令和 7年 7月 25日提出 春日(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
春日(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
 38,300,000 円 1 ㎡当たりの価格
 149,000 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 / ㎡
				路線	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	との注用の	女日													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 春日i	市春日 9	丁目 6	0 番外						地 (㎡		257)	法·	令上の規	制等
準地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺況	!の土地の	利用の状	接回	国道路(d	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	も設との	1 低 (50,	-	
	長方形 1:2	住宅 W 2			一般住宅が な住宅地域		東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	大野	城2.2 km			の他) 誘導区域	内
(2)	範囲	東 70 m	n、西	50 m、	南 40	m、北	70 m	標準	準的使用	用│戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形	状等	間口 約	11.5	m、 奥 ^行		22 m	ı, ţ	見模		250 n	· 程度、	形状	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	耳頂はなり	,1	街 · 基準 6 n 路 ·	≝方位 n市道	北	交通施設	km	成駅	南西方2.2	法令規制	1	き 基準地 る	と同じ
=	地域要因の将 来予測	丘陵部に開傾向は継続				た環境良			 E地域。	■■竪調な					って地価(の上昇
	最有効使用の判定	戸建住宅均	_						_ ` `	対象基準 の個別的 因	集地 :	方位				+2.0
()	監定評価の手法)適用	取引事例比		比準価村		14	9,000									
U)	収益還元法	-	収益価格			/	円/r								
		原価法 開発法		積算価権	^A こよる価格		/	円/r 円/r	_							
. ,	万場の特性	同一需給圏 の個人であ が伺える。 住宅は4,	る。春 需要の「 700	日市では 中心とな ~ 5 , 0	地価の上 る価格帯 00万円	昇傾向が は、規模 程度であ	続いて 250 る。	おり、: ㎡で土:	地価が	高いエリ で総額 3	アで, 3	は取引総額 00~3,	が嵩み、 600万	上昇	率にも鈍 度、新築	化傾向の戸建
ì t	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	最寄駅から 適用しなか 宅団地の取 との均衡も	\った。ŀ 好をも。	比準価格 とに求め	は基準地 た価格で、	が属す春 、規範性	日地区に	及び近: 。本件	接の紅葉	葉ヶ丘西	地区	内の区画整	然とした	一価格	牽連性の	強い住
(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 因の 較	比 要	別的 医因の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準訳(単 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[10	1 0			祖			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I 較	比 要	別的 図の 対較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(至 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 -2.0
基の 準検 地討	削牛指正基準	≣地の価格 ,000 円/n	1-	04.2]	100	100	-	0	14	18,000	和口口		+4.0 0.0 0.0	因 :	行政 その他	0.0
(10) 対象基準価	S 継続 新規 前年標準価格 の 2 基準地が共 検 である場合の検討	1 :通地点(代表	41,000 漂準地等。		価 変 格 動 形 状	地址	g	主宅地で 居住環境	を中心に	子で、小!	需要は 学校に	セス、利(型調である 型調である も近く利(、市場は	る。 更性も比頼	交的恵	まれてい	
単地格の等が	標準地番号 公示価格		_	- 円 / ㎡ 	成 が 要 因 の	個別的		固別的勢	要因に変	変動はな	L١					

春日(県) - 1 宅地-2

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 彡状	接面追 状況	直路の	主頭 設の	要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
a	春日 7 C		3市				建付 地	(長方	形	北東12	m市道				I 低専 50,80)
b	春日7 C	春日	3市				貸家 建付 地	(長方		北東6 m	市道			(1 低専 50,80) Iさ制限10m
c	- 120 春日 7 C	春[3市				建付 地	(ほほ) 方形	重 第 第	南西6 m	市道				1 低専 50,80)
d	- 80 春日7C - 101	春日	3市				建付地	(長方)		北東12	m市道				I 低専 50,80)
e	-							()							
VO	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	(170,) , 382	100 [100.0]	[101.4] 100 [103.9]	100 [100.0]	100 [101.0]		171,057		2.4]		152,1	街道 86 交i 接i	通・		.0	155,000
c	121,)	[100.0]	100	[100.0]	[101.0] 		125,375	_100			131,9	74 環境	璄		.0	135,000
d	136, (174,)	[100.0] 100 [100.0]	100 [102.3] 100	[100.0] <u>100</u> [100.0]	[102.0] 100 [101.0]		138,088	100 [112			145,3	行道	政の他		.0	148,000
e	()	_100	100	100	_100		,	100			,			[102 .	-	
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率		補正の内記	Я					工地域	支 要因	の比較の	内訳			•	
a		% / 月 +0.45	街路		_ 交通・接		_ 環境 		0.0	 街路 		i		妾近 	0.0	· 環境 ·	+7.0
b			画地 街路		╎行政 ├ ├ ┌交通・接		¦その 環境		0.0	行政 ——— 街路			その他 交通・ j	 妾近	0.0	環境	-5.0
		+0.35			 行政		その			 行政		i	 その他		0.0	 -	
c		% / 月 +0.38	街路		 交通・接		環境			 街路 		i	交通・技		0.0	· 環境 ·	-5.0
d		%/月	凹地		¦行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・ j		0.0	環境	+7.0
		+0.45			 ¦行政		 そ の			 行政		[その他		0.0	ı L	т <i>і</i> .С
e	9	%/月	街路		交通・接	近 	環境		:	街路 		 	交通・持	妾近		_ 環境 └	
			画地		¦行政		その	他		行政		[その他				

												()		
(2)積算価格算定区	勺訳													
(2)-1 原価法7	が適用できる	ない均	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 造成宅均	地内等に存	し原信	■法の適用が可f	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ÌŒ	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						10 [<u>0</u>]	1	1		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因の) A	亨調達原価
(円/㎡)				II IX	(円/m²)	Par	(円/n	า๋)	+2		10+2			(円/㎡)
	100]	100				(%)	<u>10</u>	0]				
熟成度修正	[]	/ 100			積算	西格			P	9 / m²			
内訳														
素 事情の 月 ^図 地 内容	坚変動率	成	標準化補正			月率	室動 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	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	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						()	()
	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	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札 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 こした。	市場は未成熟であり、	適切

(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 春日(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市春日9丁目60番	2912000278582-0000
2	春日市春日9丁目61番	2912000278583-0000
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 春日(県) - 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
春日(県) - 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 20,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 124,000 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]	98,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 07 0	(F) /T-12 O 15 **	工业/ 표15	路線	路線価又は倍率	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					

(1)																
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに	日市小倉	€6丁目1	17番						地積 (m²)		165)	洁	き令上の 対	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周記 況	辺の土地の和	利用の状	接面道	直路の1		供給 処理施 設状況	接近	を な交通が での状況	色設との	(60	, 150)	
-	長方形 │: 1.5	住宅 W 2			規模一般住宅 ション等が見 地域		南西4.5 市道	m	;	水道、 ガス、 下水	南福岡]1.4 km		`	: の他) E地区1種	最高15m
(2)	範囲	東 70	0 m、西	60 m	. 南 80 r	n、北	80 m	標準的	的使用	低層	住宅地					
近 7**	標準的画地の形状	大等	間口	約 11	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	莫		165 m²	程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記一特	詩記すべ	き事項はな	îl I.	街一南西路	1 . 5 m	市道	交通施設	南福岡 km	可駅 南	西方1.4	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地域			 全れる。3	ニマンシ:			こる住 [:]				゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚ゔ゚゚゚゚゚゚゚゚゙゚゚゙ゔ゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚	今後		維持で
	有効使用の判定	低層住							(対象基準 対象基準 の個別的 因		:61				
` '	定評価の手法 適用	取引事例					.,	9 / m²	-	_						
٠,	22713	収益還見	元法		収益価格 87,400 円/㎡ 積算価格 / 円/㎡											
		開発法			<u>™</u> による価格]/ m²								
(6)市	場の特性	同一需約域との作	弋替性が	囲は、春高い。需	日市小倉地に要者の中心に については村は総額2,0	は、春日で	とした同i 方内外にi	市中~: 通勤す	るサラ	リーマ	ン世帯	等の個人	、エンドニ	1-+	ゲーが想え	Eされる
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	自己使用 を収集し を収受し	刊、事業 しえた。 しえない	目的のもの方、基準のという。 ことから、	のを中心に、 準地は居住(、収益価格)	、近隣地域及び春日市小倉6丁の快適性を主な指標とする住宅は低位に試算された。従って、 指定基準地との検討を踏まえ、				「目地区 地域に 本件で	[に係る]存し、 『は現実	類似地域 必ずしも 市場生起	だにおいて 元本価値 の地価ヨ	て信頼 直に見 見象を	質性ある耶 記合う家賃 E反映する	重・賃料
(8) 公規信 示準格	代表標準地 面標準地番号 各	標準	重地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	■価格	標内 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	/ m²	[] 100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因のは 較		の	対象基 の比準 (円 /	■価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	+1.0 -5.0 +20.0
基の 準検 地討	前年指定基準 142,	地の価格 000 円	_	[104.2] 100	100 [104.0]	100 [115.1]	[100.0	0]	124	4,000	補正	画地 行政 その他	+4.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(10) 対年 <i>8</i>		 の検討	119,0	00 円 / ㎡	価 変	一般的要因							こいる。 ろ		正 全市場は安	 定定して
象標の基準的 準価部	◆ である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地 -	形 状成 況	地域要因		注環境 <i>加</i> は個人也	が中位: 世帯等:	程度の変の需要を	郊外住写 が見込め	記地である かる。地位	るため、頭 面は上昇値	更地、 頃向で	中古戸鎮 で推移して	といる。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.2	% 半年	- 円 / ㎡ F間	要 因 % の	 個別的 要 医	I	川的要因	因に変	動はない	, I _°					

(1)	比準価格	8算定内	n訳													
NO	取引		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画り	也 接面 状況	i道路の ใ	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	春日70		日市				建付 地	()	ほぼ台 形	· 南西4	m市道			10	2 中専 60,150) A度地区1種最高15m
b	春日70	311 春	日市				更地	()	不整刑	杉 北西5	m市道			(2 住居 60,200) §度地区1種最高20m
С	春日70		日市				建付 地	()	長方刑	岁 北4.2	m市道			(2 中専 60,150) 渡地区1種15m
d	春日70		日市				貸家 建付 地	()	台形	南東4	m市道				2 中専 60,150)
е	-	5						()							
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 / ㎡)	地域因のに	 	推定標準格(円/n		個別的 比較	力要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(13:) 2,079	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [98.0]		137,200			125	,641	街路 交通・		0.0	126,000
b	139) 9,535	100 [100.0]	100	100	<u>100</u> [95.0]		150,551	100 [115	.4]	130		接近 環境		0.0	130,000
c d	12:	2,907 V	100 [100.0]	[102.8] 100 [103.5]	100 [100.0]	100 [100.0]		126,348	100 [100	.0]	126	348	画地 行政		0.0	126,000
e		2,209)	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		105,786	[89 	.9]	117	,671 ·	その他	0 [100 .	0.0 0]	118,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	ξ ξ	[]			<u> [</u>] 工地域弱	要因の比較	 の内訳		100		
а	正常	%/月 +0.35	L		交通・接		環境		0.0	 封路 		交通		+4.0	· · 環境 ·	+5.0
b	正常	%/月	岡地		¦行政 ¦ 交通・接		¦その 環境		0.0	宁政 封路		その(交通		0.0	環境	+12.0
		+0.35			 ¦行政 '		 その			 亍政		′_└ ┌├そのſ		0.0	 -	
С	正常	%/月 +0.35	L		· · 交通・接 · ·		環境					交通		0.0	· 環境	0.0
d	正常	%/月			¦行政 ¦ ¦交通・接		¦その 環境		0.0	5政 封路		その(交通		0.0	環境	-11.0
		+0.35	画地		 ¦行政 !		その			 亍政		その化		0.0		
е		% / 月	街路 画地		· · 交通・接 · · 行政	近 	- 環境 					交通 - - その(・接近 		· 環境 - - 	
→ !	七準価格:	油字の			 Xu[]		(0)	تا	1	J 11/2		i	 ■ ■価格:		401	5,000 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 125,000 円/㎡] |

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	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	び地番								
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	=	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点個	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>) <u>0 </u>]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因σ) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]		00		
Ę	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	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
地址	域要因の比	較		街趾	各		交通	・接近	•	環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	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	2,448,946	523,280	1,925,666	1,454,750	470,916	(0.9795) 461,262	(3.6 0.4)
	収益価格	14,414,438	円 (8	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	開発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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	動の状	大況										香日(県) ————	- 2		地-4
		用	 途		建築同	面積	(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(1	m²)
共同住	:宅						65.00	L S	2 F	=					130.00	
公法	上の規	制等			l											
用途地			基準建廠	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
2 由亩													前面道路:		4	1.5 m
2 中専 高度地区1	種最高15	m		60 %		150 %	150 %		165 m ²	10.	.5 mx ′	15.5 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定	建物σ)概要	約50n	n³、 2	LDK程	度を想え	Ē		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	のため			
(3)-3	総収益]訳													
		用道		床面	積	有効	有効面積		当たり月額	F	翻支払賃	料	a保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
階層	醒				(m²)	率(04)	(m²)	支払賃 (円)	料		,	円)	 b権利金等(月数	***/ ト**年:	 利金等	(円)
					(111)	(%)	(111)	(口)			((D)				
1 ~	1	共同包	主宅		65.00	100.0	65.00		1,500		97	,500	2.(1.(5,000 7,500
1													2.0			7,600
2 ~	2 ~ 2 共同住宅 65.00				100.0	65.00)	1,520		98	,800	1.(3,800	
																,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
~																
~																
~															392	2,600
計	ŀ				130.00	100.0	130.00)			196	,300			196	3,300
年額	支払賃	料						•	196,	300 F	円 × 12	ケ月 :	=		2,355,60	00 円
a共益	益費(管	理費)						円	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
	•		の算出根拠							ないため、計上した 2 台×12ケ月・			1			
			車場使用料					7,000 円/				ケ月+		=	168,00	
貸倒	れ損失	(算出	根拠、金額	湏)			敷金により			計上		0.4				0円
			₹相当額 ∧(%)+(x 空	'室率 R <i>(</i>	· %))		355,600			5.0				400.44	ъ П
<u> </u>					· - (. 70)	+	168,000	円×		5.0	% =			126,18 2,397,42	
	***		 s(空室損約	上老店名	叁)		302	,600 円 ;	v 95	.0 %	•	1	00 % =	-		30 円
			はエギョン			 慮後)		<u>,000) </u>		·0 /0 年)			1.00 %)		0,70	~~ 1]
								,300 円 ;	× 95	.0′%	×	, (0.2563 = '		47,79	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円 ;		%	×		% =	— , 2,		0円
総収(3)-4			+ +)月額支払	賃料の	登 出根物		()内は支		48,946 円		(14,842	円/mi)		
	- ' ''' = 事例番		事例の実質賃料	実際	事情补		点修 標準化		別格 地域	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
			(円/									``	,			
а	<u>100</u> <u>L</u>					_ <u>[</u>	<u>100</u>		100) <u> </u>	100	- 1		対象基準 月額実	質賃料	TI / 2
					- L	ı L	ı L	1	•	,		口部士	1,555 h t/ 倭蚁	/ m		
b	b $\frac{100}{10}$ $\frac{1}{10}$			0 100	100] []	<u>100</u>	_		月額支(払貸料 1,520「	円/㎡)			
С					100		<u> </u>	100)]	100	-]		基準階	2 F	В
	- ()	[] 100		'] [] [1 L 1					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		101,200	円	25,300,000 x 0.4	%	
維持管理費		126,180	円	2,523,600 x 5.0	%	
Λ.ΣΕΙ Λ.ÈE	土地	42,900	円	查定額		
公租公課	建物	202,400	円	25,300,000 × 50.0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		25,300	円	25,300,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		25,300	円	25,300,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		523,280	円	(3,171 円/㎡)	(経費率 :	21.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	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 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	停価格)	20	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 4	¥	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9795
(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		25,300,000 F	3	100 000 TI / 2 100 00 2	設計監理	
— T.D.E. J. M. M. M.				189,000 円 / ㎡x 130.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575			0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,454,750 円 8,817 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>					
総収益					2,448,946	円
総費用					523,280	円
—————————————————————————————————————					1,925,666	円
建物等に帰属する純収益					1,454,750	円
土地に帰属する純収益 -					470,916	円
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益				461,262	円
×				(2,796	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 ^G	%			
		14,414,438	ŋ	(87,400	円/m²

