

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 m ² 当たりの価格	149,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市春日 9 丁目 6 0 番外					地積 (㎡)	257 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)				
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		東6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城2.2 km		(その他) 居住誘導区域内				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 70 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、奥行 約 22 m、規模		250 ㎡程度、形状		長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	大野城駅 南西方2.2 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	丘陵部に開発された区画整然とした環境良好な戸建住宅地域。堅固な住宅需要を背景に、依然として地価の上昇傾向は継続している。今後も良好な住宅地域として堅調に推移していくと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 149,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、春日市内郊外部の居住環境に優る戸建住宅地域。需要者の中心は、福岡市都心部等へ通勤する高所得層の個人である。春日市では地価の上昇傾向が続いており、地価が高いエリアでは取引総額が高み、上昇率にも鈍化傾向が伺える。需要の中心となる価格帯は、規模 2 5 0 ㎡で土地のみで総額 3 , 3 0 0 ~ 3 , 6 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 4 , 7 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		最寄駅からは離れる郊外の住宅地域である。第一種低層住居専用地域内で自己使用目的が主な地域の為、収益還元法は適用しなかった。比準価格は基準地が属する春日地区及び近接の紅葉ヶ丘西地区内の区画整然とした価格牽連性の強い住宅団地の取引をもとに求めた価格で、規範性は高い。本件においては、比準価格を標準に、指定基準地と比準した価格との均衡もふまえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他			
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県)	- 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	142,000 円 / ㎡	[104.2] 100	100 [104.0]	[102.0] 100	148,000							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 141,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〈一般的要因〉	春日市内では、都心へのアクセス、利便性、環境も比較的良好な為、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	居住環境が良好で、小学校にも近く利便性も比較的恵まれている。住宅地域としての需要も底堅く、市場は堅調に推移している。						
	変動率 年間 +5.7 % 半年間 %						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない					

3 試算価格算定内訳

春日(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 1016	春日市		建付地	()	長方形	北東12 m市道		1 低専 (50,80)	
b	春日7C - 1203	春日市		貸家 建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
c	春日7C - 804	春日市		建付地	()	ほぼ正 方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	春日7C - 1015	春日市		建付地	()	長方形	北東12 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 170,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	171,057	$\frac{100}{[112.4]}$	152,186	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	155,000
b	() 121,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	125,375	$\frac{100}{[95.0]}$	131,974		135,000
c	() 136,218	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	138,088	$\frac{100}{[95.0]}$	145,356		148,000
d	() 174,435	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	176,680	$\frac{100}{[112.4]}$	157,189		160,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 149,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地で再調達原価の把握が困難なため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

春日(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	春日市春日9丁目6 0 番	2912000278582-0000
2	春日市春日9丁目6 1 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		

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 m ² 当たりの価格	124,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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) 路線 価	[令和 7 年1月]	98,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市小倉 6 丁目 1 1 7 番					地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60,150)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域		南西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	南福岡1.4 km		(その他) 高度地区1種最高15m		
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	南西 1 . 5 m市道	交通施設	南福岡駅 南西方1.4 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域として成熟しており、今後とも現状維持で推移していくものと予測される。安定した住宅需要に支えられ、地価は上昇傾向で推移している。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 125,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 87,400 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、春日市小倉地区を中心とした同市中～北部の住宅地域一円で、特に岡本、弥生、昇町等の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、春日市内外に通勤するサラリーマン世帯等の個人エンドユーザーが想定される。住環境の良さから実需については相応の引合いが見込まれ、市場は概ね安定的に推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は、土地は総額 2 , 0 0 0 万円前後、新築戸建の総額は 3 , 0 0 0 万円台後半となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、近隣地域及び春日市小倉 6 丁目地区に係る類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	春日(県)	- 3									
	前年指定基準地の価格	[104.2] 100	100 [104.0]	100 [115.1]	[100.0] 100	124,000					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 119,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	ここ数年で春日市の人口は微減に転じている。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では高値での取引も見受けられる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〈地域要因〉	居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は上昇傾向で推移している。					
	変動率 年間 +4.2 % 半年間 %				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 811	春日市		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m	
b	春日7C - 806	春日市		更地	()	不整形	北西5 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m	
c	春日7C - 1201	春日市		建付地	()	長方形	北4.2 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m	
d	春日7C - 5	春日市		貸家 建付地	()	台形	南東4 m市道		2 中専 (60,150)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 132,079	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	137,200	$\frac{100}{[109.2]}$	125,641	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	126,000
b	() 139,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	150,551	$\frac{100}{[115.4]}$	130,460		130,000
c	() 122,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	126,348	$\frac{100}{[100.0]}$	126,348		126,000
d	() 102,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,786	$\frac{100}{[89.9]}$	117,671		118,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -11.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 125,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	2,448,946	523,280	1,925,666	1,454,750	470,916	(0.9795) 461,262	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	14,414,438 円 (87,400 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		65.00		L S 2 F		130.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	10.5 m× 15.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		約 5 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,500	97,500	2.0 1.0	195,000 97,500		
2 ~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,520	98,800	2.0 1.0	197,600 98,800		
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		196,300		392,600 196,300		
年額支払賃料				196,300 円 × 12ヶ月 = 2,355,600 円						
a共益費(管理費)				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はないため、計上しない						
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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,355,600 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % = 126,180 円						
以上計 + a+ - -				2,397,420 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				392,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,730 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 %) 196,300 円 × 95.0 % × 0.2563 = 47,796 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,448,946 円 (14,842 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,555 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,520 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	101,200 円	25,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	126,180 円	2,523,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 42,900 円	査定額	
	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 / m ²) (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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	25,300,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 130.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,454,750 円 (8,817 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,448,946 円		
総費用	523,280 円		
純収益 -	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属する純収益 × α	461,262 円 (2,796 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
14,414,438 円 (		87,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

