別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	39,800,000 円	１㎡当たりの価格	155,000 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市春日９丁目６０番外		②地積(㎡)	257 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	東6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城2.2 km

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.5 ｍ、　奥行　約　22 ｍ、　規模　250 ㎡程度、　形状　長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ６m市道	交通施設	大野城駅　南西方2.2 km	法令規制	１低専 (50,80) 居住誘導区域内
	⑤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。堅調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　155,000　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嵩み、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２５０㎡で土地のみで総額３，３００～３，６００万円程度、新築の戸建住宅は４，７００～５，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 春日(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　148,000 円／㎡	[104.1] / 100	100 / [104.0]	100 / [98.0]	[102.0] / 100	154,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+4.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　0.0 交通　0.0 環境　-2.0 行政　0.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　149,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

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。
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。
個別的要因	個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 815	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		１住居 (60,200) 高度地区1種最高20m 地区計画等
b	春日８Ｃ - 813	春日市		建付地	( )	長方形	東6.1 m市道		１低専 (50,80)
c	春日８Ｃ - 1005	春日市		建付地	( )	不整形	南東6 m市道		１低専 (50,80)
d	春日８Ｃ - 1109	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西6 m 二方路		１低専 (60,80)
e	春日８Ｋ - 311	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.6 m市道 南東4 m 準角地		１低専 (60,80) 高さ制限１０m その他

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 144,638	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	154,032	100 [100.0]	154,032	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 [102.0] 100	157,000
b	( ) 153,050	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	153,950	100 [100.0]	153,950		157,000
c	( ) 95,083	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	138,957	100 [88.2]	157,548		161,000
d	( ) 158,016	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [103.0]	155,561	100 [100.0]	155,561		159,000
e	( ) 106,306	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [／]	100 [102.0]	109,016	100 [78.8]	138,345		141,000

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 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 -2.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.46	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**155,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	21,300,000 円	１㎡当たりの価格	129,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	100,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市小倉６丁目１１７番		②地積(㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

２中専
(60,200)
（その他）
高度地区1種最高15m
(60,180)

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　60ｍ、南　80ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：４．５m市道	交通施設：南福岡駅　南西方1.4 km
		法令規制：２中専 (60,180) 高度地区1種最高15m		
	⑤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、地価は引き続き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	130,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	91,600 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、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高い引き合いが見込まれ、市場は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２，０００万円台前半、新築戸建の総額は４，０００万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	自己使用目的のものを中心に、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要因 環境 行政 その他

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 春日(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[104.0]	100/[117.6]	[100.0]/100	126,000		標準 街路	0.0	地域 街路	+1.0
								準 交通	0.0	交通	-3.0
								化 環境	0.0	要因 環境	+20.0
								補 画地	+4.0	行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 124,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	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が、不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では相場以上での取引も見受けられる。 地域要因：居住環境が中位程度の既成住宅地であるため、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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 822	春日市		建付地	( )	長方形	南4 m市道		２中専 (60,160) 高度地区1種最高15m
b	春日８Ｃ - 802	春日市		建付地	( )	長方形	南3.7 m市道		２中専 (60,160) 高度地区1種最高15m
c	春日８Ｃ - 828	春日市		建付地	( )	ほぼ台形	北西3.8 m市道		２中専 (60,160) 高度地区1種最高15m
d	春日８Ｋ - 306	春日市		貸家建付地	( )	不整形	南4.4 m市道		２中専 (60,150)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 136,511	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	138,832	100 / [105.0]	132,221	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	132,000
b	( ) 131,200	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	133,824	100 / [102.8]	130,179		130,000
c	( ) 130,815	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	133,824	100 / [102.8]	130,179		130,000
d	( ) 104,167	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	126,961	100 / [98.9]	128,373		128,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,718,903	821,410	2,897,493	2,403,500	493,993	(0.9795) 483,866	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	15,120,813 円 (91,600 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	65.00	ＬＳ　3 Ｆ	195.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区1種最高15m	60 %	200 %	180 %	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

⑥想定建物の概要	約６５㎡、３ＬＤＫ程度を想定	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,510	98,150	2.0 1.0	196,300 98,150
2 ～ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,530	99,450	2.0 1.0	198,900 99,450
3 ～ 3	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,550	100,750	2.0 1.0	201,500 100,750
～								
～								
計		195.00	100.0	195.00		298,350		596,700 298,350