4 不動産ID 春日(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	春日市小倉6丁目117番	2912000262621-0000
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		
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 春日(県) - 3 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
春日(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額32,700,000 円1 ㎡当たりの価格148,000 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/㎡
	A10 7 7 0 0 00 0	(F) /T-th o 15*5	工业 /亚拉	路線	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	この理由の要旨	ì									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 春日市紅	葉ケ丘西 6	丁目105	5番				地積 (㎡)	(221	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用(況	D現 周辺 況	型の土地のラ	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	(60,150)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		美一般住宅が 国整然とした		南6.2 m 市道		水道、 ガス、 下水	春日2.3	km		(その他) 高度地区1種最高15m 都市機能誘導区域
(2)	範囲	東 100 m、i	雪 100 m、	南 150	m、北	50 m - 標	標準的使	用戸建	 住宅地			
近咪	標準的画地の形ង	大等 間口	約 16	m、 奥行	 約	14 m、	規模	- :	220 ㎡程	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記は	き事項はな	:61	¦6.	方位 北 2 m市道			R 南西	方2.3 km		対象基準地と同じ
~		事項			路		施設	ŧ			規制	i 1
	地域要因の将 来予測	戸建住宅地域 地価の上昇余					ては縮り	(傾向で	推移する	らものと子		細分化も可能なため る。
	最有効使用の判定	戸建住宅地					対象基準 の個別的 因	準地 方化 勺要	प्रे		+4.0	
l ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較流			148	3,000 円/		_				
U.)	収益還元法	収益価			/ 円/						
		原価法	積算価		/ 円/㎡ / 円/㎡							
(0) =	-18 0 4+14	開発法		開発法による価格 / 円/㎡ 市及び当市と隣接し、代替競争等の関係が強い大野城市の住宅地域一円である。需要								東亜老の中心は毎日
(6)	万場の特性	市内へ通勤する	るサラリー [、] 5円超、新	マン等のー) 楽の戸建物(次取得者 [*] 件であれl	である。居住 ば6,000	È環境が	良好なた	め需要に	は底堅く、	2 2 0	高安日の下心は福岡) ㎡程度の土地であれ 高額なため、画地を細
` ´ 柞	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	説得力の高い位	T格が求めり なされる地域	られたもの。 或であるた	と思料する め、収益i	る。一方、中 還元法は適用	1小規模	の一般住	字が建す	5並ぶ住室	地域に	ては市場性を反映する に存し、市場性に基づ とし、価格形成要因の
(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	地域要 因のb 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小元加隆		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	142,0	000 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因					が、地価の 干縮小傾向		余地が小さくなってい る。
基準	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準) 標準地	也等と同一地	形状成況	1 1	悪要は おり地	は堅調では 2個上昇薬	5るが、 ^図 は縮小 I	総額の観 している	点から地値 ・	面の上昇	早余地は小さくなって
地格 の等 前か	公示価格	+4.2 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	個別的要因		要因に変	変動はない	. 1			
וו המ	又到平 十间	TT.Z 70 T	TIÜ	/0 0)								

宅地-2

NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	を番並びに	「住居表記	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形は		道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	春日 7 C - 12		3市				建付 地	(ほぼá) 形					() 高	中専 60,150) 度地区1種15m 地区計画等
b	春日70	春[3市				建付 地	(ほぼ [方形	長 東6 mī	 方道			(中専 60,150) 度地区1種最高15m
С	- 10 春日7C		3市				貸家 建付 地	(,	長方形	形 西11 m 北4.5				(住居 70,200) 度地区1種20m
d	- 12 春日7C	春[3市				建付地	(ほぼá) 形		m				中専 70,150)
e		20						()						
NO	- 取引 (円	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地地因のは	域要 比較	推定標準格(円/m		個別的比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	137) 7,571	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	_		141,423		3.0]	144,	309	街路交通・		0.0	150,000
b	148	3,123	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		154,344	100 [102	2.0]	151,	318	接近 環境	C	0.0	157,000
c d	129),405	[100.0]	[102.1] 100 [102.1]	[100.0]			127,041	[96	3.8]	131,	241	画地 行政		0.0	136,000
e	143) (381	[100.0]	100	[100.0] 	100		144,943	100)	142,	240	その他	[104.	0.0 0]	148,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		[]] 工地域到	要因の比較の			100		
а		%/月 +0.35			交通・持		環境		0.0	 街路 		- i	・接近 	0.0	· 環境 ·	0.0
b		% / 月	四地		¦行政 ¦ ¦交通・扌		¦その 環境		0.0	行政 街路		その(交通		0.0 +2.0	環境	0.0
		+0.35			¦行政 '		 その			 行政		- その1		0.0	L	
С	正常	%/月 +0.35			 交通・持 		環境			街路 		- L	・接近 		□ □ 環境 □	-6.0
d	正常	%/月	凹地		¦行政 ¦ ; ; ; ; 交通・持		¦その 環境		0.0	行政 街路		その(交通	也 ・接近	+4.0	環境	0.0
		+0.35	画地		¦行政		その		-	 行政		- ¦ ¦ その1		0.0	L	
					!		!					-				

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 148,000円/㎡〕

_																		
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	艮	死成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	合(の価格										
í	造成事例番	号			-			所在及	び地間	E E								
3	表地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	j		事費 〔円 / m	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	追	き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100 []	100								10 [<u>0</u>]]		
ŕ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格		有効を	三地化率 三価格	ヹで	地域	要因の比	比 個別的	的要因	の 耳	再調達原価
	(円/	m²)				"		(円/㎡)	'		(円/m	ı̈́)	¥X		LL#X			(円/m²)
			100 []	100					(%)	10	0]	<u>[</u>			
쿶	热成度修正	,	[]	/ 100	·			積貨	価格					円 / m ^²			
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率变!	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						Ģ	6/月	費用						% / 月
地球	域要因の比	· 較		街路	3	交	通	· ・接近 		環境	竟 ———			行政			その他	<u>t</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						()	(%
			円 (90
			D ([] / 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	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札 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 こした。	市場は未成熟であり	0、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 春日(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産 I D
2	春日市紅葉ケ丘西 6 丁目 1 0 5 番	2912000266010-0000
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 春日(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
春日(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額 24,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 151,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)党业部本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	1.2 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	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 春日市若葉	台東4丁	目30番					地積 (m²)	-	165)	法令	上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	施 接近の状況			の 1低専 (50,80)		
	長方形 1:2	住宅 LS 2		見模の一般住 ぶ住宅地域	E宅が建	南4.7 m 市道		水道、 ガス、 下水	春日1.	5 km	(その他)			
(2)	範囲	東 100 m、西	100 m、	南 50 г	m、北	50 m †	票準的使	用│戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	m、 奥行	ī 約	17 m、	規模	'	170 m²₹	涅度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記 特にない			∤4.	方位 北 7 m市道	と 交通 春日駅 南西方		i方1.5 km			基準地と	上同じ	
		事項			路		施設	ŧ ¦			規制	1		
	地域要因の将 来予測	古くからの既成 細分化が困難な												
	最有効使用の判定	戸建住宅地					`	対象基準 の個別的 因		位				+4.0
1 ' '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価		15	1,000 円								
Ι ΄	り 適用	収益還元法	収益価		/ 円/㎡ / 円/㎡									
		原価法	積算価											
	開発法 開発法 開発法 開発法					/ 円/		+ / 4\ >	₽	公司叫	z + 2	+ 4.5	5 TT TT I I I	÷= □ →
(6)	市場の特性	同一需給圏は春中心部への通勤 価の割安感が薄め中心価格帯は	者で、特に れつつあり	こ住環境を り、規模のス	重視する。 大きい画 ^は	エンドユー [†] 也は総額も詞	<mark>ブーが中</mark> 点むため:	心となる 地価上昇	。金利 に落ち	の先高観の着きが見る	の影響に られる。	は限定的 規模に	である	が、地
` ´ネ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	自用目的の取引 葉台地区周辺で の規制等に鑑み より、本件では	実際に行れ れば、収記	つれた取引(益性を重視し	西格に基で した価格別	ブき試算され 形成はなされ	れた比準 れないと	価格は説 判断され	紹力を いるため	有する。- 、収益還5	−方、主 元法の通	Eたる需 適用は見	要者や 送った	公法上
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		域	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他			行政の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	一 街路 交通 環境	+3.0 -2.0 -6.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	104.2]	100 [104.0]	100 [97.7]	[104.0]	15	51,000	補正	画地 行政 その他	+4.0 0.0 0.0		行政 の他	+3.0 0.0
(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	145,00 通地点(代表標準地	の 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状	一般的要 医	」 な利値	性、学区	区選好性 :	を背景に	全利先高観 会利先高観 こ、中心部 公は困難で	の影響が住宅地震	需要は多	定して	いる。
準価 地格 の等	行討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡	成 況 要 因	グートー ー 牧 ト見の今地は小ない					- 19				
前カ	↑ 変動率 年間	+4.1 % 半年	·间	% の										

宅地-2

(1))比準価村	各算定区	勺訳													
NO	取引		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地	接面道状況	1路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	春日70	407	日市				更地	(ほぼ) 形		南東4.6 南西4 m 角地				1低専 (60,80) 高さ制限10m その他
b	春日70		日市				建付地	(袋地)	.等	南西6.2	m市道			準住居 (60,200) 高度地区1種20m
С	春日70		日市				建付地	(ほぼ 形		南4 m市 東3.9 m 準角地				1 中専 (70,150)
d	春日70		日市				建付地	(ほぼ 方形		北4.7 m 西4.8 m 角地				1 中専 (70,150) 高度地区1種15m 地区計画等
е	春日70	_	日市				建付地	(ほぼ) 形	治	北5.5 m	市道			1 中専 (60,150) 高度地区1種15m 地区計画等
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地切の	或要 北較		定標準(円/㎡)		国別的要因 比較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(15	3,930	100 [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [106.1]		150,158	100 [103	3.0]		145,7	^ <u>`</u>	<u> </u>	0.0	152,000
b c	14	9,777	100 [100.0]	[103.2] 100 [102.1]	100 [100.0]	100 [80.0]		193,212		9.9]		148,7		エ 急	0.0	155,000
d	(3,381	[100.0]	100	[100.0] 			144,943	[103	3.0]		140,7	三 21 行正		4.0 0.0	146,000
e	(7,754	[100.0] 100 100	100	[100.0] 	_100		159,132	100)		145,9		[104		152,000
NO		イ月率	[100.0]			[100.0]		141,423				138,7 の比較の	_	100		144,000
a	正常		街路		_ 交通・接 		_ 環境 -		0.0	 街路 		0.0	交通・接	5近 _{0.0}	環境	+3.(
		+0.35	四地		 		その		0.0	行政			その他		TIM 1 20	:
b	正常	% / F	街路 画地		交通・接 行政		環境 			街路 行政	. – – -	i	交通・技 その他	郑 +2.0 0.0	□環境	+20.0
С	正常	% / F	1 街路		 交通・接		環境			街路				延 +2.0	環境	0.0
		+0.35	画地	+1.0	 行政	0.0	├ その 	 他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0	- L	
d	正常	% / F	街路 ;		 交通・接 		- □環境 - 			街路		i	交通・持		環境	+8.0
<u> </u>	正常		一画地		╎行政 ├ ├ ┌交通・接		その		0.0	行政 街路			その他 		一一一	·
2	тф	+0.35			文題・接 行政		環境 その			^{当路} 行政		i	文通・持 その他	链 -2.0 0.0	· 水水元 - L	· 0.0
 オŀ	 	決定の			1		1								15	i1,000 円 / ㎡

												()		
(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	市街地で再	再調達	原価の把握	屋が[困難であ	るため。	,			
(2)-2 造成年	地内等に存	し原信	T法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	び地番								
素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準位	化補正	時点値	修正	造修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						<u>10</u>	0]	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	で	地域	要因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)	Par	(円/n	n³)	+2		10+2			(円/㎡)
	100 []	100				(%)	<u>10</u>	0]	<u>[</u>	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	西格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動 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	域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他													

(3)	(3)収益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直	総収益(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)					
接法	(1.5)	()	(/	(12)	(1.5)	()	()					
	収益価格		円 (円/㎡)			70					
	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 近隣地域は自己所有目的の一般住宅で形成された既成住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない 。また、公法上の規制は第1種低層住居専用地域(容積率80%)であり、共同住宅の建築を目的とする土地需 要は極めて弱いと判断されるため、収益還元法は非適用とした。											

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

4 不動産ID 春日(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市若葉台東4丁目30番	2912000274750-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 春日(県) - 5 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
春日(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額21,900,000 円1 ㎡当たりの価格133,000 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/㎡
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ /#+D @ (F*F	T#/#15	路線	路線価又は倍率	1.2 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	・い理田	の安百															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに春	日市下白	日水南 1 丁	「目104₹	番						地 (m	積 ((165)	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	状	接面道路	各の北		供給 処理施 設状況	接		文通施)状況	設との	`	, 150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅/ 主宅地域	が多い交	郡 北	 5 m 道			水道、 ガス、 下水	博多	南1.	4 km		-	:の他) 医地区1種	最高15m
(2)	範囲	東 5	60 m、西	100 m	南 100	m、北	; 100	0 m †	漂準的	的使用	月 低層	住宅:	地					
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 11	m、 奥í	亍 約	1:	5 m、	規模	莫		165 r	n²程原	芰 、	形状(まぼも	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:	持記すべ	き事項はな	ìl I。	街路-	5 m i	市道		交通施設	博多 km	南駅	北東	克1.4	法令規制	1	象基準地。	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地			t宅が多い。 さと安定	郊外の			て成	熟し	ており				進持で	_ <u></u> 佳移	していく	ものと
(3)聶	最有効使用の判定 関本の対定	低層住	宅地							` (対象基準の個別的 因		ない	<u></u>				
` ′	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格		134,0	000 円	/ m²	ן '								
O.)適用	収益還:	元法	収益価			103,0	000 円	/ m²									
		原価法		積算価	格		/		/ m²									
		開発法			による価格		/		/ m²						_			
(6)市	万場の特性	地域と	の代替性 環境、利	が高い。 便性の良	日市下白水 需要者の中 さから実需 帯は、土地	心は、 につい	春日市	内外にi 同応の引き	通勤	する [†] が見む	ナラリ− 込まれ、	- マン 市場	世帯は概	等の個/ ね安定的	(エント りに推移	・ユー うして	-ザーが想 こいるもの	定され と思料
ì h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	一方、見合う	基準地は 家賃・賃	居住の快 料を収受	心に、近隣 適性を主な しえず、収 価格を参酌	指標と 益価格	する住は低位	E宅地域I なに試算る	に存 されが	し、た た。従	かつ地積 どって、	もや 本件	や小 では	さいこと現実市場	こから、 場生起σ	必す)地個	『しも元本 玩現象を反	価値に
(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		域要の比	個別的 要因の 比較) (の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内 注 訳 化	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	/\\ /m\x			[]	100	100	1	[]				1 '		画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]]]	100				1		の他			تاره ۲	
(9) 指か 定ら	那珂川(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地 ^地 因(較	域要の比	個別的 要因の 比較) (の比準	基準地 準価格 / ㎡)	内之	準 と	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +3.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円		100	100 [100.0]	100		100.0]	-	13	1,000	Ī	E	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変格動	要	般的因	ここ数 おり、	女年で 駅後	で春日 走歩圏	市の人 等では	ロは微 高値で	対滅に ごの耳	三転じて(双引も見き	ハる。 7 受けられ	「動産	産市場は安	定して
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	寿と同一地 -	形 状	地要	因	ては個	国人t	世帯等	の需要	が見込					中古戸建 ご推移して			
の等前か	公示価格	+4.7	女 因 % の	(要	別的 因	個別的	小要因	因に変	動はな	l 1。								