春日(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市紅葉ヶ丘西6丁目105番				地積 (㎡)	221 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		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) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 6.2 m市道		交通施設	春日駅 南西方2.3 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として今後も推移していくものと思料する。総額は高額となっているが、細分化も可能なため地価の上昇余地は存するものの、地価の上昇幅については縮小傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 148,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は春日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。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境が良好なため需要は底堅く、220㎡程度の土地であれば3,000万円超、新築の戸建物件であれば6,000万円弱が中心の価格帯となるが総額が高額なため、画地を細分化し総額を抑えた物件の取引が多くなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、要因格差率についても小さい取引事例を多数収集し得た。比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、中小規模の一般住宅が建ち並び住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 142,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	地価の上昇傾向は継続しているが、地価の上昇余地が小さくなっている地域も多く、地価上昇率は若干縮小傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕	需要は堅調であるが、総額の観点から地価の上昇余地は小さくなり地価上昇率は縮小している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない				
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 1205	春日市		建付地	()	ほぼ台形	北5.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種15m 地区計画等	
b	春日7C - 1007	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m	
c	春日7C - 1206	春日市		貸家 建付地	()	長方形	西11 m市道 北4.5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種20m	
d	春日7C - 820	春日市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道 東3.9 m 準角地		1 中専 (70,150)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 137,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,423	$\frac{100}{[98.0]}$	144,309	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	150,000
b	() 148,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,344	$\frac{100}{[102.0]}$	151,318		157,000
c	() 129,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	127,041	$\frac{100}{[96.8]}$	131,241		136,000
d	() 143,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	144,943	$\frac{100}{[101.9]}$	142,240		148,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 +4.0	行政 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 148,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

春日(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	春日市紅葉ヶ丘西 6 丁目 1 0 5 番	2912000266010-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 145,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	春日市の人口は微減で推移。金利先高観の影響が懸念されるが、良好な利便性、学区選好性を背景に、中心部住宅地需要は安定している。 1 低専の住宅地で画地の細分化は困難であるため、総額の観点から価格上昇の余地は少ない。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+4.1 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	春日7C - 407	春日市				更地	()	ほぼ整形	南東4.6 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m その他
b	春日7C - 1207	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
c	春日7C - 820	春日市				建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道 東3.9 m 準角地		1 中専 (70,150)
d	春日7C - 404	春日市				建付地	()	ほぼ長方形	北4.7 m市道 西4.8 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区1種15m 地区計画等
e	春日7C - 1205	春日市				建付地	()	ほぼ台形	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 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 153,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	150,158	$\frac{100}{[103.0]}$	145,784	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] 100		152,000
b	() 149,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	193,212	$\frac{100}{[129.9]}$	148,739			155,000
c	() 143,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	144,943	$\frac{100}{[103.0]}$	140,721			146,000
d	() 157,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	159,132	$\frac{100}{[109.0]}$	145,993			152,000
e	() 137,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,423	$\frac{100}{[101.9]}$	138,786			144,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0			
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 151,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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	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。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

春日(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 127,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				価 格 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	ここ数年で春日市の人口は微減に転じている。不動産市場は安定して おり、駅徒歩圏等では高値での取引も見受けられる。
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 %						
				{ 個別的 要 因 }	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 1017	春日市		建付地	()	長方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	春日7C - 802	春日市		建付地	()	袋地等	南西6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m	
c	春日7KD H - 8	春日市		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種20m	
d	春日7K - 13	春日市		更地	()	長方形	北東5.1 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 135,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	137,959	$\frac{100}{[97.0]}$	142,226	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	142,000
b	() 115,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	131,344	$\frac{100}{[95.0]}$	138,257		138,000
c	() 130,299	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	133,817	$\frac{100}{[100.0]}$	133,817		134,000
d	() 149,942	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	154,841	$\frac{100}{[96.0]}$	161,293		161,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 134,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地で再調達原価の把握が困難なため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	2,694,124	510,140	2,183,984	1,626,560	557,424	(0.9768) 544,492	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	17,015,375 円 (103,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		75.00		W 2 F		150.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	11.0 m× 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		約 7 5 ㎡メゾネットファミリータイプ× 2 戸を想定。			有効率 の理由	100.0 % 内階段であるため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	75.00	100.0	75.00	1,450	108,750	1.0	108,750		
2 ~ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,450	108,750	1.0	108,750		
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		217,500		217,500		
年額支払賃料				217,500 円 × 12ヶ月 = 2,610,000 円						
a共益費(管理費)				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。						
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						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,610,000 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % = 138,900 円						
以上計 + a+ - -				2,639,100 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				217,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,066 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 %) 217,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 52,958 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,694,124 円 (16,328 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	108,800 円	27,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	83,340 円	2,778,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 46,000 円	査定額	
	建物 217,600 円	27,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	27,200 円	27,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,200 円	27,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	510,140 円 (3,092 円 / m ²) (経費率 18.9 %)		
(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÷ 建物等価格)	40 %	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	27,200,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 150.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0480 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,626,560 円 (9,858 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,694,124 円		
総費用	510,140 円		
純収益 -	2,183,984 円		
建物等に帰属する純収益	1,626,560 円		
土地に帰属する純収益 -	557,424 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	544,492 円 (3,300 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	17,015,375 円 (	103,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