⑨年額支払賃料	298,350 円 × 12ケ月 ＝	3,580,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	7,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	252,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,580,200 円 × 5.0 % ＋ 252,000 円 × 5.0 % ＝	191,610 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,640,590 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	596,700 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	5,669 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 298,350 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	72,644 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,718,903 円 (22,539 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,565 円/㎡ 月額支払賃料 (1,530 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	167,200 円	41,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	191,610 円	3,832,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 44,600 円	査定額
	建物 334,400 円	41,800,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	41,800 円	41,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	41,800 円	41,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	821,410 円 (4,978 円／㎡)	(経費率 22.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	41,800,000 円	208,000 円／㎡× 195.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	0.0423 × 躯体部分 40 % + 0.0589 × 仕上部分 40 % + 0.0852 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,403,500 円 (14,567 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,718,903 円
②総費用	821,410 円
③純収益 ①－②	2,897,493 円
④建物等に帰属する純収益	2,403,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	493,993 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	483,866 円 (2,933 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

15,120,813 円 (91,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	34,000,000 円	１㎡当たりの価格	154,000 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市紅葉ケ丘西６丁目１０５番		②地積（㎡）	221 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） 高度地区1種最高15m 都市機能誘導区域
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ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	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　14 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ６．２m市道	交通施設	春日駅　南西方2.3 km	法令規制	１中専 (60,200) 高度地区1種最高15m 都市機能誘導区域
	⑤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きているが、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　154,000　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ぶ住宅地域に存し、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　148,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+4.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	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。 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っており地価上昇率は縮小している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 1003	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.6 m市道 北東4.8 m 角地		１中専 (70,192) 高度地区1種最高15m
b	春日８Ｃ - 1011	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西5 m 準角地		１中専 (70,200) 高度地区1種最高15m
c	春日８Ｃ - 1014	春日市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		１中専 (60,160) 高度地区1種最高15m
d	春日８Ｃ - 1027	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区1種最高20m
e	春日８Ｃ - 1004	春日市		建付地	( )	長方形	北東6.5 m市道 北西4 m 角地		１低専 (60,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 151,187	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	149,719	100 [99.0]	151,231	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	157,000
b	( ) 127,865	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	131,829	100 [92.1]	143,137		149,000
c	( ) 160,755	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	164,613	100 [107.8]	152,702		159,000
d	( ) 154,237	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	159,635	100 [107.8]	148,084		154,000
e	( ) 153,488	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	151,998	100 [103.0]	147,571		153,000

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 +0.34	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.34	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.34	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**154,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	春日市紅葉ケ丘西６丁目１０５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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	25,900,000 円	１㎡当たりの価格	157,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市若葉台東４丁目３０番		②地積(㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：2	住宅 ＬＳ 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.7 m 市道	水道、ガス、下水	春日1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　17 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 基準方位　北　４．７m市道 / 交通施設 春日駅　南西方1.5 km / 法令規制 １低専 (50,80)		
	⑤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が、公法規制で細分化が困難なため総額の観点から地価上昇の余地は少ない。なお、今後も建築費・金利動向には留意を要する。		

(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　157,000　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中央部の圏域で、最寄駅からやや距離を置く古くからの既成住宅団地である。主な需要者は福岡市中心部への通勤者で、特に住環境を重視するエンドユーザーが中心となる。閑静な住宅地域で相応の需要は見込めるものの、地価の割安感は薄れつつあり、建築費高騰・金利上昇の影響も受け、地価上昇に落ち着きが見られる。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２５～２７百万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。したがって、春日市若葉台地区で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者や公法上の規制等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、指定基準地との検討等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要因 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 春日(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡	[104.1] / 100	100 / [104.0]	100 / [98.8]	[104.0] / 100	156,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +3.0 / 交通 -2.0 / 要因 環境 -5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 151,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：春日市の人口は微減。市内中心部住宅地の需要は底堅いが、建築費・金利上昇の影響で、地価上昇率が鈍化しているエリアも散見される。
			地域要因：公法上の規制により画地の細分化は困難である。閑静な住宅地で底堅い需要は認められるが、総額の観点から価格上昇余地は少ない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 1027	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区1種最高20m
b	春日８Ｃ - 1211	春日市		建付地	( )	長方形	南6.6 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限１０m
c	春日８Ｃ - 1210	春日市		更地	( )	長方形	東4 m市道		１中専 (60,160) 高度地区1種15m
d	春日８Ｃ - 1208	春日市		建付地	( )	台形	南6 m市道 北西4.8 m 角地		１中専 (70,200) 高度地区1種15m
e	春日８Ｃ - 1207	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m道路		１中専 (60,160) 高度地区1種15m