3 試算価格算定内訳 春日(県) - 5 宅地-2

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	道路の	主要 設の	要交通》)状況	施	法令上の規 制等
a	春日 7 C		日市				建付地	(長方)	5形	北西5 m	市道				1 低専 (50,80)
b	- 101 春日7C		日市				建付地	(袋 ^均	 地等	南西6 m	市道				2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15
c	- 80 春日 7 K H	D 春l	日市				建付地	(長7)	5形	北5 m市	道				1 中専 (60,150) 高度地区1種20m
d	春日 7 K		日市				更地	(長が)	5形	北東5.1	m市道				1 低専 (50,80)
e	_	3						()							
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付え価の補証			上 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		生定標準((円/㎡		 固別的 北較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a b	(135	,520	100 [100.0]	[101.8] 100 [102.7]	100 [100.0	100 [100.0]		137,959		7.0]		142,2	街道 26 交i 接i	通・		0.0	142,000
С	(,102)	[100.0] 	100	100.0	90.0]		131,344	100	5.0]		138,2	57 環境	竟		0.0	138,000
d	(, 299) , 942	[100.0] <u>100</u> [100.0]	100 [104.3] 100	[100.0 100 [/	[100.0] 100 [101.0]		133,817	_100	0.0] 0 6.0]		133,8	行	敗の他		0.0	134,00
e	()	<u>100</u> []	100	100			,	100	<u> </u>					[100 .	0]	· ·
VO	ア事情の内容を			補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a		% / 月 +0.35	街路		· 交通・ 		_ 環境 - L			街路 			交通・持		-3.0	環境	0.0
b			画地 街路		¦行政 交通・		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・持		-5.0	環境	j. 0.0
		+0.39	画地		 ¦行政 '		その			 行政			L ¦その他 '		0.0	L	
С		%/月 +0.39	街路		交通・		- □環境 			街路 			交通・持		0.0	· 環境 - -	0.0
d			画地 掛路		¦行政 交通・		 		0.0	行政 街路			その他 交通・持		0.0 -4.0	環境	j. 0.0
		+0.39	 画地		_ ¦行政 '		\ その			 行政			 その他 		0.0	<u></u> .	
e	q	% / 月	街路		· · 交通・ ·	接近 	環境			街路 			交通・持	妾近 		· · 環境 ·	:
			画地		¦行政 '		その	他	:	行政			その他				

(2)	積算価格算	拿定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把握	星が [困難なため			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可能	能な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番						
1387	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100		
f	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的要因 比較	の	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100		
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²		
内記	iR													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地域	域要因の比	較		街路	Š	交通	・接近		環境		行政		その他	1

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 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 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.6 0.4) (0.9768) 2,694,124 2,183,984 557,424 510,140 1,626,560 3.2 % 544,492 収益価格 103,000 円/㎡) 17,015,375 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	関物の物	 状況										春日(県) 	- 5	——————————————————————————————————————	地-4
		用	 途		建築同	 面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(r	'n)
共同	住宅						75.00	W	2 F	=					150.00	
公	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建廠	基本等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1中轉高度地	亨 也区1種最高15	im		60 %		150 %	150 %		165 m²	11.	0 m× 1	5.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
	見定建物σ)概要	約75n	ri メゾ	ネットフ	アミリ-	- タイプ× 2 戸	■を想定	有効率 の理由	10	0.0 %	内階段	であるため		<u>· </u>	
(3)-	-3 総収益	* 管出内	a i R													
	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	ーーー んたり月額 料	月	額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
	1 474				(m²)	(%)	(m²)				(円) t	権利金等(月数	数) b権利	引金等	(円)
		住宅			75.00	100.0	75.00)	1,450		108,	750	1.0	0	108	,750
1	~ 1				. 5.50		75.00		1,400		,		1.0			,750
2	~ 2	住宅			75.00	100.0	75.00)	1,450		108,	750	1.0			,750 ,750
	~															
	~															
	~				150.00	100.0	150.00	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \			217,	F00			217	,500
	計				130.00	100.0	130.00	<u>'</u>							217	,500
	額支払賃									500 円	9 x 124			2	2,610,00	
	共益費(管		- MI 11-11-11	Ln			11 34 # - F File		m² x	4		12ケ月	=			0 円
			の算出根 車場使用料				共益費を別述	医授安 9 6 7,000 円/			の計上し 2 台x 12			=	168,00	νn Ш
			根拠、金額				敷金等により	,								0円
	室等によ	-		···				610,000		- V2 H1	5.0					- 13
			A(%)+(x 空	室率B((%))	+	168,000	円×		5.0	% =			138,90	00 円
IJ	上計	+ a+												2	,639,10	00 円
			益(空室損失				217	,500 円 ×		.0 %			00 % =		2,06	66 円
			益及び償却					年数(,500 円 ×	4 s : 95	年) .0 %	運用利 ×	回り(0	1.00 %)		52,95	58 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =			0円
	¥収益 -4 1 ㎡ ² 1		+ + 	賃料の	当 出相地		(\m\+±		94,124 円		(16,328	円/mf)		
NO	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 事例番号 事例の実際 事情補 実質賃料 正 (円/㎡)						()内は支 点修 標準化 補正		格 地場	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
_			(13/	III)										1 Jan - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -	The second	
а	_)	<u>100</u>		<u> </u>	100	<u>100</u>]	100	-		対象基準 月額実質	階の 質賃料 1,482 F	∄/㎡
b	2 ()			<u>100</u>	100)]	100	-		月額支持		
С							100	100] 100)	100	-		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		108,800 F	7	27,200,000 x 0.4	%	
維持管理費		83,340 F	7	2,778,000 x 3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ. + Β	土地	46,000 F	၂	查定額		
公租公課	建物	217,600 F	ŋ	27,200,000 × 50.0 %	× 16.00	/ 1000
損害保険料		27,200 F	၂	27,200,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		27,200 F	7	27,200,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		510,140 F	7	(3,092 円/㎡)	(経費率	18.9 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物:	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n b:仕上の経済的耐用年数		25 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9768
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		27,200,000 円			設計監理	
213.3 9 33333344				176,000 円 / ㎡x 150.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0598			0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×		1,626,560 円				
	(9,858 円/㎡	1)			
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					2,694,124	円
総費用					510,140	
純収益 -					2,183,984	
建物等に帰属する純収益					1,626,560	
土地に帰属する純収益 -			+		557,424	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				544,492	
× X/知可でう感 U/C工化に帰り	一 ノ ショル・ス・エ			(円/m²
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	ó			
		17,015,375 円	3	(103,000	円/m²

4 不動産ID 春日(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市下白水南1丁目104番	2912000244122-0000
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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 春日(県) - 6 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
春日(県) - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

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) 路	[令和 7年1月]	円/㎡
							線	路線価又は倍率	1.2 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	の鑑定評価						

2 i	鑑定評価額の決定	-07-EHV	女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 春日	市白水	池2丁目	10番							北 (m	也積 ㎡)	(249	注	き令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別別	辺の土地の	利用の	の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	设との	1 低 (50	t.専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			関一般住宅が 関な住宅地域			有6.8 計道	m		水道、 ガス、 下水	博多	多南2	km		(3	[の他)	
(2)	範囲	東 130	m、西	40 m、	南 90	m、:	北(60 m	標準	≛的使周	用 戸建	住宅	地		'			
近四	標準的画地の形料	大等	間口:	約 16	m、 奥行	亍 約]	15 m	、規	模		240 ו	m²程	度、	形状工	E方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記一特事項	記すべき	事項はな	il 1.	街	基準方6 . 8	5位北 3 m市		交通施設		有駅	南列	東方2 km	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				宅が建ち おいても													いくも
	侵有効使用の判定	戸建住宅								_	対象基準 の個別 因	準地 的要	方位	<u></u>				+4.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例収益還元		比準価に収益価に	格			/000	円/m 円/m	2								
		原価法		積算価	格			/	円/m	Î								
		開発法			による価格	•		/	円/m		<u> </u>			- 44.	1=			
(6)∄	5場の特性	域との代。 住環境	替性が高の良され	高い。需要 いら実需に	日市白水池: 要者の中心 こついては は総額2,	は、和応の	春日市 の引合	内外にいが見	通勤する	tるサ i、市	ラリーマ 場は概ね	7ン世 3安定	帯等	いい である である である である である である である である である である	ンドコ いるも	L−t soe	デーが想定 こ思料され	される
竹枝	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	頼性ある は収益性	取引事例を重視し	列を収集し した土地語	間取引に係 しえた。一 需要は低い 票準に、指	方、対 ことが	付象地 から、	は居住 収益遠	Eの快通 最元法の	題性を D適用I	主な指標 は断念し	票とす った。	る 従っ	『建住宅地 って、本件	地域に存 すでは現	を しき はままり ままり アイス	■建街区に	おいて
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正		地域要 国の比 交		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内		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 /	m² [100	100	10	00	100]				補 正 そ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番那珂川(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正		地域要 団の比 対		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +9.0 +15.0
基の 準検 地討	400	地の価格 000 円/	_ -	103.8]	100 [100.0]	10	5.4]	[104 100		11	2,000		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表	109,000 長標準地等		価 変 動 状況	를 기가	也域	」 at) E	らり、駅 音住環境	は歩圏 が中位	選等では 近程度の	高値で 郊外に	でのI 主宅 ^は	に転じてい 取引も見る 地である <i>が</i> る。地価に	受けられ こめ、 す	iる。 E地、	中古戸建	につい
地格 の等 前か	公示価格	+2.8	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	1 1	副別的 要 因		別的要	因に変	変動はな	l 1。						

宅地-2 春日(県) - 6

NO	取引事例番号		ーーー 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	接面道状況	直路の	主	要交通 の状況	施	 法令上の規 制等
						ж			(111)						<i>い</i> ///		
a	春日7 C	春	日市				建付地	(ほほ 形	至台	北東6.5 南東6.8					1 低専 (60,80)
	- 8	15										角地					
b	春日 7 C		 日市				更地			不图	と形	南西5.8	m市道				1住居
								()							(60,200) 高度地区1種20m
<u></u>	- 11 春日 7 K	_	 日市				建付			ほほ	r e	北西12					 1 住居
	音山/N H	1 日					地	(方那		北東4.1 南東6 m 三方路	m				・ 1年7日 (70,174) 高度地区1種20m
d	春日70		 日市				建付			不图	と形	北西6 m区	画街路				1低専
	- 3	01					地	()							(50,80) 高さ制限10m その他
e								,									
								()							
NO	- 取引		事情補	時点修	建付減	標準化		 定価格		域要		 住定標準			的要因 <i>0</i>	D	査定価格
	(円	/ m ()	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡))	比較			(円/㎡)
а	(11 <i>4</i>) , 178	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.1]		109,615	10 [10	0 <u> </u>		107,6		路	C	0.0	112,000
b	()	100	[102.8]	100	100		100,010	_10			101,0		E通・ E近	C	0.0	112,000
c	109	,541	100.0]	100	100	[95.0]		118,535	[106	6.8]		110,9		境		0.0	115,000
_	120	,993	[100.0]	104.2	[85.0]			141,260		1.9]		107,0	96	1地		1.0	111,000
d	(118) ,075	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		134,868	10 [118	0 <u> </u>		113,5		ī政 ÷の他		0.0	118,000
e	()	100		100	100		104,000	_10	0		110,0	20	. 07 [5	[104.	H	110,000
NO	ア事情	人日 坡	「 フ標準化	100		[]			[] 	# # # #	 の比較の	.da ≘D		100		
NO	の内容			神正の内引	(11.16.45	%女 △	107 LU #X 07	/עם ניאי				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+6.0	環境	-4.0
		+0.23	画地	+5.1	├───	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		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	+9.(
		+0.40	画地	-5.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	. – – – · Į	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+5.0	環境	+22.0
		+0.38	画地	+5.0	└ ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	. – – – . Į	0.0	L	
d	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	+8.0	環境	+10.0
		+0.23	画地	-10.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	. – – – . !	0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		, 	交通・	接近		環境	į
			 画地		└ ¦行政		しての	 441		 行政		l	その他	·		L	

															(>1<)	•	•	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ĭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	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	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
作	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/㎡)							O価格 (円/㎡)	Pa	*した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			(F	月 / ㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	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
地均	域要因の比	較		街路	<u>.</u>	3	交通	・接近	•	環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	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)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
			m /	m (= 2)			%
	7X.III. III. 1		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	周辺には一部アパー 域であるため、収益	ト等が存するものの、 還元法の適用は断念し	近隣地域は公法規制だった。	が一種低専に属する自	己使用が中心の戸建作	主宅地

(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 春日(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市白水池2丁目10番	2912000289549-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 春日(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
春日(県) - 7	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額20,100,000 円1 ㎡当たりの価格98,200 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 7日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T-10 O 15 ***	工光/正4 2	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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					

基準 形状 敷地の利用の現 別別 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況 技証の状況 一般	1 低専
形状 一般住宅の中に空地等が 東6 m	50,80) (その他) 方形 1 低専
長方形 住宅 一般住宅の中に空地等が 東6 m 市道 水道、 大野城3 km 1:1.5 1:1.5 W 1 見られる区画整理済みの 中道 ガス、下水 下水 下水 下水 下水 下水 下水 下水	方形 1 低専
近隣地域 標準的画地の形状等 間口約 12 m、奥行約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状長方 地域的特性 特記 特にない 事項 街 基準方位北 6 m市道 路 交通 大野城駅南西方3 km 法令 1 位 基準方位北 6 m市道 施設 規制 地域要因の将 区画整理済みの住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。春日市の人口は微減傾向にあ	1 低専
横地域の特性 特記 特にない 街 基準方位北 交通 大野城駅南西方3 km 法令 1 付 接車方位北 6 m市道 施設 規制 地域要因の将 区画整理済みの住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。春日市の人口は微減傾向にあ	1 低専
地 地域的特性 特記 特にない 街 基準方位北 交通 大野城駅南西方3 km 法令 11 を	
地域要因の将 区画整理済みの住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。春日市の人口は微減傾向にあ	あるが、住宅地需
(3)最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対象基準地 方位 の個別的要 因	+2.0
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 98,200 円/㎡	
以显圆儿法 以显圆格 / 门/ III	
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 同一需給圏は春日市南東部を中心とした住宅地域一帯である。主たる需要者層は、福岡市都心部に通道 ン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅となる「大野城」駅からやや遠く交通利便 好な住宅環境で割安感があることから、住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、 土地で概ね2,000万円前後が主流となっている。	列便性に劣るが、良 は、200㎡程度の
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 関の決定の理由 は価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等 対を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。	を志向するため、収
(8) 代表標準地 標準地 時点 修正 補正 標準化 因の比 較 地域要 因の比 要因の 比較 個別的 対象基準地 内 準 交通 は 域 要	域 交通
価と 公示価格 [] 100 100 [] 100 [] 100 [] 100 目 100 目 100 目 100 日 100	因 行政 その他
(9) 指定基準地番号 時点修正修工 標準化補正 を 地域要因の比準価格 の比準価格 (円/㎡) 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 標 街路 0.0 地域 の比準価格 (円/㎡) 大野城(県) - 1 ・ 1	域 交通 +2.0
基の 準検 地討 前年指定基準地の価格 87,900 円/㎡ [105.1] 100 100 [103.0] 100 [93.0] [102.0] 100 98,400 補 画地 正 行政 その他 +3.0 0.0 その他 因	因 行政 0.0 その他 0.0
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 象標の 基準検 準価討 代表標準地 標準地番号 - 1 対象基準地の検討 変	
地格 標準地番号 - の等 公示価格 円/㎡ 前か 変動率 年間 +4.7 % 半年間 % の (個別的) 要 因 要 因 要 因 要 因	