春日(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	春日市下白水南 1 丁目 1 0 4 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	27,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	112,000 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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市白水池 2 丁目 1 0 番					地積 (㎡)	249 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		南6.8 m 市道	水道、ガス、下水	博多南2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 90 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 6 . 8 m市道		交通施設	博多南駅 南東方2 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域として成熟しており、今後とも現状維持で推移していくものと予測される。郊外においても安定した住宅需要に支えられ、地価は上昇傾向で推移している。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 112,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、春日市白水池地区を中心とした同市中～南部の住宅地域一円で、特に J R 博多南駅勢圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、春日市内外に通勤するサラリーマン世帯等の個人エンドユーザーが想定される。住環境の良さから実需については相応の引合いが見込まれ、市場は概ね安定的に推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は、土地は総額 2 , 0 0 0 万円台、新築戸建の総額は 4 , 0 0 0 万円前後となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用、事業目的の民間取引に係るものを中心に、白水池 2 丁目地区と価格牽連性の高い類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、対象地は居住の快適性を主な指標とする戸建住宅地域に存し戸建街区においては収益性を重視した土地需要は低いことから、収益還元法の適用は断念した。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	那珂川(県) - 2										
	前年指定基準地の価格 130,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [125.4]	[104.0] 100	112,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 109,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔 一般的 要因 〕	ここ数年で春日市の人口は微減に転じている。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では高値での取引も見受けられる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔 地 域 要因 〕	居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は上昇傾向で推移している。					
					〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 815	春日市		建付地	()	ほぼ台形	北東6.5 m市道 南東6.8 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	春日7C - 1101	春日市		更地	()	不整形	南西5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m	
c	春日7KDH - 1	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北西12 m市道 北東4.1 m 南東6 m 三方路		1 住居 (70,174) 高度地区1種20m	
d	春日7C - 301	春日市		建付地	()	不整形	北西6 m区画街路		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m その他	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 114,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	109,615	$\frac{100}{[101.8]}$	107,677	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	112,000
b	() 109,541	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	118,535	$\frac{100}{[106.8]}$	110,988		115,000
c	() 120,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	141,260	$\frac{100}{[131.9]}$	107,096		111,000
d	() 118,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	134,868	$\frac{100}{[118.8]}$	113,525		118,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +22.0		
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 112,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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	周辺には一部アパート等が存するものの、近隣地域は公法規制が一種低専に属する自己使用が中心の戸建住宅地域であるため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

春日(県) - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	春日市白水池 2 丁目 1 0 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		

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 m ² あたりの価格	98,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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)路 線 価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市塚原台 2 丁目 7 番					地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済みの住宅地域		東6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城3 km		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	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 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 6 m市道		交通施設	大野城駅南西方3 km		法令規制	1 低専		
	地域要因の将来予測		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るが、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 98,200 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は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、福岡市都心部に通勤するサラリーマ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性に劣るが、良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、2 0 0 ㎡程度の土地で概ね 2 , 0 0 0 万円前後が主流となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益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、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	大野城(県) - 1									0.0	0.0	-2.0
	前年指定基準地の価格		[105.1]	100	100	[102.0]	98,400			0.0	-7.0	
	87,900 円 / ㎡		100	[103.0]	[93.0]	100				+3.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動要因の	(一般的要因) 春日市の人口は微減傾向にあるが、住宅地需要は堅調に推移している。							
	■継続 □新規 前年標準価格 93,800 円 / ㎡				(地域要因) 地域要因に特段の変動はないが、区画整然とした住宅地域で、地価は上昇傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号											
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +4.7 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 405	春日市		建付地	()	ほぼ台形	南6.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種15m 地区計画等	
b	春日7K - 14	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道		1 低専 (50,80)	
c	春日7C - 815	春日市		建付地	()	ほぼ台形	北東6.5 m市道 南東6.8 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	春日7KDH - 7	春日市		建付地	()	長方形	東4.2 m市道		2 住居 (60,168) 高度地区1種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 111,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	111,549	$\frac{100}{[114.4]}$	97,508	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	99,500
b	() 74,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,375	$\frac{100}{[94.0]}$	96,144		98,100
c	() 114,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	109,615	$\frac{100}{[108.2]}$	101,308		103,000
d	() 103,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,415	$\frac{100}{[110.1]}$	95,745		97,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 98,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

