地価も上昇基調で推移している 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 1016	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	北西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区最高20m
b	太宰府８Ｃ - 818	太宰府市		建付地	( )	袋地等	東3.2 m市道		１住居 (60,160)
c	太宰府８Ｃ - 913	太宰府市		更地	( )	不整形	北東3 m未舗装私道		１住居 (60,160) 高度地区最高20m
d	太宰府８Ｃ - 817	太宰府市		建付地	( )	不整形	北東5.3 m市道 北6 m 角地		１低専 (60,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 67,041	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.5]	81,939	100 / [136.1]	60,205	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	60,200
b	( ) 84,838	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	98,789	100 / [154.9]	63,776		63,800
c	( ) 63,686	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	66,837	100 / [109.3]	61,150		61,200
d	( ) 72,015	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.0]	83,209	100 / [127.9]	65,058		65,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +15.0 / 行政 +15.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +35.0 / 行政 +15.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 +15.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.70	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +9.0 / 行政 +15.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　62,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	太宰府市大字吉松字日焼１７番２０	2912000298255-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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ト
太宰府(県)　５－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　川崎　健祐

鑑定評価額	57,900,000 円	１㎡当たりの価格	175,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	135,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市五条２丁目２４７５番１１「五条２－６－３０」			②地積(㎡)	331 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1：1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ ４	店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅通りの商業地域	東6.5 m 市道	水道、下水	西鉄五条110 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　20.5 m、規模　330 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。 / 街路：６．５m市道 / 交通施設：西鉄五条駅　北東方110 m / 法令規制：近商 (80,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	西鉄五条駅周辺に形成された近隣型の商業地域であり、当面は現状で推移すると考えられる。価格水準は上昇傾向ではあるが前年に比べて上昇幅は縮小されるものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	117,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接する市町等の商業地域を含む圏域と判定した。需要者の中心としては法人や不動産業者等が挙げられる。西鉄五条駅への接近性が優れており、また背後住宅地も充実しており、店舗、事務所等の需要は安定的である。市場で需要の中心となる価格帯は業種、規模等によって異なり、把握することが困難な状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する対象地と代替性を有する不動産の取引事例を基礎としており実証的な価格であり説得力を有する。一方、収益価格は還元利回りの査定等の想定要素を含むためやや規範性が劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／因　行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／因　行政／その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 166,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の商業用不動産への需要は業種等により異なる傾向がある。 地域要因：駅からの利便性が良好であり、一定の需要が見込まれるため、地価も上昇傾向にあるが上昇幅は縮小している。 個別的要因：変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	太宰府８Ｃ - 917	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	南4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区最高20m
b	太宰府８Ｃ - 1012	太宰府市		底地	( )	ほぼ台形	南東10.5 m県道		２住居 (60,200) 高度地区最高20m
c	太宰府８Ｃ - 914	太宰府市		更地	( )	ほぼ長方形	南西9.4 m市道 北西6 m 南東4.2 m 三方路		準工 (70,200)
d	太宰府８Ｋ - 815	太宰府市		建付地	( )	長方形	西3.6 m道路 南2.8 m 角地		１住居 (70,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 142,879	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	147,209	100 / [88.2]	166,904	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	167,000
b	( ) 189,710	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	204,288	100 / [107.8]	189,506		190,000
c	( ) 179,795	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [102.9]	179,096	100 / [102.7]	174,388		174,000
d	( ) 143,376	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	148,717	100 / [85.0]	174,961		175,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　175,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,423,776	3,446,728	9,977,048	8,611,000	1,366,048	(0.9623) 1,314,548	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	38,663,176 円　（　117,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	208.75	ＲＣ　3 Ｆ	626.25

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	331 ㎡	16.4 m× 21.0 m	前面道路： 市道　6.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗・事務所、２～３階は１ＬＤＫ１０戸の共同住宅を想定した。	⑦有効率の理由	88.3 %

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗・事務所	208.75	85.0	177.44	2,400	425,856	6.0	2,555,136
2 ～ 2	共同住宅	208.75	90.0	187.88	1,900	356,972	1.0	356,972
3 ～ 3	共同住宅	208.75	90.0	187.88	1,900	356,972	1.0	356,972
～								
～								
計		626.25	88.3	553.20		1,139,800		3,269,080

⑨年額支払賃料	1,139,800 円 × 12ケ月 ＝	13,677,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 5 台×12ケ月＋ ＝	420,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	13,677,600 円 × 5.0 % ＋ 420,000 円 × 5.0 % ＝	704,880 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		13,392,720 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,269,080 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	31,056 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	13,423,776 円　(　40,555 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,400 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	790,000 円	158,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	422,928 円	14,097,600 × 3.0 %
③公租公課	土地 653,800 円	査定額
	建物 1,264,000 円	158,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	158,000 円	158,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	158,000 円	158,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,446,728 円	（ 10,413 円／㎡ ）　（経費率 25.7 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	158,000,000 円	245,000 円／㎡× 626.25 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	躯体部分 0.0393 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,611,000 円 (26,015 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	13,423,776 円
②総費用	3,446,728 円
③純収益　①－②	9,977,048 円
④建物等に帰属する純収益	8,611,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,366,048 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,314,548 円 (3,971 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