0 V	取引導例番号	事 月	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形物	接面	道路の	設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	春日 7 C	春[3市				建付地	()	ほぼ台 形	育6.3 (m市道			(E	1 中専 60,150) 渡地区1種15m 也区計画等
b	春日7 k		3市				建付地	()	ほぼ長方形	東4.3 1	m市道				1 低専 50,80)
С	春日70	. 春[3市				建付地	()	ほぼ台	北東6.8 南東6.8		<u> </u>			1 低専 60,80)
d	春日 7 k 日 日	15 (D 春! 7	3市				建付地	()	長方形	東4.2 1	m市道			(2 住居 60,168) B度地区1種20m
e	<u>-</u>	7						()							
NO	取引(円	価格 / 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/㎡)	地域因の比		推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	内要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(111	,335	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		111,549	<u>100</u> [114	.4]	97,	508	対路 交通・		.0	99,500
b	74) 1,945	100 [100.0]	100.5]	100 [85.0]	100 [100.0]		90,375		.0]	96,	144	接近 環境	0	.0	98,100
c d	114	, 178	100 [100.0]	[100.9] 100 [102.2]	100 [100.0]	[105.1]		109,615	100 [108	.2]	101,3	308	画地 行政	+2 0	.0	103,000
e	103	3,146 ⁽	[100.0]	100	[100.0]	100.0]		105,415	[110	.1]	95,7	745	その他	0 [102 .0	.0 <u>D</u>]	97,700
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]] [工地域要	要因の比較の)内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	0.0	交通	・接近	+2.0	環境	+10.0
		+0.35	画地	+4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 丁 政	+2.0	その化	也	0.0		
b	正常	%/月 +0.23			- 交通・接 		□ 環境 □			封路 		Ĺ		+2.0	環境 	-3.0
	正常	% / 月	幽地		 充通・接		その		0.0	宁政 封路		その(0.0	理培	
_	一本中	+0.23			交通・接 行政		環境 その			^{到昭} 		文地 その(+2.0 0.0		+5.0
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	 野路		<u> </u>	・接近		環境	+8.0
		+0.27	 画地		 ¦行政		その			 亍政		 - そのf		0.0		
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		fi	 封路		1	・接近	 	環境	
			 画地		└		└ ├ そ の	 /4h		 亍政		└ ├ て のſ	 Hı	L		

													()		
(2)	積算価格算定	为訳													
(2)	-1 原価法:	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地でる	あり、暮	再調達原何	面を	求めること	が困	難。			
(2)	-2 造成宅:	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造	造成事例番号			-		所在及	び地番								
茅	表地の取得価格 (円/㎡)	事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	n³)	標準化補	非正	時点値	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		100 []	100						<u>100</u>]	<u>L</u>	1		
有	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化 ^図 した価格	をで	地域要团 較	園の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				正復(の価格 (円/㎡)	际	したWAR (円/r	n ^²)	₹X		LUTX			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>			
烹	热成度修正	[]	/ 100	•		積算個	西格			P] / m²		•	
内訓	Я					-									
素地	事情の 月 ² 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補工	E				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地垣	或要因の比較		街路	i	交通	・接近	·	環境		行	政		7	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			
+	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	戸建住宅地域に存し るため。	、公法上の規制等から	6収益性よりも居住の物	快適性、利便性を重視	し、賃貸市場が未成	熟であ

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	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)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 春日(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市塚原台2丁目7番	2912000269753-0000
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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 春日(県) - 8 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
春日(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額 269,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 251,000 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]	190,000 円/㎡
(2)中心河本口	ATI 7.5 ATI 0.0 ATI	/ F) / T + 2 O 1 F + 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 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	D要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等					町3丁目11番8									令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別 周泊	辺の土地の	利用の状	接面	i道路σ	O状況	供給 処理施 設状況	主 接	ー 要な交通施 近の状況	設との	1 住居 (60,200)		
	長方形 1:1.5	共同住宅 RC 6		- F.	のマンション 一般住宅等 主宅地域		市道、			水道、 ガス、 下水	南福	岡1.1 km		(その他)高度地区1種最居住誘導区域(70,200)		
(2) 近	範囲	東 50	m、西	120 m、		m、北	80 m		隼的使用		共同任					
隣一	標準的画地の形料	標準的画地の形状等 間に		的 25	i m、 奥	行 約	40 m		見模 ────	, ,	000 m		形状	1	-	
地域	地域的特性	特記 特記すべ		事項はな	l					1	可駅	南方1.1 km		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20		
-		事項				路			施設			規制	居住誘導区域			
	地域要因の将 来予測	中層のマ 地価は上	地域。	マンシ	/ョン需要	は依然。	として	て強く、	当面、							
(3) 5	最有効使用の判定	中層共同	住宅地							対象基準 の個別的 因	集地 <u>-</u> 的要	二方路				+3.0
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価格 253,000 円/㎡												
U.)適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/n	n							
		原価法		積算価			/	円/n								
		開発法			による価格	-	8,000	円/n								
(6)市	万場の特性	び賃貸マン用地及	ンション び投資月	/用地を3 引収益物(求める個人 件に対する	又は法人 需要は依	・不動産 然として	産業者等 ご強く、	等である 地価I	る。建築 は上昇基	養の _ い い い い い に し い に り に り し り し り し り り り り り り り り り り り	需要者の中/ L昇という 売いている。 n前後と考え	懸念材料 ,市場 <i>0</i>	はあり中心	るが、マ	ンショ
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	性を反映 費用性に	した価 ^材 着目し <i>が</i>	8として :理論的	説得力を持 な価格であ	つ。開発 る。諸要	法による 因が想記	る価格I Eである	ま5階級 る点にI	建マンシ は留意す	/ョン(できて	D取引事例を D建設分譲 であるが、 を上記のとる	を想定し マンショ	水め iンの	た価格で利用が多	あり、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格			時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		別的 因の 較	の規	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		街路 · 交通 ; 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と	小っても		[] 100		100	100 []				補	–		因	行政		
格し をた		円/	m² -	100			100				IE	: 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	+ - ·- ·	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域語の比較		別的 因の 較	の比		内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +4.0 -3.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	前年指定基準地の価格 227,000 円/㎡		105.3]	100 [102.0]	100	[103		24	9,000	祖正		+2.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 235,00					勺 看	 拝日市内 記地を中	Nでは、 P心に不	都心への動産需要	 のアク 要は堅	セス、利便 調である。		きも比	較的良好	で、住
基準 準価 地格	+ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	接通地点(代表標準地等と同一地点) 標準地 標準地					盛な需	要を背	譲マンショ 景に地価は	ン用地等 上昇基記	手の大 間で推	中規模画 移してい	地は、 る。			
の等 前か	公示価格	+6.8	% 半年	円/㎡ 間	因 例 の	要。		前的安	送凶に変	動はなり	, I					

3 試算価格算定内訳 春日(県) - 8 宅地-2

		竹弄儿												甘口(- 0	- 七地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引	를 기	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	道路の		要交通施 2状況	施	法令上の規 制等
а			日市				建付地	(台)	形	北東5 m	市道			(1 住居 60,200) §度地区1種20m
1-		05	—				7#1/-1				π/	الستاد	+*				
b	春日70	- 春 	日市				建付 地	()	形	北西4.1	M巾追			(1 住居 60,164) §度地区1種20m
c	春日 7 k	春	 日市				建付				 ぼ長	北西6.7	m市道				2 中専
							地	()方	形						(60,150)
	_	809															
d	春日 7 F	613	日市				建付 地	()	方形	南西6 m 南東5 m 角地				(1 住居 70,200) 高度地区1種20m
e								()							
NO	取引 (円	── 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		 性定標準 円 / m²		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[106.6]	100	_100			_10	0			街	路	0	.0	
	290	5,100	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		315,643		2.1]		258,5	^	通・	0		266,000
b	260) 0,303	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [99.0]		277,394	100 [108	0 8.7]		255,1	92 環			0.0	263,000
С	() 3,366	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		190,517	100	0 <u> </u>		243,0	画:	地	+3	.0	250,000
d	()	100.03	[106.6]	100.03	100.03		190,517	10			243,0	行	政	0	0.0	230,000
	210	0,066	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		217,408		6.6]		225,0	60 そ	の他	0	0.0	232,000
e	()	100		100	100			10						[103.0	0_]	
NO	ア事情	 イ月率		100 補正の内記		[]] []の比較の	小山 一		100		
110		変動率	ノ1 ホー し	出出エクントュロ	N.						****************	10710+203	, L 3 H) (
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	接近	+6.0	環境	+20.0
		+0.55	画地	0.0			その			 行政		0.0	¦ その他 '		0.0	<u>.</u>	
b	正常	%/月	街路	0.0	│ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・技	接近	+4.0	環境	+10.0
		+0.55	画地	-1.0	 行政		その		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・技	接近	-2.0	環境	-20.0
		+0.35	画地		 行政		その		-	 行政			¦ 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		-2.0	交通・技	接近	+6.0	環境	-7.0
		+0.60	画地	+3.0	 行政		その			 行政			¦ その他 '		0.0	L	
е		%/月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通・技	接近		環境	
			画地		 行政		その	 他		 行政			¦ その他 '			L	
 ★ŀ	上 上準価格:	決定のヨ	· 理由										〔 比準個	 插格:		25	3,000 円 / ㎡

(2)積算価格算定内	可訳														
(2)-1 原価法か	が適用できれ	ないは	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把握	星が [困難なた	_め				
(2)-2 造成宅地	也内等に存	し原何	西法の適用が	可能な	よ場合(の価格									
造成事例番号						所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点的	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>) <u>0 </u>	<u> </u>	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)			有効宅地化率で 除した価格 (円/㎡)		地域要因の比 較		比較比較			語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算価格 円/㎡									
内訳						·									
┃地 内谷		成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯費	標準化補正					月率変動率
	% / 月	工事費						% / 月							% / 月
地域要因の比較 街路 交				交通	・接近	環境				行政			その他		

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						()	()						
	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	最有効使用を分譲マ	/ンション用地とした <i>†</i>	ි හ									

(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	発法を適用する場合の	の理由											
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (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)								
883,233,741	616,783,205	12	570,000	1,764.00	250,000	2,166.00								
開発法による価格	266,450,53	6円 (248,000 円 / m²)											

(4)-2 開発計画														
土地														
	<i>\(\)</i>	 共潰地(a ⁻	~ C(の合計)				0.00 m²						
総面積		<u> </u>	- 0	у П п)	 b 公園	₹	c 7	<u> </u>	1	敷:	地有効菌	面積(-)		
1,07	'3 m²		00 m²			0.00 m²		0.00 m²		1,073.00 m ²				
総面積に対する割合									•					
(100.0	%)	(0.0	%)		(0.0%)	(0.0%)			(100	0.0%)		
 建物					-		`		•					
建築面積		延床面積		容積	率算入	床面積	容積率不	算入床面積	3	分譲可能床	面積	建物構造·戸数	女•標準住戸	
486.00) m²	2,166.0	00 m²		1,80	02.50 m²		363.50 m²		1,76	4.00 m²	R C 5	F	
敷地有効面積に対す	「る割合								延床面	頑に対する	5有効率			
(45.3	%)	(201.9	%)		(16	88.0%)	(33.9%)		(81	.44%)	84m² 4 L	DK	
公法上の規制														
用途地域等	:	基準建蔽率等		指	定容積	率	基準容	積率等	間口	コ・奥行		前面道路、幅員等		
1住居	_		. 0/			200.07		000.0/	間口	m	前面道	路:市道 8.0		
高度地区1種最低20r居住誘導区域内	m	70	%			200 %	200 %		奥行 m 特定			路までの距離:	m	
(4)-3 収支計画														
収入		販売単価			住宅			70,000円/		店舗等			円/m²	
		販売単価の算	定根技	処			類似地域に所				検討し		*=	
	り りょうしん りゅうしゅう りゅうしゅう りゅうしゅう りゅうしゅう りゅうしゅう りゅうしゅう りゅうしゅう しゅうしゅう しゅう	売総額	住宅	,	ļ ,	販売単価	D 円 / ㎡ ×	分譲可(積 4.00 ㎡ =		販売総		
			住モ			570,000	<u>リ円/m ×</u> 円/㎡ ×		1,764	= m² =		1,005,480,000 円 0 円 1,005,480,000 円		
			,— nii				137111 ^			 合 計				
支出		建筑工事 建(₩/ ≖	`	建築工	[事単価	(単価)	設計	監理料	¥			<u> </u>	
	a	建築工事費(単1四)		250,000	D円/㎡ x	(1+	3	%) =		257,50	0 円 / ㎡	
	b建	藥工事費(単個	i)の質	定根拠	類似建		費等を参考と					· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
	3=	築工事費(総	変す \					延	床面積			建築工事費	(総額)	
			DH J			257,500	円/m² x		2,166	6.00 m ² =		557,74	5,000円	
		開発負担金	÷	1 ±kn	DD 3V 11-	***	10+11111						0 円	
	b閉	昇発負担金の算	₹疋根	拠			り計上しない	\ 販売管	田弗山			 販売管理	弗	
	販	売管理費			販売総額 販売管 1,005,480,000 円×									
支出合計 + +						1,005,4	юυ,000 円×			12 % =			7,600 円 2,600 円	
	÷ 107					12.0/						370,40	_,000]	
(4)-4 投下資本収益					12 % 開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定									
投下資本収益率の第					川州光手	未日の信	八並州半・月	ti	心哭貝	は当立学でで	悪して	<u></u>		
(4)-5 開発スケジュ		had be to be a con-										/T-1/	- #555	
項目 項目 準備期間		各時点からの其 6.4		開発負:	項目 _{切全}		価格時点 <i>t</i>	<u>) らの期間</u> 0ケ月		項目 管理費(1期	抽目)	価格時点から	の期間 3ケ月	
<u>华湘期间</u> 建築工事(1期目)			7月_ 7月	販売収.		目)		0ク月 6ケ月		官理質(1 <u>5</u> 管理費(2 <u>5</u>			<u>30月</u> 12ケ月	
建築工事(1期日)		10 5			入(2期			07万 12ヶ月	_	<u> </u>			<u>12 7 万</u> 14 ケ月	
建築工事(3期目)		14 5			入(3期			18ヶ月			,	1		
(4)-6 収支の複利琲	 見価	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		<u> </u>	<u> </u>						·			
項目			金額		販売	売総額比	複利	現価率	割引	引期間 (月)	複利現価 (x)	
収入 販売総額	頁(1期)	10	0,54	8,000 円	3 (10%)		× 0.9449	(6 ケ月 🤇) =		07,805 円	
販売総額				0,000円		50%)		× 0.8929	(12 ケ月)			96,546 円	
販売総額	頁(3期)	40	2,19	2,000 円	3 (40%)		× 0.8437	(18 ケ月)) =		29,390 円	
収入合計 建筑工事	建 / 1 世 \	-	7 20	2 EUU [T] /	20.06.)		- 0.0440		- -	\ -		33,741 円	
	■費(1期) ■費(2期)			3,500 円 3,500 円	_	30%)		x 0.9449 x 0.9099	<u> </u>	6 ケ月)			03,975 円 47,653 円	
	▼貝(∠粉) ■費(3期)			8,000 円		40%)		× 0.8762	<u> </u>	10 クタ) 14 ケ月)			47,033 [] 78,468 円	
開発負担		223,098 (ت د		0 円		0%)		× 1.0000	_	0ヶ月)			0円	
	理費(1期)	4	18,26	3,040 円	3 (40%)		× 0.9721	(3ヶ月)) =		16,501 円	
	費(2期)			7,280 円		30%)		× 0.8929	<u> </u>	12 ケ月)			20,551 円	
	2費(3期)	3	36,19	7,280 円	3 (30%)		× 0.8762	(14 ケ月)) =		16,057 円	
支出合計		-			- ,	-			=	-			83,205 円	
/4) 7 BB36541- 1 7	· /#+			人の現価			3	支出の現価の				開発法による		
(4)-7 開発法による	01四俗		8	383,233	, /41 円	-		616,783,2	205 円	=			50,536 円 00 円 / ㎡	
											∠48,00	\(\ □ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		