春日(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² 当たりの価格	251,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	190,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市宝町 3 丁目 1 1 番 8					地積 (㎡)	1,073 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	共同住宅 R C 6	中層のマンションやアパート、一般住宅等が混在する住宅地域		南東8 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	南福岡1.1 km		(その他) 高度地区1種最低20m 居住誘導区域内 (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 90 m、北 80 m			標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 8 m 市道	交通施設	南福岡駅 南方1.1 km	法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m 居住誘導区域内		
	地域要因の将来予測		中層のマンションと戸建住宅等が混在する区画整然とした住宅地域。マンション需要は依然として強く、当面、地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 253,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 248,000 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市及び周辺市の共同住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、マンション開発業者及び賃貸マンション用地を求める個人又は法人・不動産業者等である。建築費の上昇という懸念材料はあるが、マンション用地及び投資用収益物件に対する需要は依然として強く、地価は上昇基調が続いている。市場の中心価格帯は、規模等によりばらつきがあり見出せない状況にあるが、単価では 2 0 ~ 2 4 万円 / ㎡前後と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の共同住宅が多い住宅地域である。比準価格は、基準地に比較的近い光町の取引事例を中心に求めたもので、市場性を反映した価格として説得力を持つ。開発法による価格は 5 階建マンションの建設分譲を想定し求めた価格であり、費用性に着目した理論的な価格である。諸要因が想定である点には留意すべきであるが、マンションの利用が多い当該地域では十分尊重すべきものとする。以上の各価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	春日(県) - 9										
	前年指定基準地の価格 227,000 円 / ㎡		[105.3] 100	100 [102.0]	100 [96.8]	[103.0] 100	249,000		+2.0 0.0	0.0 0.0	-4.0 +4.0 -3.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 235,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	春日市内では、都心へのアクセス、利便性、環境も比較的良好で、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号				利便性、住環境に恵まれた分譲マンション用地等の大規模画地は、供給が少なく旺盛な需要を背景に地価は上昇基調で推移している。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない						
	変動率	年間 +6.8 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	春日7C - 505	春日市				建付地	()	台形	北東5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m
b	春日7C - 504	春日市				建付地	()	台形	北西4.1 m市道		1 住居 (60,164) 高度地区1種20m
c	春日7K - 309	春日市				建付地	()	ほぼ長方形	北西6.7 m市道		2 中専 (60,150)
d	春日7K - 513	春日市				建付地	()	長方形	南西6 m市道 南東5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 296,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		315,643	$\frac{100}{[122.1]}$	258,512	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	266,000
b	() 260,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$		277,394	$\frac{100}{[108.7]}$	255,192		263,000
c	() 183,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		190,517	$\frac{100}{[78.4]}$	243,006		250,000
d	() 210,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		217,408	$\frac{100}{[96.6]}$	225,060		232,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -7.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 253,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地で再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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) (-) %
						()	(-) %
	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	最も有効使用を分譲マンション用地としたため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■ する □ しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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		266,450,536 円 (248,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)			
	a 道路	b 公園		c その他					
1,073㎡	0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1,073.00㎡		
総面積に対する割合									
(100.0 %)	(0.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(100.0 %)		
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		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
486.00 ㎡	2,166.00㎡		1,802.50㎡		363.50㎡		1,764.00㎡		R C 5 F (21戸) 84㎡ 4 L D K
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
(45.3 %)	(201.9 %)		(168.0 %)		(33.9 %)		(81.44 %)		
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・奥行	前面道路、幅員等	
1 住居 高度地区1種最低20m 居住誘導区域内	70 %		200 %		200 %		間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：8.0 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	570,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	570,000 円 / ㎡ ×		1,764.00 ㎡ =		1,005,480,000 円	
			店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =		0 円	
				合 計		1,005,480,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
			250,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =		257,500 円 / ㎡		
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費 (総額)		延床面積		建築工事費 (総額)				
			257,500 円 / ㎡ ×		2,166.00 ㎡ =		557,745,000 円		
	a 開発負担金		0 円						
b 開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より計上しない							
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,005,480,000 円 ×		12 % =		120,657,600 円			
支出合計 + +			678,402,600 円						
(4)-4 投下資本収益率			12 %						
投下資本収益率の算定根拠			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						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間				
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	3ヶ月				
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	6ヶ月	販売管理費 (2 期目)	12ヶ月				
建築工事 (2 期目)	10ヶ月	販売収入 (2 期目)	12ヶ月	販売管理費 (3 期目)	14ヶ月				
建築工事 (3 期目)	14ヶ月	販売収入 (3 期目)	18ヶ月						
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (×)				
収入	販売総額 (1 期)	100,548,000 円 (10 %)	× 0.9449	(6 ヶ月)	= 95,007,805 円				
	販売総額 (2 期)	502,740,000 円 (50 %)	× 0.8929	(12 ヶ月)	= 448,896,546 円				
	販売総額 (3 期)	402,192,000 円 (40 %)	× 0.8437	(18 ヶ月)	= 339,329,390 円				
収入合計	-	-	-	-	883,233,741 円				
支出	建築工事費 (1 期)	167,323,500 円 (30 %)	× 0.9449	(6 ヶ月)	= 158,103,975 円				
	建築工事費 (2 期)	167,323,500 円 (30 %)	× 0.9099	(10 ヶ月)	= 152,247,653 円				
	建築工事費 (3 期)	223,098,000 円 (40 %)	× 0.8762	(14 ヶ月)	= 195,478,468 円				
	開発負担金	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円				
	販売管理費 (1 期)	48,263,040 円 (40 %)	× 0.9721	(3 ヶ月)	= 46,916,501 円				
	販売管理費 (2 期)	36,197,280 円 (30 %)	× 0.8929	(12 ヶ月)	= 32,320,551 円				
	販売管理費 (3 期)	36,197,280 円 (30 %)	× 0.8762	(14 ヶ月)	= 31,716,057 円				
	支出合計	-	-	-	-	616,783,205 円			
(4)-7 開発法による価格	収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格				
883,233,741 円 -		616,783,205 円 =		266,450,536 円 248,000 円 / ㎡					