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 154,237	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	159,635	100 [100.9]	158,211	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	165,000
b	( ) 140,260	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	141,609	100 [94.8]	149,377		155,000
c	( ) 135,638	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	142,420	100 [92.9]	153,305		159,000
d	( ) 119,935	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [85.0]	100 [90.8]	161,612	100 [106.1]	152,320		158,000
e	( ) 206,874	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	214,115	100 [128.7]	166,368		173,000

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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +25.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　157,000 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	22,900,000 円	１㎡当たりの価格	139,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	105,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市下白水南１丁目１０４番		②地積(㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	博多南1.4 km

１中専
(60,200)
（その他）
高度地区1種最高15m

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　15 m、規模　165 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：5m　市道	交通施設：博多南駅　北東方1.4 km
		法令規制：１中専 (60,200) 高度地区1種最高15m		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅が多い郊外の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。利便性の良さと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	139,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	88,100 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、春日市下白水南地区を中心とした同市中～南部の住宅地域一円で、特にＪＲ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、利便性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２，０００万円台、新築戸建の総額は４，０００万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・事業目的のものを中心に、下白水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、かつ地積もやや小さいことから、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえず、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 那珂川(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 135,000 円／㎡	[103.7]/100	100/[100.0]	100/[102.0]	[100.0]/100	137,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 133,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	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が、不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では相場以上での取引も見受けられる。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		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。
	②変動率 年間 +4.5 % 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

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 831	春日市		建付地	( )	不整形	南東4.1 m市道		１住居 (60,164) 高度地区1種最高20m
b	春日８Ｃ - 819	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6.7 m市道		１中専 (60,200) 高度地区1種最高15m
c	春日８Ｃ - 816	春日市		更地	( )	不整形	南西4.2 m市道		１中専 (60,168) 高度地区1種最高15m
d	春日８Ｋ - 13	春日市		更地	( )	ほぼ台形	南東7 m県道 北東5 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区1種15m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 119,447	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	124,988	100 / [94.4]	132,403	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	132,000
b	( ) 117,569	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.5]	140,120	100 / [101.0]	138,733		139,000
c	( ) 108,170	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [81.2]	137,211	100 / [98.5]	139,301		139,000
d	( ) 121,712	100 / [100.0]	[103.8] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	122,657	100 / [84.0]	146,020		146,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.38	街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.38	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　139,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,946,409	559,180	2,387,229	1,911,000	476,229	(0.9768) 465,180	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	14,536,875 円　(88,100 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	75.00	W　2 F	150.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60 %	200 %	200 %	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

⑥想定建物の概要	約７５㎡メゾネットファミリータイプ× ２戸を想定。	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	75.00	100.0	75.00	1,580	118,500	2.0 1.0	237,000 118,500
2 ～ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,580	118,500	2.0 1.0	237,000 118,500
～								
～								
～								
計		150.00	100.0	150.00		237,000		474,000 237,000

⑨年額支払賃料	237,000 円 × 12ケ月 ＝	2,844,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	8,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	192,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,844,000 円 × 5.0 % ＋ 192,000 円 × 5.0 % ＝	151,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,884,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	474,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,503 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 237,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	57,706 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	2,946,409 円　(17,857 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,616 円/㎡ 月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	120,000 円	30,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	91,080 円	3,036,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 48,100 円	査定額
	建物 240,000 円	30,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	559,180 円	（ 3,389 円／㎡ ） （経費率 19.0 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	35 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9768

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	30,000,000 円	194,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0637	躯体部分 0.0480 × 40 % + 仕上部分 0.0687 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,911,000 円 (11,582 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,946,409 円
②総費用	559,180 円
③純収益 ①－②	2,387,229 円
④建物等に帰属する純収益	1,911,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	476,229 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	465,180 円 (2,819 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

14,536,875 円 (88,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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