 4 不動産ID
 春日(県)
 - 8
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市宝町3丁目11番8	2912000271754-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 春日(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
春日(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額 27,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 239,000 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 10日	(6)	[令和 7年1月]	180,000 円/㎡
(2) 南北海本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + D O 1 = * T	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	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

2 §	監定評価額の決定	が注用	の女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに春	日市光町	「2丁目1	3 7番								也積 ㎡)	(115)	法令上	の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	D利用の	現別況	辺の土地の	利用σ	D状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	#		な交通施 D状況	設との	1住居 (60,200)	
	E方形 □:1	住宅 W 2			模住宅、アル 王する既成(1_12	西4. 5道	5 m		水道、 ガス、 下水	春日	∃600	m		(その他 高度地区 (60,180)	, 1種最高20m
(2)	範囲	東 100) m、西	100 m、	南 80	m、 d	比 12	20 m	標準	≛的使/	用【低層	住宅	地				
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 10	m、 奥	行 約		10 m	、規	模		100	m²程	 度、	形状 [E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記は特にない					基準方 4 . 5			交通施設	- - - - - -	駅 南	南西 方	5600 m	法令規制	 	≛地と同じ
	 地域要因の将		5の既成	(住空地間	が 全後	路	≥抽上	1.70	カ堆移		-	企 臤	U.) 章	亜什目		1	これまで高
	来予測				、今後の												
	有効使用の判定	低層住									対象基準 の個別 因	準地 的要	方位	Ĭ			+2.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例					239,		円/m	_	_						
0)	旭州	収益還え	収益価格 171,000 円/㎡														
		原価法開発法		積算価		5		/	円/m	_							
/c\ 1	担の性性	による価格	•		/ <u></u> 包木幼	円/m			- B3.+c	ᆥᆂᇠ	の是字	即往北度	中の仕字	地域である			
(0)巾	場の特性	。主な記 選好性を	需要者は を兼ね備	福岡市中/ えた住宅 [」]	心部への通	勤者等 需要に	手であ は旺盛	る。説 で、礼	K成住宅 国岡市南	言が多り 関区、i	いことか 博多区等	いら供 手から	は給量 るの流	は多く (入も見)	はないも 込める。	のの、利 なお、規	便性と学区 模により異
· · · 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	されたb 生じるこ	と準価格 ことを勘	は、実証的 案すると、	りで説得力	を有す の説得	する。 引力、	一方、 信頼性	収益値 まは相対	西格は 寸的に	やや低位 劣る。り	なに記 人上よ	は算さ こり、	れたが、 本件で	、想定次	で変変で	基づき試算 値に多寡が 酌するに留
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正		!域要 の比 		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街 域 交 要 環	通
価と 格し をた	公示価格	円.	/ m²	100	100	100	0 1	[100]				補 正 	画地 行政 この他		因 行i そのf	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	 時点 修正	標準化補正		・ は域要 の比 i		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	- 50 le 街路 交通 環境		地 街i 域 交i 要 環i	通
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	0]	100	1				補 正 <i>そ</i>	画地 行政 この他		因 行i	
(10) 対年 象標の 基準	削年標準価格 D - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代	,)() 円/㎡ 等と同一地	形 状	: \ 要] t _ 地	也 域 ·	ᆝ	:利便性 :較的規	、学区 関模の小	区選好性	を背 地で	景に、	利先高観 中心部 された利	住宅地需 便性の高	悪は安定	るが、良好 している。 域。単価は れる。
準価語 地格 の等 前か		標準地 春日 		-)0 円/㎡ =間 +2.6	成 2 要 因 の	'│ │ _┌ 個	別的				変動はな		-,				j
нı Л,	夂劉竿 牛	70.0	70 + 4	- _[=] †2.0	/0 0)												

3 試算価格算定内訳 春日(県) - 9 宅地-2

NO	取引		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	。 の 形	画地 杉状	接面道 状況	i路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	春日70		日市				貸家 建付 地	(長7	5形	南東4.1	m市道			準住居 (60,164) 高度地区1種20m
b	春日70	204 春	日市				建付 地	(台开)	 号	北西4.1	m市道			1 住居 (60,164) 高度地区1種20m
	- 5	504														
С	春日70	春	日市				建付地	(袋 [‡]	地等	南西6.2	m市道			準住居 (60,200) 高度地区1種20m
d	- 12 春日 7 B	207 年	日市				建付地	(ほに) 方形	ぎ長 ド	北西6.7	m市道			2 中専 (60,150)
	- 9	309														
e								()						
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)	地の	域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		国別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(27	7 201	<u>100</u> [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		200 760	10			257 17	街路		0.0	262 000
b	(7,291)	100.03	[105.5]	100.03	100.03		289,769	_10	2.7] 0		257,11	5 交通 接近		0.0	262,000
c	260	0,303	[100.0] 100	100 [103.2]	100.0]	100		277,394	[118	3.8] n		233,49			0.0	238,000
	14	9,777	[100.0]	100	[100.0]	[80.0]		193,212	[8′	1.9]		235,91	画 12 行政		2.0 0.0	241,00
d	(18:) 3,366	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		190,517		0 <u> </u>		208,21			0.0	212,00
e	()	100	100	100	<u>100</u>			100	0				[102 100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化			<u> </u>					 或要因	の比較の	内訳	100		
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	延 -1.0	環境	+15.0
		+0.45	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	逝 0.0	環境	+20.0
		+0.55	画地	-1.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	逝 -3.0	環境	-18.0
		+0.45	画地	-20.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 0.0	環境	-12.0
		+0.35	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		· 環境	 ;
			画地		 ¦行政		その	ин Ин		 行政			その他			

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法か	が適用できた	ないは	場合その理由		既成	市街地で評	再調達	原価の把握	星が [困難であ	5るた	か。			
(2)-2 造成宅地	也内等に存し	し原何	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
造成事例番号			-			所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>)0 </u>]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 2価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/n		地域 較	要因の	比例的比較	的要因(D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100				積算(価格				円/m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月習	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	3		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,503,062	514,180	1,988,882	1,345,500	643,382	(0.9795) 630,193	(3.6 0.4)
	収益価格	19,693,531	円 (171	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (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/㎡)			

想定建物の概要 アンドリータイプ住所(2 L D K · 6 D m程度)、	(3)-2 想知	定建物の状	 状況											春日(県)	- 9	宅地	,-4
共同性名 60.00 L.S. 2.F 120.00		用			建築面	 ī積		(m²)		構造・『	階層		延床	 面積		(m²)
対応性域等 基準機能率等 指定資積率 基準管積率等 地積 10.5 mx 11.0 m 前面直部、括音等 4.5 m が定道報をでの課題: 10.7 mx 11.0 m 前面直部、括音等 4.5 m が定道報をでの課題: 10.7 mx 11.0 m 前面直部、括音等 4.5 m が定道報をでの課題: 10.7 mx 11.0 m が開設であるため 10.7 mx 11.0 m 10.8 mx 11	共同住宅						60		L S						1		
対域地域等 基準確単等 指定容積率 基準容積率等 指標 開口・奥行 前面道路、信員等 4.5 m 4	か注 ⊢α	カ担制等															
おいまして 10.5 mx 1.0 m 特定道路までの距離: 1.0 m 10.5 mx 1.0 m 特定道路までの距離: 1.0 m 10.5 mx 1.0 m 特定道路までの距離: 1.0 m 10.5 mx 1.0 m 1.0 m 1.0 m 10.5 mx 1.0 m 1.0 m 1.0 m 1.0 m 10.5 mx 1.0 m 1			基準建蔽率	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		
根記	1住居 高度地区1種最高	高20m	6	0 %		200 %		180 %		115 m²	10.	.5 m× ′	11.0 m				5 m m
開端 用途 床面積 有効 有効 有効 有効 有数 表数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数解析 表数数数数解析 表数数和数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数	想定建物	勿の概要	ファミリ - 各階 1 戸x	- タイ 2 階	プ住戸建を想	(2 L [٦к٠	6 0 ㎡程	度)、		10	00.0 %	外階段				
開席	(3)-3 総川	7益篁出内	7訳														
				床面積			有	 効面積			F	割額支払賃	宣米 斗	a保証金等(月数	数) a保証	金等 ((円)
1 - 1 住宅	PH/E				_	•		(m²)		'		(円)	 b権利金等(月数	数) b権利	金等 ((円)
1 - 1 106,800 108,000 1.00 1.00 100,000 1.00		/> -			00.00	400.0		00.00		4 700		400	000	1.0	0	106,8	300
2 - 2 住宅 60.00 100.0 60.00 1,800 108,000 1.0 108,000 - 120.00 100.0 120.00 214,800 <td< td=""><td>1 ~</td><td>1 任宅</td><td></td><td></td><td>00.00</td><td>100.0</td><td></td><td>60.00</td><td></td><td>1,780</td><td></td><td>106</td><td>, 800</td><td>1.0</td><td>0</td><td>106,8</td><td>300</td></td<>	1 ~	1 任宅			00.00	100.0		60.00		1,780		106	, 800	1.0	0	106,8	300
1.0 108,00		仕宅			60 00	100 0		60 00		1 200		109	000	1.0	0	108,0	000
計 120.00 100.0 120.00 120.00 120.00 214,800 214,	2 ~	2 5			50.00	100.0		00.00		1,000		100	, 000	1.0	0	108,0	000
計 120.00 100.0 120.00 120.00 120.00 214,800 214,	~																
計 120.00 100.0 120.00 120.00 120.00 214,800 214,	~																
計 120.00 100.0 120.00 120.00 120.00 214,800 214,																	
計	~																
年額支払賃料	÷I			1	20.00	100.0		120.00				214	,800				
a共益費(管理費)の算出根拠 円/㎡× ㎡×12ヶ月 = 0 円 b共益費(管理費)の算出根拠 共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。 空室等による損失相当額(+ a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%))) 東信託の日本・中央・電子・大学の運用法(空室損失考慮後) 2,577,600 円 x		:/ 恁姒								21.4	900 [□ ∨ 1 2	<u></u>		2		
技益費を別途授受する慣行がないため計上しない。 その他の収入(駐車場使用料等)									四/		000 1				۷,		
その他の収入(駐車場使用料等)			の算出根拠				共益										
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%))+ 2,577,600 円× 円× 5.0 %				等)													
(+ a)× 空室率 A(%) + (× 空室率 B(%)) + Bx % = 128,880 P 以上計 + a+ 2,448,720 P 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 214,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,041 P 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 質却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 0.2563 = 52,301 P 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 P 総収益 + + + 2,503,062 円 (21,766 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 () 内は支払賃料 NO 事例番号 実質賃料(円/㎡) 事例の実際 実質賃料(円/㎡) 事情補 正時点修 標準化 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 対象基準階の月額実質賃料 月額実質賃料 1,840 円/㎡ a	貸倒れ損	員失(算出	根拠、金額)				敷金	等により	担保され	っているた	, 1			0	円		
以上計 + a+ 2,448,720 円 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 214,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,041 円 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 貸却年数(214,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 52,301 円 × 95.0 % × 0.2563 = 52,301 円 × 95.0 % × 0.2563 = 52,301 円 × 95.0 % ×	空室等に	こよる損労	 E相当額					2,5	577,600	円×	5.0 %						
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 214,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,041 円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 %) 0.2563 = 52,301 円 をの他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % = 0 円 総収益 + + +	(+ a)×	: 空室率 /	A(%)+(× 空室	E率B(%))	+		l	円×			% =			128,880	円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(2,		
214,800円 x 95.0 % x 0.2563 = 52,301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 x % x % = 0 円 総収益 + + + + 2,503,062円 (21,766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 下 電			<u>'</u>		<u> </u>											2,041	円
総収益	権利金領	等の運用記	る及び償却額	(空室	損失考慮	震後)										52,301	円
(3)-4 1 m 当たりの月額支払賃料の算出根拠	その他の「	収入に係る	保証金等の運	用益(玄	空室損失者	考慮後)					%	×				0	円
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 正 市 正 市 標準化 達修正 因の比較 格差修正 査定実質賃料 (円/㎡) 基準地基準階の賃息 対象基準階の	総収益	+	+ +						2,50	03,062 円		(21,766	円/㎡)		
a 実質賃料 (円/㎡) 正 補正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) a 100 () 100 [] 月額支払賃料 (1,800円/៣ b 100 () 100 [] 基準階 2 F E	(3)-4 1 n	が当たりの)月額支払賃	料の算	拿出根拠		() 内は支払	丛賃料								
- 100 <td>NO 事例</td> <td> 番号</td> <td>実質賃料</td> <td>. Ī</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>建物 差修正</td> <td>格 地地</td> <td>或要比較</td> <td>基準階格差修正</td> <td>查 E (F</td> <td></td> <td>基準地基</td> <td>基準階の貿</td> <td>重料</td>	NO 事例	番号	実質賃料	. Ī					建物 差修正	格 地地	或要比較	基準階格差修正	查 E (F		基準地基	基準階の貿	重料
b 100 [] 100	a	-								_					月額実質	賃料	/ m²
C	b)									_		月額支払	賃料	
	С	•	()	_100	. L						_100	-		基準階	2 F	В

				· ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		93,600	円	23,400,000 x 0.4 9	6	
上 維持管理費 		128,880	円	2,577,600 × 5.0 9	6	
/\ 1 0 /\÷#	土地	57,700	円	查定額		
公租公課 	建物	187,200	円	23,400,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		23,400	円	23,400,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		23,400	円	23,400,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円	特になし		
総費用						
~		514,180	円	(4,471 円/㎡) (経費率 2	20.5 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	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	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c:設備割合(設備価格: 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9795
(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		23,400,000 F	-	400 000 TH (² 400 00 ²	設計監理	
一工小庄協勝、馬拉		0.0575		189,000 円 / ㎡x 120.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0575			0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,345,500 F 11,700 円/i				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`					
総収益					2,503,062	円
総費用					514,180	円
					1,988,882	円
建物等に帰属する純収益					1,345,500	円
土地に帰属する純収益 -					643,382	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				630,193	円
×				(5,480	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2	%			
		19,693,531	円	(171,000	円/㎡

4 不動産ID 春日(県) - 9 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	春日市光町2丁目137番	2912000276435-0000
2		2312000210100 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 春日(県) - 10 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
春日(県) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

 鑑定評価額
 24,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 129,000 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]	105,000 円/㎡
	A 72 - 7 - 0 - 1 - 1	/ = \/T+0 = <t*t< td=""><td>T 24 /T 15</td><td>·路 線</td><td>路線価又は倍率</td><td>倍</td></t*t<>	T 24 /T 15	·路 線	路線価又は倍率	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