4 不動産 I D

春日(県) - 8 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	春日市宝町 3 丁目 1 1 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		

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) 路線 価	[令和 7 年1月]	180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市光町 2 丁目 1 3 7 番					地積 (㎡)	115 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域		南西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	春日 600 m		(その他) 高度地区1種最高20m (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模		100 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 4 . 5 m市道	交通 春日駅 南西方600 m	法令 対象基準地と同じ				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域で、今後も住宅地としての推移を予測する。底堅い需要は見込めるものの、これまで高い上昇率で推移しており、今後の地価上昇の余地は少なくなっている。今後の金利動向には留意を要する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 239,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 171,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線又は J R 鹿児島本線沿線で、春日市、大野城市内の最寄駅徒歩圏内の住宅地域である。主な需要者は福岡市中心部への通勤者等である。既成住宅が多いことから供給量は多くはないものの、利便性と学区選好性を兼ね備えた住宅地域として需要は旺盛で、福岡市南区、博多区等からの流入も見込める。なお、規模により異なるため中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで 2 7 ～ 2 9 百万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた春日市光町周辺の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的に劣る。以上より、本件では、収益価格は参酌するに留め、比準価格を重視し、周辺地価動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	標準地番号 -	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	春日市の人口は微減で推移。金利先高観の影響が懸念されるが、良好な利便性、学区選好性を背景に、中心部住宅地需要は安定している。				
	■継続 □新規 前年標準価格 227,000 円 / ㎡				〔地域要因〕	比較的規模の小さい画地で構成された利便性の高い住宅地域。単価は高いものの総額感が抑えられるため、相応の需要が認められる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 春日 - 2									
	公示価格 233,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 +2.6 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 1204	春日市		貸家 建付地	()	長方形	南東4.1 m市道		準住居 (60,164) 高度地区1種20m	
b	春日7C - 504	春日市		建付地	()	台形	北西4.1 m市道		1 住居 (60,164) 高度地区1種20m	
c	春日7C - 1207	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	春日7K - 309	春日市		建付地	()	ほぼ長 方形	北西6.7 m市道		2 中専 (60,150)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 277,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	289,769	$\frac{100}{[112.7]}$	257,115	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	262,000
b	() 260,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	277,394	$\frac{100}{[118.8]}$	233,497		238,000
c	() 149,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	193,212	$\frac{100}{[81.9]}$	235,912		241,000
d	() 183,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,517	$\frac{100}{[91.5]}$	208,215		212,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -18.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 239,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	2,503,062	514,180	1,988,882	1,345,500	643,382	(0.9795) 630,193	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	19,693,531 円 (171,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		60.00		L S 2 F		120.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	180 %	115 ㎡	10.5 m× 11.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		ファミリータイプ住戸（2LDK・60㎡程度）、 各階1戸×2階建を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段であるため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	60.00	100.0	60.00	1,780	106,800	1.0	106,800		
							1.0	106,800		
2 ~ 2	住宅	60.00	100.0	60.00	1,800	108,000	1.0	108,000		
							1.0	108,000		
~										
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		214,800		214,800		
年額支払賃料				214,800 円 × 12ヶ月 = 2,577,600 円						
a共益費(管理費)				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。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,577,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 128,880 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)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 214,800 円 × 95.0 % × 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 × % × % = 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										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	93,600 円	23,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	128,880 円	2,577,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 57,700 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ～	514,180 円 (4,471 円 / m ²) (経費率 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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	23,400,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 120.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,345,500 円 (11,700 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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する純収益 × α	630,193 円 (5,480 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

春日(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	春日市光町 2 丁目 1 3 7 番	2912000276435-0000
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		