鑑定評価額	28,900,000 円	１㎡当たりの価格	116,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市白水池２丁目１０番		②地積（㎡）	249 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6.8 m 市道	水道、ガス、下水	博多南2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　40ｍ、南　90ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　15 m、規模　240 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。	街路 基準方位北 ６．８m市道	交通施設 博多南駅　南東方2 km	法令規制 １低専 (50,80)
	⑤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ぶ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　116,000　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ＪＲ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、市況は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２，０００万円台、新築戸建の総額は４，０００万円台となっている。
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 那珂川(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 135,000 円／㎡	[103.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [128.4]	[104.0] / 100	113,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +7.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 112,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	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が、不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では相場以上での取引も見受けられる。
			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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 818	春日市		更地	( )	台形	北4 m市道		１低専 (50,80)
b	春日８Ｃ - 823	春日市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		１中専 (60,200) 高度地区1種最高15m
c	春日８Ｃ - 1002	春日市		更地	( )	ほぼ台形	北東4.3 m市道		１低専 (50,80)
d	春日８Ｋ - 312	春日市		貸家建付地	( )	正方形	北東4.7 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限１０m その他
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 103,386	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	115,522	100 / [104.0]	111,079	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	116,000
b	( ) 137,921	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	139,990	100 / [121.9]	114,840		119,000
c	( ) 109,959	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	125,109	100 / [113.9]	109,841		114,000
d	( ) 127,543	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	133,282	100 / [116.1]	114,799		119,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**116,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	20,700,000 円	１㎡当たりの価格	101,000 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市塚原台２丁目７番	②地積（㎡）	205 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 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	

(2)近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ６m市道	交通施設	大野城駅南西方3 km	法令規制	１低専 (50,80)

⑤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	101,000 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、２００㎡程度の土地で概ね２，０００万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

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

(9)指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大野城(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			
前年指定基準地の価格 92,400 円／㎡	[104.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [95.1]	[102.0] / 100	100,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　98,200 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+2.9 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

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。
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。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 1110	春日市		更地	( )	ほぼ整形	東5.6 m市道 南西4 m 角地		１低専 (60,80)
b	春日８Ｃ - 1205	春日市		建付地	( )	袋地等	東9 m市道		１低専 (50,80) 高さ制限１０m
c	春日８Ｋ - 13	春日市		更地	( )	ほぼ台形	南東7 m県道 北東5 m 角地		１中専 (70,150) 高度地区1種15m
d	春日８Ｋ - 311	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.6 m市道 南東4 m 準角地		１低専 (60,80) 高さ制限１０m その他
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 101,013	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	99,248	100 / [101.0]	98,265	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 [102.0] / 100	100,000
b	( ) 103,523	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	119,166	100 / [112.3]	106,114		108,000
c	( ) 121,712	100 / [100.0]	[103.8] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	122,657	100 / [120.8]	101,537		104,000
d	( ) 106,306	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	109,016	100 / [108.9]	100,107		102,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.46	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**101,000** 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域に存し、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	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	283,000,000 円	１㎡当たりの価格	264,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	200,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　28 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市宝町３丁目１１番８		②地積（㎡）	1,073 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	共同住宅 ＲＣ 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

１住居
(60,200)

（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	①範囲	東　50ｍ、西　120ｍ、南　90ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：8m　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		
	⑤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。建築費上昇、金利上昇の影響もあるが、需要は堅調に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　265,000　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　242,000　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、金利上昇という懸念材料はあるが、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るが、単価では２３～２８万円／㎡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考える。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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 春日(県)　－ 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -5.0 / 交通 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格　239,000 円／㎡	[105.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [96.9]	[103.0] / 100	263,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　251,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　+5.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）春日市内では、都心へのアクセス、利便性、環境も比較的良好で、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。

（地域要因）利便性、住環境に恵まれた分譲マンション用地等の大中規模画地は、供給が少なく、堅調な需要を背景に地価は上昇基調で推移している。

（個別的要因）個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８ＫＤＨ - 1	春日市		更地	( )	長方形	北西4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区1種20m
b	春日８Ｃ - 1033	春日市		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区1種最高20m
c	春日８ＫＤＨ - 2	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.1 m市道 南東4 m 角地		１住居 (70,164) 高度地区1種20m
d	春日８Ｋ - 417	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西8.1 m市道		準住居 (60,200) 高度地区1種20m
e	春日８Ｃ - 830	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6.2 m市道 北東4.2 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区1種最高20m

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 230,097	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	240,451	100 [96.9]	248,143	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	256,000
b	( ) 247,223	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	257,359	100 [96.9]	265,592		274,000
c	( ) 291,366	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [／]	100 [105.1]	289,148	100 [104.5]	276,697		285,000
d	( ) 228,484	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	238,309	100 [95.0]	250,852		258,000
e	( ) 323,134	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	317,173	100 [129.4]	245,111		252,000

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 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.28	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**265,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	最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	最有効使用の用途に鑑み、開発法を適用した。