	監正評価額の沃及	-07/EH	グ女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 春!	日市須玖	ス南5丁目	39番29	ነ					地和 (㎡)	-	191)	法令.	上の規制等
地	形状	敷地の 況	利用の	現別況	辺の土地のタ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施 近の状況	設との	2 中専 (60,150	,
	正方形 1:1	住宅 LS 2			主宅の中にブ 見られる住宅		北西5 市道	m		水道、 ガス、 下水	井尻2	km		(その付高度地	也) ⊠1種最高15m
(2)	範囲	東 40	m、西	30 m、	南 90	m、北	80 m	標準	的使用	月戸建	住宅地				
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	m、 奥行	亍 約	15 m.	規	模	'	210 m ²	程度、	形状』	E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	記すべる	き事項はな	il 1.	街上北西路上	5 m市ì	道	交通施設	井尻馬	沢 南方	72 km	法令規制		準地と同じ
	地域要因の将 来予測				ロアパー 定定した住宅									_ 状維持て	推移してい
	有効使用の判定	戸建住宅							_ ``ն	対象基準 の個別的 因		:11			
	定評価の手法 適用	取引事例					,	円/㎡	4	_					
	A2/1)	収益還元 原価法	[法	収益価 積算価		90		円/㎡ 円/㎡	_						
		開発法			^恰 による価格		/	円/㎡	_						
(6)市	場の特性	住宅地域される。	成との代 住環境	替性が高い の良さから	1。需要者(の中心は、 いては相応	春日市	内外にいが見	通勤す	するサラ 1、市場	リーマ は概ね	ン世帯等の安定的に	の個人コ 惟移して	こンドユ こいるも	南、弥生等の - ザーが想定 のと思料され ている。
\ ´´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	方、基準とから、	単地は居 収益価	住の快適性 格は低位に		標とする(た。従っ ^つ	主宅地域 て、本件	に存し では現	、必ず 実市場	ずしも 元 場生起σ	本価値 地価現	[に見合う] 象を反映	家賃・賃	[料を収	集しえた。一 受しえないこ 重視し、収益
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	地域要 因の比 較		因の			標内 準 化	街路 交通 環境		域 3 要 ^现	5路 Σ通 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行	f政 O他
(9) 指か 定ら	指定基準地番春日(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	是 個別 公 要[比	因の	対象基 の比準 (円 /	集価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 3	デ路 0.0 を通 -8.0 環境 +20.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/		100	100 [104.0]	100 [110.4]	[100 100	.0]	12	9,000	補正	画地 行政 その他	+4.0 0.0 0.0	因 行 その	f政 0.0 D他 0.0
(10) 対年 象標(基準相 準価語	の	通地点(代:		00 円/㎡ 等と同一地	価格 数 状况	一般的要因,也可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以] 」 お t 、 居	リ、駅 住環境	徒歩圏 が中位	等では 程度の	高値での 郊外住3	域に転じて D取引も見 E地である	いる。 ^ス 受けられ	1る。 更地、中	場は安定して ち戸建につい 多している。
地格の等前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		% 半年	- 円/㎡ :間	版 要 因 の	(個別的) 要 因		別的要	因に変	動はなり	, 1,				

春日(県) - 10 宅地-2

(1)	比準価格	8算定内	·····································														
NO	取引		 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	註 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	春日70	春	日市				更地	(ほ) 形	 ぼ整	北西5.8	m市道	Í			2 中専 (60,150)
	- 10)13															
b	春日70		日市				建付 地	(。) 方	ぼ長 形	北西8.7 北東4 m 角地					2 中専 (70,150) 高度地区1種15m
	春日70	104 - 春	 日市				建付			ΙŦ	ぼ整	南西5.8	m市道	<u> </u>			 1 住居
_		103	шп				地	()影		нэдо.о		-			· (60,200) 高度地区1種20m
d	春日70		 日市				建付			長	方形	南東3.9	m市道	1			 2 中専
		305					地	()							(60,150) 高度地区最高15m
e		,00															
	-							()							
NO	取引(円	価格 / 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 / ㎡)		域要 比較		推定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因0	D	查定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.8] 100	100	100		440 500	10			400.0		封路	(0.0	400.00
b	(0,077	100.0]	[102.4]	100	100.0]		142,598	10	9.8] 0		129,8		交通・ 妾近	(0.0	130,00
	139	9,171	[100.0]	100	[100.0]			138,360		0.3]		125,4		環境	(0.0	125,00
C	149) 9,033	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		153,057	10 [11	0 0.4]		138,6		画地	(0.0	139,00
d	()	100	[104.6]	100	_100		,	_10			,.	1	亍政	(0.0	,
_	129	9,366	[100.0]	100	[100.0]	_		135,317		3.5]		130,7	41	その他		0.0	131,00
e	()	[]	100	[]	[]			<u>10</u>	<u></u>]					[100 .	<u>U</u>	
NO	ア事情の内容		り標準化	補正の内記						工地:	域要因	の比較の	内訳			'	
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	-2.0	環境	+12.
		+0.30	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	行政		0.0	└╶╶ ├そのf	· 也	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	 ┌交通・接		環境		0.0	街路		+1.0			+4.0	環境	+5.
		+0.30	画地				その			行政		i	 そのf		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	-8.0	環境	+20.
		+0.30	画地	0.0	├	0.0	しての	 他	0.0	行政		0.0	と こここ	 也	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 ┌交通・接		環境			街路				・接近		環境	+10.
		+0.35	画地		- - 行政		その			 行政		1	L ¦ て のfi		0.0	<u>.</u>	
e		% / 月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		0.0	l	・接近	0.0	環境	
		, ,	 画地		·	_	こと			行政		 	 そのf			L	
					1		1					i	1	価格:			0,000 円 / m

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	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7	び地番						
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	/補正	時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の 耳	写調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	<u>)</u>	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
Ę	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²	'	
内記	沢						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	· 或要因の比	.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 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 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9795) (3.6 0.4) 2,445,621 3,115,729 1,880,250 565,371 670,1083.2 % 553,781 収益価格 90,600 円/㎡) 17,305,656 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/㎡)			

階層	(3)-2 想定	建物の制	大況										春日(県) 	- 10		地-4
公流上の傾斜等		用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	m²)
田金地地等 基準限率等 指定容積率 基準容積率 基準容積率 移植 間口・製行 前面道路、信責等 15.0 m	共同住宅						84.00	L S	2 F	:					168.00	
150 % 15	公法上の	規制等														
150 % 150 % 150 % 150 % 151 m 13.0 m 14.0 m 特定連絡までの距離: m 特定連絡までの距離: m 特定連絡までの距離: m 特別			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
おおり 100.0 % 外離映のため 100.0 % 外離映のため 100.0 % 分離時 100.0 % 外離映のため 100.0 が	2 中専 高度地区1種最高	5m		60 %		150 %	150 %	5	191 m²	13.	.0 mx 1	14.0 m				
開議 保証金等 (円	想定建物	の概要	約42m	ຳ. 2	L D K 程	度を想足	 E			10	00.0 %	外階段			•	
開議 保証金等 (円	(3)-3 総川(7)	达 管虫点	L h ir													
(m) (%) (m) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円	. ,			床面			有効面積			F.	割額支払賃	料	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
1 ~ 1 共同住宅 84.00 100.0 84.00 1,500 126,000 1.0 126,000 1.0 127,680 1.0 127,6	PB/B				_	•	(m²)	1			(円)	b権利金等(月数	效) b権和	引金等	(円)
1 - 1		# = 4	+ 🗢		94 00	100.0	94.0	,	1 500		126	000	1.0)	126	,000
2 ~ 2 共同住宅 84.00 100.0 84.00 1,520 127,680 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.	1 ~ 1		1.0		04.00	100.0	04.0		1,300		120	, 000	1.0)		-
## 168.00 100.0 168.00 100.0 168.00 253,680 253,680	2 ~ 2	共同化	主宅		84.00	100.0	84.0	ס	1,520		127	,680		-		··········
## 168.00 100.0 168.00 100.0 168.00 253,680 253,680	~															
## 168.00 100.0 168.00 100.0 168.00 253,680 253,680																
## 168.00 100.0 168.00 100.0 168.00 253,680 253,680	~															
## 168.00 100.0 168.00 100.0 168.00 253,680 253,680	~														252	680
# 全額支払賃料 253,880 円 x 12ヶ月 = 3,044,160 円 a 共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 0 円 b 共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 0 円 b 共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 0 円 b 共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 0 円 b 共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 168,000 円 管倒れ損失(算出根拠、金額) 類金により十分担保されており計上しない 0 円 空室等による損失相当額 3,044,160 円 x 5.0 % = 160,608 円 以上計 + a+ - 3,0251,552 円 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 253,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,410 円 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 借却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 0.2563 = 61,767 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 x % x % = 0 円 総収益 + + + 3,115,729 円 (16,313 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 円 は 2 整物格 圏の比較 格差修正 田 2 定実賃賃料 事例番号 実賃賃料 所 明点修 標準化 差接作 圏の比較 格差修正 田 2 に 対象基準階の賃料 実賃賃料 「日の」」 100 「日の」 100 「日の」 対象基準階の賃料 「日前支払賃料 「日前支払賃料」 「日前支払賃料 「日前支払賃料」 「日前 「日前支払賃料」 「日前力」 「日の」」 「日の」」 「日の」」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前力」 「日の」」 「日の」」 「日前日本記述 「日前申除」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前支払賃料」 「日前力」 「日の」」 「日前日本記述 「日前申除」	計				168.00	100.0	168.0	וס			253	,680				
四月㎡×		⊥ 賃料							253,	680 F	円 x 12	 ケ月 =		3		
その他の収入(駐車場使用料等) 7,000 円/台 × 2 台×12ヶ月+ = 168,000 円 貸倒机損失(算出根拠、金額) = 168,000 円 分担保されており計上しない 0 円 分別 分配								円								
登倒れ損失(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円空室等による損失相当額 3,044,160円× 5.0 % 168,000円× 5.0 % 160,608円 以上計 + a+ 3,051,552円 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 253,680円× 95.0 % × 1.00 % = 2,410円 種利金等の運用益(空室損失考慮後) 253,680円× 95.0 % × 1.00 % = 2,410円 種利金等の運用益(空室損失考慮後) 円 × % × % = 0円 を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 を収益 + + + 3,115,729円 (16,313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 下 標準化 建物格 地域要 基準階 査定実質賃料 基準地基準階の賃料 を修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 対象基準階の 月額実質賃料 1,554円/㎡ 上 100 100 100 100 100 月額実質賃料 1,554円/㎡ 月額支払賃料 1,554円/㎡ 日間 100	b共益費(f	管理費)	の算出根拠	L			共益費を別済	途授受す	る慣行はな	よいた	こめ、計_	Ŀしない	١			
空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室海B(%)) (+a)×(253,680 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,410 円 (-a)×(その他の	以入(駐	車場使用料	斗等)				7,000 円	/台 ×		2 台×12	ケ月+		=	168,00	00 円
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) + 168,000 円 x 5.0 % = 160,608 円 以上計 + a+ 3,051,552 円 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 253,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,410 円 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 %) 0.2563 = 61,767 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 x % x % = 0 円 総収益 + + + 3,115,729 円 (16,313 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 アシー (16,313 円/㎡) (円/㎡)	貸倒れ損	失(算出	根拠、金額	頁)			敷金により-	十分担保	されており	計上	こしない					0 円
以上計 + a+ - (保証金等の運用益(空室損失考慮後) 253,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,410 円 権利金等の運用益(空室損失考慮後) 253,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,410 円 種利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 253,680 円 x 95.0 % x 0.2563 = 61,767 円 での他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % = 0 円 が 0.2563 = 61,767 円 での他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % = 0 円 が 16,313 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 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 時点修 標準化 差修正 因の比較 差修正 因の比較 格差修正 日の比較 格差修正 日前額実質賃料 1,554 円/㎡ 基準地基準階の賃料 月額実質賃料 1,554 円/㎡ b 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 1520 円/㎡ 上 月額支払賃料 (🜣	'宏変 D <i>(</i>	06))										
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 253,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,410 円 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 %) 253,680 円 x 95.0 % x 0.2563 = 61,767 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 x % x % = 0 円 総収益 + + +				× ±	至平口(90))	+	168,000	円×		5.0	% =				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *			上老虎	叁)		OF C	680 III .	v 05	0.04	. •	4 /	n % -	3	-	
253,680 円 x 95.0 % x 0.2563 = 61,767 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 x % x % = 0 円 総収益 + + + + 3,115,729 円 (16,313 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 下 情補 正 時点修 標準化 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 日の比較 格差修正 日の比較 対象基準階の賃料 (円/㎡) 日の															۷,4۱	ν I
総収益 + + + + 3,115,729 円 (16,313 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 事例番号 事例の実際 実質賃料 正 時点修 福正 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階の賃料 a - 100 [] 基準階 2 F B								,680 円:	× 95	.0′%	×		.2563 =			
(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 事例番号 事例の実際実賃賃料(円/㎡) 事情補 正 時点修 工				運用益	(空室損失	考慮後)				%				TT (2)		0円
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 時点修 補正 標準化 差修正 建物格 差修正 地域要 基準階 因の比較 格差修正 査定実質賃料 (円/㎡) 基準地基準階の賃料 (円/㎡) a - () () () () () () () () () (賃料の	省山坦地	1	(\m\+±	•	15,729 円		(16,313	円/m̄)		
a	· ,		事例の 実質賃料	実際	事情衫	甫 時	点修 標準化	上 建物	物格 地域 E 因のに	或要 北較				基準地	基準階の	D賃料
- 100 <td></td> <td></td> <td>(円/</td> <td>m)</td> <td></td>			(円/	m)												
b	a _			,			-	_] 100			_		対象基準月額実質	質賃料	¶/m²
C 100 [] 100 100 100 100 100 100 100 基準階 2 F B	b			<u>)</u>								_			公賃料	
	С		()	_100] 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 出 根 拠	!		
修繕費		130,800	円	32,700,000 x	0.4 %		
維持管理費		160,608	円	3,212,160 ×	5.0 %		
Λ.ΣΠ. Λ. Σ Π	土地	51,700	円	查定額			
公租公課	建物	261,600	円	32,700,000 × 50.0	0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		32,700	円	32,700,000 ×	0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		32,700	円	32,700,000 ×	0.10 %		
その他費用		0	円				
総費用							
~		670,108	円	(3,508 円/㎡) (約	圣費率 2	21.5 %)
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.6 %	6	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	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	. 9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u> </u>		
項目	查	定額		算 出 根 i	拠		
建物等の初期投資額		32,700,000 円	l	100 000 TJ / 2	2	設計監理	
一工小庄协院,三分		0.0575		189,000 円 / m ² x 168 躯体部分 仕上i		(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575				0.0852 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(1,880,250 円 9,844 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益					3	3,115,729	円
総費用						670,108	円
純収益 -					2	2,445,621	円
建物等に帰属する純収益					1	,880,250	円
土地に帰属する純収益 -						565,371	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					553,781	円
×				(2,899	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6				
		17,305,656 P	9	(90,600	円/m²

4 不動産ID 春日(県) - 10 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	春日市須玖南5丁目39番2	2912001137798-0000
2	春日市須玖南5丁目40番2	2912001166640-0000
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 供老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 春日(県) 5-1 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
春日(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