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 m ² 当たりの価格	129,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	105,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市須玖南 5 丁目 3 9 番 2 外					地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60,150)		
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		北西 5 m 市道		水道、ガス、下水	井尻 2 km		(その他) 高度地区 1 種最高 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 90 m、北 80 m		標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 北西 5 m 市道		交通施設	井尻駅 南方 2 km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域として成熟しており、今後とも現状維持で推移していくものと予測される。安定した住宅需要に支えられ、地価は上昇傾向で推移している。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 130,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 90,600 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、須玖南地区を中心とした同市中～北部の住宅地域一円で、特に岡本、須玖北、須玖南、弥生等の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、春日市内外に通勤するサラリーマン世帯等の個人エンドユーザーが想定される。住環境の良さから実需については相応の引合いが見込まれ、市場は概ね安定的に推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は、土地は総額 2,500 万円前後、新築戸建の総額は 4,000 万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用、事業目的のものを中心に、春日市須玖南地区に係る類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	□ 代表基準地 □ 基準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0		域 交通 -8.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	春日(県) - 3								標準 交通 0.0	域 交通 -8.0		
	前年指定基準地の価格		[104.2] 100	100 [104.0]	100 [110.4]	[100.0] 100	129,000		標準 画地 +4.0	要 環境 +20.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的要因 〉	ここ数年で春日市の人口は微減に転じている。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では高値での取引も見受けられる。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表基準地 □ 基準地 標準地番号 -					〈 地域要因 〉	居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は上昇傾向で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡						〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7C - 1013	春日市		更地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道		2 中専 (60,150)	
b	春日7C - 1104	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北西8.7 m市道 北東4 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区1種15m	
c	春日7C - 1103	春日市		建付地	()	ほぼ整形	南西5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m	
d	春日7C - 305	春日市		建付地	()	長方形	南東3.9 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区最高15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 140,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	142,598	$\frac{100}{[109.8]}$	129,871	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	130,000
b	() 139,171	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	138,360	$\frac{100}{[110.3]}$	125,440		125,000
c	() 149,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,057	$\frac{100}{[110.4]}$	138,639		139,000
d	() 129,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,317	$\frac{100}{[103.5]}$	130,741		131,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	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		
			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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 130,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	3,115,729	670,108	2,445,621	1,880,250	565,371	(0.9795) 553,781	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	17,305,656 円 (90,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		84.00		L S 2 F		168.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	191 ㎡	13.0 m× 14.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		約 4 2 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	84.00	100.0	84.00	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	127,680		
~										
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		253,680		253,680		
年額支払賃料				253,680 円 × 12ヶ月 = 3,044,160 円						
a共益費(管理費)				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はないため、計上しない						
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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				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						
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 × 95.0 % × 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 × % × % = 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										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,554 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,520 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	130,800 円		32,700,000 × 0.4 %	
維持管理費	160,608 円		3,212,160 × 5.0 %	
公租公課	土地	51,700 円	査定額	
	建物	261,600 円	32,700,000 × 50.0 % × 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 / m ²) (経費率 21.5 %)			
(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	α : 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	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	32,700,000 円		設計監理料率 189,000 円 / m ² × 168.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,880,250 円 (9,844 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		3,115,729 円		
総費用		670,108 円		
純収益 -		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 × α		553,781 円 (2,899 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.2 %				
		17,305,656 円 (90,600 円 / m ²)		

4 不動産 I D

春日(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	春日市須玖南 5 丁目 3 9 番 2	2912001137798-0000
2	春日市須玖南 5 丁目 4 0 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		
備考		