38,663,176 円　　(117,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	204,000,000 円	１㎡当たりの価格	274,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.4 倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太宰府市通古賀３丁目７１番 「通古賀３－９－７」			②地積 744 (㎡) ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ　３	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	東16 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	都府楼前150 m

近商
(80,300)
準防
（その他）
(100,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、　奥行　約　30 m、　規模　750 ㎡程度、　形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１６m市道	交通施設：都府楼前駅　南西方150 m
		法令規制：近商 (100,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	繁華性としてはさほど高くはない商住混在地域的な駅前地域であり、当面は現状維持で推移していくものと予測される。市内外にてマンション素地の取得競争も加熱しており、地価は上昇基調で推移している。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　275,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　192,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、太宰府市内外の市街地及び幹線沿いとその背後に形成された商業地域、混在地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者並びにマンション・商業施設等を手掛ける開発業者等が想定される。西鉄・ＪＲ沿線の再開発、マンション需要から、物件の取得競争が継続、波及している状況にあり、希少性の高い土地については高値での取引も見られる。需要の中心価格帯は画地規模、条件により左右されるため把握し難い状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は太宰府市を中心に隣接市を含むエリアとやや広範囲であるが、類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、店舗賃貸市場はやや硬直・遅延的であり、かつ、居宅については元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大野城(県)　５－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 410,000 円／㎡	[110.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [170.1]	[103.0] / 100	274,000		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-3.0 域　交通　+10.0 要　環境　+38.0 因　行政　+5.0 　その他　+10.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　252,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+8.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口・世帯数とも横ばい傾向にある。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏や優良エリアでは高値での取引も見受けられる。 地域要因：住宅混在の駅前商業エリアであるが、店舗需要の回復、マンション素地の割安感から地価は高い上昇率を示している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑紫野８ＣＤＨ - 1	筑紫野市		更地	( )	不整形	北東11.7 m市道 北4.9 m 角地		準工 (70,200)
b	大野城８Ｃ - 517	大野城市		更地	( )	不整形	北西13 m市道		１住居 (60,200)
c	大野城８Ｃ - 524	大野城市		建付地	( )	長方形	南東18 m市道 西7 m 二方路		１住居 (70,200) 地区計画等
d	大野城８ＣＤＨ - 1	大野城市		建付地	( )	長方形	北西18.2 m市道 北東6.7 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 180,905	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	187,439	100 / [72.8]	257,471	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	265,000
b	( ) 246,693	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	254,834	100 / [94.9]	268,529		277,000
c	( ) 333,774	100 / [100.0]	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	336,690	100 / [123.1]	273,509		282,000
d	( ) 180,208	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	181,258	100 / [67.8]	267,342		275,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -15.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.55	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +3.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.55	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +35.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.51	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -18.0 / 環境 -13.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　275,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	48,609,930	11,303,829	37,306,101	32,264,000	5,042,101	(0.9623) 4,852,014	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	142,706,294 円　(　192,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	370.00	ＲＣ　6 Ｆ	2,220.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	300 %	300 %	744 ㎡	25.0 m× 30.0 m	前面道路： 市道　16.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗及び駐車場、２階以上は共同住宅約５０㎡、２ＬＤＫの仕様	⑦有効率の理由	88.2 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	駐車場	135.00						
1 ～ 1	店舗	235.00	85.0	199.75	3,580	715,105	6.0	4,290,630
2 ～ 3	共同住宅	370.00	95.0	351.50	1,890	664,335	2.0 1.0	1,328,670 664,335
4 ～ 5	共同住宅	370.00	95.0	351.50	1,890	664,335	2.0 1.0	1,328,670 664,335
6 ～ 6	共同住宅	370.00	95.0	351.50	1,910	671,365	2.0 1.0	1,342,730 671,365
計		2,220.00	88.2	1,957.25		4,043,810		10,948,040 3,328,705

⑨年額支払賃料	4,043,810 円 × 12ケ月 ＝	48,525,720 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 20 台×12ケ月＋ ＝	1,680,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	48,525,720 円 × 5.0 % ＋ 1,680,000 円 × 5.0 % ＝	2,510,286 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		47,695,434 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	10,948,040 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	104,006 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 3,328,705 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	810,490 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	48,609,930 円 (65,336 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,934 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,890 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	2,960,000 円	592,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,008,229 円	50,205,720 × 4.0 %
③公租公課	土地 415,600 円	査定額
	建物 4,736,000 円	592,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	592,000 円	592,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	592,000 円	592,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	11,303,829 円 (15,193 円／㎡)	(経費率 23.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	592,000,000 円	259,000 円／㎡× 2,220.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	32,264,000 円 (43,366 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	48,609,930 円
②総費用	11,303,829 円
③純収益　①－②	37,306,101 円
④建物等に帰属する純収益	32,264,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	5,042,101 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,852,014 円 (6,522 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

142,706,294 円　(192,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		