 鑑定評価額
 96,400,000 円 1 ㎡当たりの価格
 405,000 円 / ㎡

 1 基本的事項
 210,000 円 / ㎡

(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]	310,000 円/㎡
				路線	路線価又は倍率	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 郷定証価額の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	で理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 春日市春日	原東町3丁	□目22番	3				地利 (m²)		238	法令上の規	制等
準地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺の	の土地のマ	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:1.2	店舗 R C 2	中層ビル並ぶ駅は	レ、店舗等 こ近い商業	411114	北東13 m 市道		水道、 ガス、 下水	春日原	₹200 m		(その他) 高度地区最高 (90,200)	§20m
(2)	範囲	東 60 m、西	40 m、 i	南 120 i	m、北	50 m	標準的	」使用 中層	」 『店舗兼	共同住宅均	也 也	, , , ,	
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 14 n	n、 奥行	京 約	16 m、	規模		220 m	程度、	形状	 長方形	
) 地 域	地域的特性	特記 令和6年、完成	春日原駅の	新駅舎	街 13	m市道		交通 春日/	京駅で	有東方200 m	法令規制	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	新駅舎ビルの完 地の取得競争も			──└ <header-cell></header-cell>		業地。	 としての繁			される。	 。分譲マンシ	ョン素
	最有効使用の判定	中層店舗兼共同						(4)対象基 の個別 因	準地 的要	î l l			
l ` ′	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			•	/ m²						
`	沙地州	収益還元法	収益価格		306	,	/ m²						
		原価法 開発法	積算価格開発法に				/ m² / m²						
	市場の特性	同一需給圏の範別 心は、県内外の辺の再開発、マススの明も見受し	法人・事業者 ンション需要 けられる。	者並びに ^で 要から、物 需要の中/	マンション 勿件の取得 ひ価格帯に	ノ・商業施 尋競争が継 は見出し難	設等を 続して いが、	手掛ける閉びる状況に いる状況に 土地は総客	見発業者 こあり、 頁1億₽	新、投資家等 希少性の高 引前後になる	手が想気 高い土地 るものと	Eされる。春日 地については相 に思料される。	原駅周 場を超
` <i>`</i> ∤	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	同一需給圏は春 しえた。一方、し しえないことか 価格を重視し、し	店舗賃貸市は ら、収益価板	場はややで 各は相対的	便直・遅る 内に低位に	些的であり □試算され	、かつ た。従)、居宅にて Éって、本作	ついては ‡では班	は必ずしもテ 見実市場生起	こ本価値 この地値	直に見合う賃料 両現象を反映す	を収受
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		σ	対象基準地 対規準価格 〔円/㎡)	標内 準訳 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格 ,	円/㎡	[] 100 [100	100	[]	-		補正			因 行政 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		σ	対象基準地)比準価格 〔円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交 要 環境	-2.0 0.0 -5.0
基の 準検 地討	前牛指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	100 [100 100.0]	100 [102.4]	100.0]	-	400,000	祖正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+10.0
(10) 対年 象標 基準	送り 継続 新規 前年標準価格 ・2 基準地が共	368,00 通地点(代表標準地	0 円/㎡ 等と同一地点	価 変 動 状	一般的 要 因 / 也 均	」 記 駅周 記	駅徒 辺の整	歩圏等では 備事業が進	高値で 行中の	の取引も見る	受けられ あるが、	店舗需要の回	復、マ
一準地の前が	行記 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡ 間 %	成 現 要 因	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	1 個別的		地の需要ひに変動はな		ら地価は高い	八上昇≊	率を示している	00

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	ō の	画地 形状	接面道状况	道路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	春日7 C	春	日市				建付地	(ほり 方況	ぎ正 形	北西18.5 北東6 m					商業 (100,400)
	- 100	04										角地					
b	春日 7 K	春 11	日市				建付 地	(長 .)	方形	南西6 ㎡	市道				商業 (90,360)
С	春日7 C		日市				更地	(ほ() 方:	 ぎ正 形	北東5.9 北西2.8 準角地					1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
	- 30		nz 1.4							 -	λ π/		 '*-				८-
d	大野城 7		野城市				更地	()	方形	北7.8 m 東2.8 m 角地					商業 (100,400) 地区計画等
e								()							
NO	取引(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡		個別的 比較	力要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[106.0]	100	_100			100					路	C	0.0	
b	581	,381 \	100.0]	100	100.0]	[105.0]		586,918	100	1.1]		415,9	^	通・ 近	C	0.0	416,000
	359	,673	[100.0]	100.0	[100.0]			407,506		0.8]		404,2		境	C	0.0	404,000
С	423	,720	100 [100.0]	[107.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		450,570	100) 3.7]		414,5		ī地	C	0.0	415,000
d	()	100	[105.4]	100	_100		100,010	_100			111,0	行	ī政	C	0.0	110,000
_	461	,221	[100.0]	100	[/]	[103.0]		471,968	[116			406,1	69 そ	の他		0.0	406,000
e	(1	<u>100</u> []	100	[]	[]			<u>100</u>	<u></u>]					[100 .	נ ט	
VO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			'	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	+27.0
		+1.00	画地	+5.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+10.0	L ¦ その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	- 交通・接	·····································	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.90	画地		¦行政		- そ の			 行政			L ¦その他		0.0	Ĺ	
<u></u>	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	+23.0
		+0.57	 画地		¦行政		その			 行政		0.0	_ 		0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	+10.0
		+0.90			¦行政		├ ├その			 行政		+10.0	_ L		0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		. 10.0	交通・			環境	
			 画地		└ ¦行政		_ ¦その			 行政			¦ ¦ ¦ その他			L	
	 		<u> </u>		1		İ						〔比準位				0,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	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	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
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	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	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	11,662,581	2,540,144	9,122,437	6,623,600	2,498,837	(0.9630) 2,406,380	(3.7 0.4)
	収益価格	72,920,606	円 (300	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)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	開発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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 想定發	建物の制	 犬況										香日(県) 	J - 1		地-4
		用	 途		建築ī	面積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積		1)	m²)
店舗	兼共同位	主宅					90.00	R C	5 F	•					460.00	
2	法上の規	見制等														
	赴地域等		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		
近高度	建地区最高	高20m		90 %		200 %	200 %		238 m²	14.	.8 m×	16.3 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
	。 限定建物の	の概要	1階は店 K	舗、	└	は共同化	主宅約50㎡、	2 L D	有効率 の理由	8	34.1 %	店舗兼	共同住宅とし			
(3)	-3 総収記		<u> </u> 													
. ,	階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 んたり月額 料	月	額支払賃	宣 米斗	a保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
	PH/E				(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
					70.0	CO. 00		2 200		007	000	5.0	0	1,039	9,500	
1	1 ~ 1 90.00				70.0	63.00		3,300		207	,900	2.0				
	共同住宅 90.00				90.0	81.00		2,270		183	,870	2.0	0	367	7,740	
2	2 ~ 3				50.0	01.00		2,210		103	, 5, 0	1.0	0		3,870	
	4 ~ 5 共同住宅				90.00	90.0	81.00		2,300		186	, 300	2.0			2,600
4	~ 5												1.0	0	186	5,300
6	6 ~ 6				10.00											
	~											<u></u>				
					400.00	04.4	007.00				0.40	040			2,520),180
	計				460.00	84.1	387.00				948	,240			1,156	6,140
年	額支払賃	重料								240 F	円× 12	ケ月:	=	1	1,378,88	80 円
	共益費(管								m² ×			12ケ月				0円
	•		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						1			
		•	車場使用料 根拠、金額					.,000 円/			4 台x 12	ケ月+		=	576,00	
				貝)			敷金により十	378,880) aT _	5.0	0/6				0 円
	≦室等に。 + a)x ፭		₹相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))		576,000				% =			597,74	44 PI
L)		+ a+						0.0,000	13 **			,,,		1	1,357,13	
伢	·····································	の運用記	益(空室損労	· 考慮	数)		2,520	,180 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		23,94	42 円
楮	記利金等 の	の運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)	償却: 1,156;	年数(,140 円 x	4 4 95	年) .0 %	運用利 ×	回り(1.00 %) 0.2563 =		281,50	03 円
7	の他の収	入に係る	6保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×	:	%	×		% =			0 円
絲	2 公本	+	+ +					11,66	62,581 円		(49,002	円/m²)		
(3)	(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						()内は支									
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	. .	事情神	浦 時.	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地域	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料円/㎡)	基準地	!基準階の	の賃料
а	_				<u>100</u>] <u>100</u>	<u>100</u>) <u> </u>	100 [_		対象基準 月額実	階の 質賃料 2,322 F	—————————————————————————————————————
b	<u>100</u> <u>L</u>			_ [)		_		月額支(
С			(<u>)</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	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		580,000 F	"	116,000,000 × 0	.5 %	
維持管理費		597,744 F	9	11,954,880 × 5	.0 %	
N.∓D. N.÷H	土地	202,400 F	7	査定額		
公租公課	建物	928,000 F	9	116,000,000 × 50.0 9	6 × 16.0	0 / 1000
損害保険料		116,000 F	7	116,000,000 × 0.	10 %	
建物等の取壊費用の積立金		116,000 F	7	116,000,000 × 0.	10 %	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		2,540,144 F	"	(10,673 円/㎡)	(経費率	21.8 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7 %	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	ទ 価格)	30 %	5	n ♭: 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)	30 %	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		0.9630
(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		116,000,000 円		045 000 FL (w ² 400 00		监理料率
一工小庄協學、黑拉		0.0574		245,000 円 / m ² x 460.00 躯体部分 仕上部3) m²x (100%+ -} }	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率 		0.0571			% + 0.0859	
建物等に帰属する純収益 ×	(6,623,600 円 27,830 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					11,662,58	81 円
総費用					2,540,14	14 円
無収益 -					9,122,43	37 円
建物等に帰属する純収益					6,623,60	00 円
土地に帰属する純収益 -					2,498,83	87 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				2,406,38	30 円
×				(10,11	I1 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	ò			
		72,920,606 円	}	(306,00	00 円/㎡

4 不動産ID春日(県) 5 - 1宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市春日原東町 3 丁目 2 2 番	2912000257838-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 春日(県) 5-2 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
春日(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額80,000,000 円1 ㎡当たりの価格161,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	125,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7.5 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 = + 5	工告/压+6	路線	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決	正の埋田の	安百														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市須玖雨	有1丁目	113番						地 (m	積 (497	ìz	5令上の5	見制等
準地	形状	敷地の現	利用の現	. 周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要なる近の料		设との		,200)	
	台形 1.2 : 1	店舗 S 2		小売店 住宅等 業地域	語舗、学習 第が混在する な	垫、共同 6近隣商	北11 m 県道	l		水道、 ガス、 下水	井尻	1.4 kı	n		高度居住	・の他) E地区1種 主誘導区 ,200)	最高20m 或内
(2)	範囲	東 40 r	n、西	80 m、	南 110	m、北	60 m	標準	的使用	用 低層	店舗	地					
近 隣 -	標準的画地の形	状等	間口 約	24	m、 奥行	5 約	20 m	、規	.模		480 r	n²程度		形状(まぼ・	長方形	
地域	地域的特性	特記 特は	こない			街-11	m県道		交通施設	1	沢南方	1.4 kı	n	法令担制	(80	-),200) È+b√√1€	重最高20m
	地域要因の将 来予測	地域住民			舗等が主作 る。今後、	本の幹線			」 噒商業	 é地域。				」く、 タ		主誘導区 商業地と	
(3) 最	そ有効使用の判定	低層店舗							(4)	対象基準 の個別的 因	隼地	ない		-			
, ,	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	各	16	5,000	円/m	ž I								
σ,	適用	収益還元法	去	収益価権	各	12	5,000	円/m	i I								
		原価法		積算価	各		/	円/m	i I								
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/m	i l								
(6)市	「場の特性	等である。	地域内	は繁華性	ト部の幹線だは は乏しいだ で中心となる	が、背後の	注宅地の)地価上	-昇の影	影響を受	きけ、	対象基	準地周	辺の対	外尾	新業地の 5	也価も堅
村	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 傾の決定の理由	るが、適t 勘案する。	辺に補修 と、収益	正がなさ 価格の記	斧線、準幹符 され実証的 発得力、信息 基準地との	で説得力を 頼性は相対	を有する 対的に刻	ら。一方 合ると判	5、収記 引断する	益価格に る。以上	t低位 :より	に試算 、本件	iされた では、	美施設立 こが、 想 比準値	ℤ地の 課定要 動格を	D状況に 要素が多い E重視し、	を は いことを 収益価
(8) 公規· 示準:	代表標準均面 標準地番号 洛	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)		隼 玄	i路 通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		r]	100	100	ſ	1					地		因	行政	
格し をた	27Nm11	円/	m² l	100	[]	[]	100				Ī	E 行 その	f政)他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	香号 5	- 3	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	草 玄]路 [] []]]]	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+7.0 0.0 +35.0
基の 準検 地討	前年指定基準	i ■ 1,000 円/	. 1-	107.6]	100 [100.0]	100 [176.2]	[100		16	61,000			可地	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +22.0
(10) 対年 象標	のり、別午信年価格		154,000		価 変 格 動	一般的要因		─────── 酒上昇 在化し							⊥ 彡響 <i>t</i>	が、不動産	 全市場で
基準準価地格	・ 2 昼年地かり 検 である場合の検討		標準地等	と同一地。 -	点) 形成況 要	1 1										記地の底雪 上昇してい	
の等前か	公示価格 変動率 年間	引 +4.5 %	3 半年間	円 / ㎡ 	型 因 % の	(個別的 要 因		別的要	因に変	愛動はな!	۱,						
					1	1											

3 試算価格算定内訳 春日(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引	事	 听在及び地	 2番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		囲	i地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番	· 号	,等			点	型		(m²)	の形	状	状況		設の)状況		制等
а	春日7 k	(春	日市				建付地	(,	ままり 方形		北東15.4 r 南西6.7					準工 (70,200) 高度地区20m
	- 5	518										二方路					
b	春日70	C 春1	3市				底地	(,	長方)	形	南東11 г	m県道 -				<u>準工</u> (60,200) 高度地区最高20m
С	春日70		3市				建付地	(,	ほぼ 形	台	北西18 r 北東3 m	m県道				1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m
	- 10	006										角地					
d	春日70	3 春	日市				底地	()	長方)	形	北西35 г	m県道				準住居 (60,200) 高度地区1種20m
e	_							(,)							
NO		価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	格	推定標準値 (円/㎡)	Ti (1	国別的 比較]要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[106.3]	100	100		004 557	100			474 4	街路		C	0.0	474 000
b		7,616 9,856)	[100.0] 	100 [103.4]	[100.0] 	[99.9] 		231,557	100			171,14	13 交道 接边		C	0.0	171,000
_	19	9,760	[100.0]	100	[/]	[100.0]		206,552	[122			168,75	- AX-			0.0	169,000
С	14	6,343	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		147,212				154,96	画 [‡] 30			0.0	155,000
d	() 9,716	100 [100.0]	[103.8] 100	100	100 [100.0]		207,305				163,49	── 行正 20 その	x D他		0.0	163,000
e)	100.0 J	100	100	100		201,303	100			100,40	90 00		[100 .	-	100,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7		•			工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	接近	+2.0	環境	+30.0
		+0.63	画地	 -0.1	 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	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	接近	+2.0	環境	į +20.0
		+0.38	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ☆通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	······ 接近	-2.0	環境	-5.0
		+0.40	画地	+1.0	└ ¦行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・持	······ 接近	+5.0	環境	+15.0
		+0.38	画地	0.0	└	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	街路		1	交通・持	接近		環境	
			H		└ ¦行政		└ ├その		 1			<u>-</u>	 その他			L	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	正法が	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	をが	困難なた	め				
(2)	-2 造原	戈宅地	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								
3	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/m	ว๋)	標準位	化補正	時点側		造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	う要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	0]	<u>[</u>			
Ż	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	西格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路			交通	・接近		環境			行政		2	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	8,970,831	2,056,540	6,914,291	4,762,500	2,151,791	(0.9777) 2,103,806	(3.8 0.4)
	収益価格	61,876,647	円 (12	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	開発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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/㎡)			