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

(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)路線価	[令和 7 年1月]	310,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市春日原東町 3 丁目 2 2 番				地積 (㎡)	238 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防		
	長方形 1 : 1.2	店舗 R C 2	中層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域		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20m (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 120 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 220 m程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	令和 6 年、春日原駅の新駅舎完成	街路 1 3 m市道		交通施設	春日原駅 南東方200 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	新駅舎ビルの完成及び駅周辺整備事業が進行中で、商業地としての繁華性向上が期待される。分譲マンション素地の取得競争も加熱しており、地価は上昇基調で推移、しばらくは同様の傾向が継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 410,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 306,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、春日市内外の市街地内及び幹線沿いとその背後に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者並びにマンション・商業施設等を手掛ける開発業者、投資家等が想定される。春日原駅周辺の再開発、マンション需要から、物件の取得競争が継続している状況にあり、希少性の高い土地については相場を超える取引も見受けられる。需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額 1 億円前後になるものと思料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏は春日市を中心に隣接市を含むエリアとやや広範囲であるが、類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、店舗賃貸市場はやや硬直・遅延的であり、かつ、居宅については必ずしも元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格は相対的に低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	大野城 (県) 5 - 1								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 0.0 -5.0 +10.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 370,000 円 / ㎡		[110.8] 100	100 [100.0]	100 [102.4]	100	400,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 368,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	ここ数年で春日市の人口は微減に転じている。不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では高値での取引も見受けられる。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 基準地番号 -				駅周辺の整備事業が進行中の商業地域であるが、店舗需要の回復、マンション素地の需要ひっ迫から地価は高い上昇率を示している。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	春日 7 C - 1004	春日市				建付地	()	ほぼ正方形	北西18.5 m市道 北東6 m 角地		商業 (100,400)
b	春日 7 K - 511	春日市				建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)
c	春日 7 C - 307	春日市				更地	()	ほぼ正方形	北東5.9 m市道 北西2.8 m 準角地		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
d	大野城 7 C - 508	大野城市				更地	()	長方形	北7.8 m市道 東2.8 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		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 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 581,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	586,918	$\frac{100}{[141.1]}$	415,959	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	416,000	
b	() 359,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	407,506	$\frac{100}{[100.8]}$	404,272		404,000	
c	() 423,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	450,570	$\frac{100}{[108.7]}$	414,508		415,000	
d	() 461,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	471,968	$\frac{100}{[116.2]}$	406,169		406,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +27.0			
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 -3.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +23.0			
d	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 410,000 円 / ㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	11,662,581	2,540,144	9,122,437	6,623,600	2,498,837	(0.9630) 2,406,380	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	72,920,606 円 (306,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		90.00		R C 5 F		460.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 高度地区最高20m 準防	90 %	200 %	200 %	238 ㎡	14.8 m× 16.3 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要 K	1 階は店舗、2 階以上は共同住宅約 5 0 ㎡、2 L D			有効率 の理由	84.1 %	店舗兼共同住宅としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	90.00	70.0	63.00	3,300	207,900	5.0	1,039,500		
							2.0	415,800		
2 ~ 3	共同住宅	90.00	90.0	81.00	2,270	183,870	2.0	367,740		
							1.0	183,870		
4 ~ 5	共同住宅	90.00	90.0	81.00	2,300	186,300	2.0	372,600		
							1.0	186,300		
6 ~ 6		10.00								
~										
計		460.00	84.1	387.00		948,240		2,520,180 1,156,140		
年額支払賃料				948,240 円 × 12ヶ月 = 11,378,880 円						
a共益費(管理費)				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はないため、計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 576,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,378,880 円 × 5.0 % + 576,000 円 × 5.0 % = 597,744 円						
以上計 + a+ - -				11,357,136 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,520,180 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,942 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 %) 1,156,140 円 × 95.0 % × 0.2563 = 281,503 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				11,662,581 円 (49,002 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,322 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,270 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	580,000 円	116,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	597,744 円	11,954,880 ×	5.0 %
公租公課	土地 202,400 円	査定額	
	建物 928,000 円	116,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,540,144 円 (10,673 円 / m ²) (経費率 21.8 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 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	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	116,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m ² × 460.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0571	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,623,600 円 (27,830 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	11,662,581 円
総費用	2,540,144 円
純収益 -	9,122,437 円
建物等に帰属する純収益	6,623,600 円
土地に帰属する純収益 -	2,498,837 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,406,380 円 (10,111 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.3 %
	72,920,606 円 (306,000 円 / m ²)

4 不動産 I D

春日(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和7年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市須玖南1丁目113番					地積 (㎡)	497 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防			
	台形 1.2:1	店舗 S 2	小売店舗、学習塾、共同住宅等が混在する近隣商業地域		北11 m 県道	水道、 ガス、 下水	井尻1.4 km		(その他) 高度地区1種最高20m 居住誘導区域内 (90,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 110 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 20 m、		規模 480 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 m県道		交通	井尻駅南方1.4 km		法令	近商 (80,200)		
		事項		路		施設			規制	高度地区1種最高20m 居住誘導区域内		
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない					
	(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 165,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格 125,000 円/㎡								
			原価法	積算価格 / 円/㎡								
			開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、春日市郊外部の幹線沿いを中心とする商業地域で、需要の中心は圏内に地縁を持つ個人事業者及び法人等である。地域内は繁華性は乏しいが、背後住宅地の地価上昇の影響を受け、対象基準地周辺の郊外商業地の地価も堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模等により左右される傾向が強いため把握し難い傾向にある。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、春日市内の幹線、準幹線道路沿いの取引事例に基づき試算された価格で、商業施設立地の状況に差異はあるが、適切に補修正がなされ実証的で説得力を有する。一方、収益価格は低位に試算されたが、想定要素が多いことを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的に劣ると判断する。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価 示標準 価と格 しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路	地 街路		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他		域 交通 要 環境 因 行政 その他			
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	+7.0
	春日(県) 5 - 3								標準 交通	0.0	域 交通	0.0
	前年指定基準地の価格		[107.6] 100	100 [100.0]	100 [176.2]	[100.0] 100	161,000		補 画地	0.0	要 環境	+35.0
(10)対年 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 154,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	地価上昇、建築費高騰、住宅ロ-ン金利上昇の影響が、不動産市場で顕在化しつつある。						
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〈地域 要因〉	地域の土地利用状況に大きな変化はないが、背後住宅地の底堅い需要による地価上昇の影響を受け、基準地周辺の地価も上昇している。						
					〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない						
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日7K - 518	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北東15.4 m県道 南西6.7 m 二方路		準工 (70,200) 高度地区20m	
b	春日7C - 304	春日市		底地	()	長方形	南東11 m県道		準工 (60,200) 高度地区最高20m	
c	春日7C - 1006	春日市		建付地	()	ほぼ台形	北西18 m県道 北東3 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
d	春日7C - 3	春日市		底地	()	長方形	北西35 m県道		準住居 (60,200) 高度地区1種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 217,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	231,557	$\frac{100}{[135.3]}$	171,143	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	171,000
b	() 119,856 199,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	206,552	$\frac{100}{[122.4]}$	168,752		169,000
c	() 146,343	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	147,212	$\frac{100}{[95.0]}$	154,960		155,000
d	() 199,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	207,305	$\frac{100}{[126.8]}$	163,490		163,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 165,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	8,970,831	2,056,540	6,914,291	4,762,500	2,151,791	(0.9777) 2,103,806	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	61,876,647 円 (125,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		200.00		S 2 F		400.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 高度地区1種最高20m 居住誘導区域内 準防	90 %	200 %	200 %	497 ㎡	24.6 m× 22.2 m	前面道路： 県道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	フローア一棟貸しの低層店舗、対象地内に店舗利用駐車場確保。			有効率 の理由	90.0 %	標準的有效利用率を採用				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	90.0	180.00	2,300	414,000	6.0	2,484,000		
2 ~ 2	店舗	200.00	90.0	180.00	2,050	369,000	6.0	2,214,000		
~										
~										
~										
計		400.00	90.0	360.00		783,000		4,698,000		
年額支払賃料				783,000 円 × 12ヶ月 = 9,396,000 円						
a共益費(管理費)				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はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,396,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 469,800 円						
以上計 + a+ - -				8,926,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,698,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 44,631 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(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				8,970,831 円 (18,050 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	381,000 円	76,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	375,840 円	9,396,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 537,700 円	査定額	
	建物 609,600 円	76,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	76,200 円	76,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,200 円	76,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,056,540 円 (4,138 円 / m ²) (経費率 22.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	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)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	76,200,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,762,500 円 (9,582 円 / m ²)		
(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	
純収益 -		6,914,291 円	
建物等に帰属する純収益		4,762,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,151,791 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		2,103,806 円 (4,233 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %			
	61,876,647 円 (	125,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