															春日(県)	5 - 2	宅地-4
(3)-	2 想定建	関物の状	犬 況														
		用	途		建築ī	面積	(m²))		構造	造・隆	皆層		延床	面積		(m²)
店舗	Ì						200.00		S		2 F					400	0.00
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	責率	基準容積率	筝等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近高度地 高度性誘 居住誘	区1種最高20 導区域内	lm		90 %		200 %	200) %		497	7 m²	24.6	6 mx	22.2 m	前面道路: 特定道路ま	県道 での距離:	11.0 m m
想	定建物の)概要	フロアー車場確保	棟貸し	」の低層	店舗、対	対象地内にん	店舗	I	有対 の理E	効率 由	90	0.0 %	標準的	有効利用率を	採用	
(3)-	3 総収益	算出内	引訳														
[ª	階層	用送	È	床面		有効 率	有効面積		1㎡当 支払賃料		目額	月	額支払負		a保証金等(月数		
					(m [′])	(%)	(1	m')	(円)					(円)	b権利金等(月数	1	
1	~ 1	店舗			200.00	90.0	180	.00		2,	300		414	1,000	6.0) 2	2,484,000
2	~ 2	店舗			200.00	90.0	180	.00		2,	050		369	0,000	6.0) 2	2,214,000
	~																
	~																
	~				400.00	90.0	360	.00					783	3,000		4	,698,000
	計	= 1/1									700.0	200 III	1 44				20 000 FB
	額支払賃 共益費(管								m /	m² ×	783,C)00 <u>H</u>		2ケ月 = 、12ケ月		9,38	96,000円
			の算出根拠	л. Л.			共益費を別	訓涂			けか	しいた					0 13
			車場使用料				八皿貝飞	J.) X2:		台 x	10.0	/ _		<u>ンない</u> 2ケ月+		=	0 円
			根拠、金額				敷金等に。	より			るた	め計					0 円
	室等によ · a)x 空		E相当額 A(%)+(× 空	室率B((%))	+	9,3	396,000	円 x 円 x			5.0	0 % =		ΔF	69,800 円
以	 上計	+ a+							<u>'</u>	, , ,				70			26,200 円
			益(空室損夠	夫考慮 後	美)		4,6	698,0	000 円 ×		95.	0 % :	×	1.	00 % =	•	14,631 円
権	利金等の	運用益	益及び償却	額(空室	· 室損失考	慮後)	償	對白	F数(円 ×		年	F) %:		间回り(%) =		0 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×			% :	×		% =		0 円
総	収益	+	+ +						8,97	0,831	円		(18,050	円/㎡)	
(3)-	4 1 m²≌	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠		()内は		公賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情	補 時,	点修 標準 補正	隼化	建物 差修正	格	地域 国の比	接文	基準[格差修]	階 <u></u> 查正 (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基準	善階の賃料
а			,	\ \ \	<u>100</u>] <u>100</u>)]	<u>100</u>	_	100 [_	100 []		対象基準階の 月額実質賃	D [料 312 円/㎡
b)	100] _100		100	_ -	100		100	_		月額支払賃	
С	-		()	100] 100]	100]	100	-]		基準階 1	F B
	-		()	<u>100</u> [] 100) 100]	<u>100</u>	_] [<u>100</u> []]			

						,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	〕	ミ額相当額			算 出 根	!拠		
修繕費		381,000 F	၂	76,200,000) x	0.5 %	6	
維持管理費		375,840 F	7	9,396,000) x	4.0 %	6	
() TD () + M	土地	537,700 F	7	查定額				
公租公課	建物	609,600 F	7	76,200,000) x	50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		76,200 F	ŋ	76,200,000) x	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		76,200 F	7	76,200,000) x	0.10 %	ó	
その他費用		0 F	7					
総費用								
~		2,056,540 F	၂	4,	138 円 /	′ m²) (経費率 2	22.9 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.8 %	ó	g:賃料の変動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数	牧			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年数	效			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c: 設備の経済的耐用年数	效			15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間を考慮した	修正率		0	.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		第	当出相	艮 拠		
建物等の初期投資額		76,200,000 円		107 000 TJ (2		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	設計監理	
				185,000 円 / ㎡x 躯体部分		400.00 ㎡x ±上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0625		0.0462 × 40 % + 0.0			0.0865 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(4,762,500 円 9,582 円/mi						
(3)-8 土地に帰属する純収益			,					
総収益							8,970,831	円
総費用							2,056,540	円
							6,914,291	円
建物等に帰属する純収益							4,762,500	
 土地に帰属する純収益 -							2,151,791	
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益						2,103,806	
×				(4,233	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	ó					
		61,876,647 円	3	(125,000	円/m²

 4 不動産ID
 春日(県) 5 - 2
 宅地-7

		不動产工D
N o	所在及び地番	不動産ID
1	春日市須玖南1丁目113番	2912000285782-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 春日(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
春日(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額 251,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 284,000 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 7日	(6)	[令和 7年1月]	220,000 円/㎡
(2)党业资本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	1日 (5) (年校の経業	工 供 体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	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	この理由	の要旨														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに看	日市桜ヶ	-丘4丁	目23	番								也積 ㎡)	(884	法令上の規制等
準地	形状	敷地	の利用の	現別	週辺の土	地の	利用の物	犬 :	接面道	路の		供給 処理施 設状況	‡		な交通施設 の状況	足との	準工 (60,200)
	長方形 1.5:1	店舗 S 2					こ病院等 商業地域		西15 m 道			水道、 ガス、 下水	井原	式1.2	km		(その他) 高度地区最高20m
(2)	範囲	東 8	80 m、西	50 n	n、南	90	m、北	50	m	標準	的使用	1 低層	店舗	抛		l	
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約	30 m、	奥征	亍 約	2	5 m'.	規札	莫		750	m²程	度、	形状!	長方形
地	地域的特性	特記	持にない				街 1	5 m	県道		交通	井尻	沢南	東方1	.2 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項					路 -				施設	1				規制	1 1
	地域要因の将 来予測		も見られ にある。	る路線	商業地	域で、	、今後も	5現状	で維持	する	らもの	と予測	する	, -	アンション	」 /需要=	t競合し、地価は上
(3) 揖	員有効使用の判定	低層店	舗地								` (対象基準の個別的 因		ない	1		
` '	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準化	西格			288,0		/ m²	ן '	싀					
O.)適用	収益還:	元法	収益化			1	87,0		/ m²							
		原価法		積算化						/ m²							
		開発法	<u> </u>		去による		-	- אג זיר /		/ m²	+P → 7	, ++	7 8	5 775 -1	~ 1그노 - 국도 외부	·~==	× C4*+060
(6) п	万場の特性	地等の線では	取得を考	えるデ^ 舗等の需	ベロッハ 需要が多	(°−, ; (°, ;	地元不動	加産会	社等が	考え	られる	5。同−	一需約	合圏内	うでは、車	両通行	者、店舗兼共同住宅用 行量の多い幹線道路沿 5相違もあり、取引の
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	収益性 考慮す	を反映し ると、比	た理論的 準価格に	りな価格 こ比べ信	であ 頼性	り、商業 がややá	≹地で どる。	は重視従って	すべ 、市	き価格場の重	Aである 加向を反	が、 を映し	その たす)算定過程	で想定 注価格	N。一方、収益価格は 医要素を含むこと等を Bを重視し、収益価格 Eした。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	= 地	時点 修正		準化 正	地域 因 <i>0</i> . 較		個別的 要因の 比較		の規準		内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/ パボ畑を			[] 100)	100	ſ						補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100]]	[]	100					正 そ	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正		準化正	地域 因 <i>(</i>) 較	援要)比	個別的要因の比較	勺 D	対象基 の比準 (円 /		内訳	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			各 / m²	100] 100 []	100	<u> </u>	100	<u> </u>				補 正 っ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準地格	らのの 検 : 2 基準地の検討 代表標準地 標準地 標準地 である場合である場合である。			-	地点)和	各	要地要	的 因 域因 的	堅調 地域 昇傾	に推和 要因! 向にる	多して こ特段 ある。	いる。	はな				1商業地の取引価格は 是も競合し、地価は上
の等 前か		+7.6	* % 半年	円/m 間	າ		1 1	因	凹切	H J3₹		.±1110.104.	v 'o	_		_	

3 試算価格算定内訳 春日(県) 5 - 3 宅地-2

<u> </u>	 政界 川 竹	7 .C	r3m/(甘口	(>=)	o - c	
(1)	比準価格算	定内	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)	ō の	画地 形状	接面证状况	道路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	春日7 C	春日	3市				更地	(長;	方形	北西18.2	m県道			- 10	1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
	- 302		 -				-			ļ		-II-=-00	IB 14				
b	春日7 K		3市				更地	() 方;	ぼ長 形	北東22	M 県 連			(2 住居 (60,200) 高度地区1種20m
С	大野城70	大野	野城市				建付地	(台 月)	形	南西18	m市道				1 住居 (60,200)
	- 700																
d	大野城 7(野城市				更地	(不到	整形	北西10	m市道			- 10	1 住居 (56,182) 高度地区2種15m
е	_							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└ 定価格 円/㎡)	地域	 域要 比較		性定標準位例 / ㎡		個別的 比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[105.5]	_100	_100			_100					路	C	0.0	
b	211,	736	100.0]	100	100	[100.0]		223,381	100	5.8] n		294,6	^	· 通・ ・ ・	C	0.0	295,000
	248,	485	[100.0]	100	[/]			258,921		9.1]		290,5		境	C	0.0	291,000
С	277,	786 	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		277,786	100 F 98	0 <u> </u>		282,0		地	C	0.0	282,000
d	()	100.03	[107.2]	100.03	100		211,100	_100			202,0		政	C	0.0	202,000
	232,	916	[100.0]	100	[/]	[97.0]		257,408		3.2]		291,8	46 7	の他		0.0	292,000
е	()	 []	100	<u>100</u>	[]			<u>100</u>	<u>0 </u>					[100 .	0]	
NO	ア事情 イの内容 変	月率	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	i	0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-25.0
	+	0.55	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	街路		+1.0	交通・	接近	-2.0	環境	-10.0
	+	0.38	画地	0.0	 ¦行政		- そ の		 	 行政			その他		0.0	<u></u>	
c	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・			環境	-8.0
		0.00			 ¦行政		├ ├その			 行政			¦ ¦ その他		0.0	L	-0.0
d	正常 %	/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・		-1.0	環境	40.0
_		0.80			 		 そ の			 行政			¦ へ べ └ ¦ その他			L	-10.0
e	0/2	/月	街路	-3.0	交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・		0.0	環境	
-		. , ,			,		_ - そ の			一 一 行政			└			L	. – – – – – -
	1.34+7=15:	<u> </u>			1			-		^			i				
オ	北準価格決	正のヨ	里田										〔比準位	曲格:		28	8,000 円/㎡

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法だ	が適用できた	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原促	手を	求めるこ	ことが	玉難。			
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	し原何	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
造成事例番号			-			所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価料	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>)0 </u>		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の	比例的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内訳						·									
素 事情の 月率 地 内容	^変 動率	成	標準化補正				月至	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	Š		交通	•接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	16,552,800	4,271,500	12,281,300	6,537,900	5,743,400	(0.9797) 5,626,809	(3.8 0.4)
	収益価格	165,494,382	円 (187	7,000 円 / ㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	(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														
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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 想知	定建物の	大況										(年) 			<u>тв-4</u>
	用	途	建築	面積	(m²)			構造・『	階層		延床	面積		(r	'n)
店舗					300.00		S	2 F	:					600.00	
公法上0	カ規制等														
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	債 率	基準容積率	等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準工 高度地区最	最高20m	60	%	200 %	200	%		884 m²	34	.0 mx :	26.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想定建物		鉄骨造 2 階類	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	想定			σ	有効率)理由	1(00.0 %	外部階	段のため		·	m
(3)-3 総収	7. 公管出口	<u> </u> 九訳													
階層	用证		 面積	有効率	有効面積		1㎡当た 支払賃料	リ月額	F.	割額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
伯僧			(m²)	(%)	(r		(円)			((円)	b権利金等(月数	敗) b権	利金等	(円)
1 ~	店舗		300.00	100.0	300	.00		2,900		870	, 000	10.0)	8,700	,000
2 ~	店舗		300.00	100.0	300	.00		1,900		570	,000	10.0	0	5,700	0,000
~															
~															
~ 計			600.00	100.0	600	.00				1,440	,000			14,400	,000
年額支払	公賃料							1,440,	000	円 x 12	ケ月 =	:	1	7,280,00	00 円
a共益費	(管理費)						円/㎡	×		m²×	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠			共益費を持	受受			め計						
		車場使用料等)			#		円/台		+	台x 12			=		0円
		根拠、金額)			敷金等に。		十分担保。 80,000 円		うり言	†上しない 5.0					0 円
	こよる損失 :空室率 /	夫相当額 A(%)+(×	空室率 B((%))	+	17,2	四,000			3.0	% =			864,00	00円
以上計	+ a+												1	6,416,00	
保証金領	等の運用語	益(空室損失考慮	後)		14,4	100,0	000 円 ×	95.	.0 %	×	1.0	00 % =		136,80	00 円
権利金領	等の運用剤	益及び償却額(宮	室損失考	慮後)	償	却年	≅数(円 ×	í	年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その他の	収入に係る	る保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +					16,552	,800 円		(18,725	円/m²)		
		カ月額支払賃料			()内は		1					Т			
NO 事例	削番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情?	補 時.	点修 標準 補正	善化	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
a -		(100] <u>100</u>]	<u>100</u>	100 []	<u>100</u>	1		対象基準月額実		円/㎡
b -	-	(100] _100]	<u>100</u> []	<u>100</u>	_		月額支 (払賃料 2,900 F	円/㎡)
С -	-	(100		<u> 100</u>]	<u>100</u>)]	<u>100</u>			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	実額相当額		算 出 根 拠			
修繕費		555,000	円	111,000,000 x 0.5	%		
維持管理費		864,000	円	17,280,000 x 5.0	%		
公租公課	土地	1,687,000	円	查定額			
	建物	943,500	円	111,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000	
損害保険料	111,000 円		円	111,000,000 x 0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金	111,000 円		円	111,000,000 × 0.10	%		
その他費用	0 円		円				
総費用		4 074 500		4 000 EL (m²)		05.0.0/	
(3)-6 基本利率等		4,271,500	—— ——	(4,832 円/㎡)	() () () () () () () () () ()	25.8 %	
		2.0	04	2 . 任业 (7) 亦動安		0.4.0/	
r:基本利率	空(开+5)	3.8		g:賃料の変動率		0.4 %	
a:躯体割合(躯体価格:建物等価格)		40		na:躯体の経済的耐用年数		50 年	
b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格)		30		n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年	
c:設備割合(設備価格:建物等価格)		30		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	9797	
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項 目 	<u></u>	定額		算 出 根 拠 ———————————————————————————————————			
建物等の初期投資額		111,000,000 F	7	179,000 円 / ㎡x 600.00 ㎡	設計監理 × (100%+	里科 学 3.00 %)	
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分 0.0419 x 40 % + 0.0538 x 30 %	0.0865 ×	設備部分 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×		6,537,900 F	-				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(7,396 円/	m)				
総収益					16,552,800		
総費用				4,271,500			
純収益 -				12,281,300			
建物等に帰属する純収益				6,537,900			
土地に帰属する純収益 -				5,743,400 5,626,809			
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			(円/㎡		
	還元利回り	(r-g) 3.4	%				

4 不動産ID 春日(県) 5 - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	春日市桜ヶ丘4丁目23番	2912000252387-0000
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		