春日(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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) 路線 価	[令和 7年1月]	220,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日市桜ヶ丘4丁目23番				地積 (㎡)	884 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)	
	長方形 1.5:1	店舗 S 2	小売店舗のほかに病院等も見られる路線商業地域		南西15 m 県道	水道、ガス、下水	井尻1.2 km		(その他) 高度地区最高20m	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 90 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、		規模 750 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	15 m 県道	交通施設	井尻駅南東方1.2 km		法令規制 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		病院等も見られる路線商業地域で、今後も現状を維持するものと予測する。マンション需要も競合し、地価は上昇傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 288,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 187,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は春日市を中心とし、周辺市の商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業従事者、店舗兼共同住宅用地等の取得を考えるデベロッパー、地元不動産会社等が考えられる。同一需給圏内では、車両通行量の多い幹線道路沿線では各種の店舗等の需要が多く、マンション用地需要も堅調である。用途、形状、規模等による相違もあり、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに周辺基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	標準地番号	-	-	-	-	-		-	-	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	前年指定基準地の価格	-	-	-	-	-		-	-	
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動状況要因の	一般的要因	春日市の人口は微減傾向にあるが、交通量の多い商業地の取引価格は堅調に推移している。				
	■継続 ☐ 新規 前年標準価格 264,000 円/㎡				地域要因	地域要因に特段の変動はないが、マンション需要も競合し、地価は上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

春日(県) 5 - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	春日7C - 302	春日市				更地	()	長方形	北西18.2 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
b	春日7K - 15	春日市				更地	()	ほぼ長方形	北東22 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区1種20m
c	大野城7C - 703	大野城市				建付地	()	台形	南西18 m市道		1 住居 (60,200)
d	大野城7C - 1104	大野城市				更地	()	不整形	北西10 m市道		1 住居 (56,182) 高度地区2種15m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 211,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	223,381	$\frac{100}{[75.8]}$	294,698	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	295,000	
b	() 248,485	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	258,921	$\frac{100}{[89.1]}$	290,596		291,000	
c	() 277,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	277,786	$\frac{100}{[98.5]}$	282,016		282,000	
d	() 232,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	257,408	$\frac{100}{[88.2]}$	291,846		292,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -8.0			
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 288,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	16,552,800	4,271,500	12,281,300	6,537,900	5,743,400	(0.9797) 5,626,809	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	165,494,382 円 (187,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		300.00		S 2 F		600.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 高度地区最高20m	60 %	200 %	200 %	884 ㎡	34.0 m× 26.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		鉄骨造 2 階建の店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,900	870,000	10.0	8,700,000		
2 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	1,900	570,000	10.0	5,700,000		
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		1,440,000		14,400,000		
年額支払賃料				1,440,000 円 × 12ヶ月 = 17,280,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を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)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等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 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				17,280,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 864,000 円						
以上計 + a+ - -				16,416,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,400,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 136,800 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(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				16,552,800 円 (18,725 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 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,924 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	555,000 円	111,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	864,000 円	17,280,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,687,000 円	査定額	
	建物 943,500 円	111,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,271,500 円 (4,832 円 / m ²) (経費率 25.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	111,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,537,900 円 (7,396 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	16,552,800 円		
総費用	4,271,500 円		
純収益 -	12,281,300 円		
建物等に帰属する純収益	6,537,900 円		
土地に帰属する純収益 -	5,743,400 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	5,626,809 円 (6,365 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.4 %	
165,494,382 円 (		187,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

春日(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		