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)
921,972,063	662,115,976	12	595,000	1,764.00	270,000	2,166.00

⑧開発法による価格	259,856,087 円 (242,000 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

①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）		0.00㎡	
	②ａ道路	②ｂ公園	②ｃその他	③敷地有効面積(①－②)
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

①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
486.00 ㎡	2,166.00㎡	1,802.50㎡	363.50㎡	1,764.00㎡	ＲＣ５Ｆ (21戸) 84㎡４ＬＤＫ
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：	8.0m m

(4)-3 収支計画

収入	①ａ販売単価	住宅	595,000 円／㎡	店舗等	円／㎡
	①ｂ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			
	②販売総額		販売単価	分譲可能床面積	販売総額
		住宅	595,000 円／㎡ ×	1,764.00 ㎡ ＝	1,049,580,000 円
		店舗等	円／㎡ ×	㎡ ＝	0 円
				合　計	1,049,580,000 円
支出	③ａ建築工事費（単価）	建築工事単価（単価）	設計監理料		
		270,000 円／㎡ ×	(1＋ 3 %)	＝	278,100 円／㎡
	③b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			
	④建築工事費（総額）		延床面積		建築工事費（総額）
		278,100 円／㎡ ×	2,166.00 ㎡ ＝		602,364,600 円
	⑤ａ開発負担金				0 円
	⑤b開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より計上しない			
	⑥販売管理費	販売総額	販売管理費比率		販売管理費
		1,049,580,000 円×	12 % ＝		125,949,600 円
支出合計　④+⑤+⑥					728,314,200 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ケ月	開発負担金	0ケ月	販売管理費(１期目)	3ケ月
建築工事(１期目)	6ケ月	販売収入(１期目)	6ケ月	販売管理費(２期目)	12ケ月
建築工事(２期目)	10ケ月	販売収入(２期目)	12ケ月	販売管理費(３期目)	14ケ月
建築工事(３期目)	14ケ月	販売収入(３期目)	18ケ月		

(4)-6 収支の複利現価

項目		①金額	②販売総額比	③複利現価率	④割引期間（月）	⑤複利現価（①× ③）
収入	販売総額(１期)	104,958,000 円	(10%)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 99,174,814 円
	販売総額(２期)	524,790,000 円	(50%)	× 0.8929	(12ケ月)	＝ 468,584,991 円
	販売総額(３期)	419,832,000 円	(40%)	× 0.8437	(18ケ月)	＝ 354,212,258 円
収入合計		－	－	－	－	921,972,063 円
支出	建築工事費(１期)	180,709,380 円	(30%)	× 0.9449	(6ケ月)	＝ 170,752,293 円
	建築工事費(２期)	180,709,380 円	(30%)	× 0.9099	(10ケ月)	＝ 164,427,465 円
	建築工事費(３期)	240,945,840 円	(40%)	× 0.8762	(14ケ月)	＝ 211,116,745 円
	開発負担金	0 円	(0%)	× 1.0000	(0ケ月)	＝ 0 円
	販売管理費(１期)	50,379,840 円	(40%)	× 0.9721	(3ケ月)	＝ 48,974,242 円
	販売管理費(２期)	37,784,880 円	(30%)	× 0.8929	(12ケ月)	＝ 33,738,119 円
	販売管理費(３期)	37,784,880 円	(30%)	× 0.8762	(14ケ月)	＝ 33,107,112 円
支出合計		－	－	－	－	662,115,976 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
	921,972,063 円 －	662,115,976 円 ＝	259,856,087 円
			242,000 円／㎡

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
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	29,000,000 円	１㎡当たりの価格	252,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	195,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市光町２丁目１３７番			②地積(㎡)	115 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 高度地区1種最高20m (60,180)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位　北　４．５m市道　交通施設：春日駅　南西方600 m　法令規制：１住居 (60,180) 高度地区1種最高20m		
	⑤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。駅接近性も良好で、小粒な画地が多く総額も抑えられることから安定した需要は見込める。なお、今後も建築費・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	252,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	162,000 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ＪＲ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。主な需要者は福岡市中心部への通勤者等である。良好な利便性と学区を兼ね備えた住宅地域として需要は旺盛で、福岡市内からの流入も見込める。また、既成住宅が多いため供給量は少ないが、近隣地域周辺では建替等も確認される。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の土地で２８～３０百万円程度である。
(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、周辺地価動向も考慮の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 239,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 春日 － 2 公示価格 248,000 円／㎡ ②変動率 年間 +5.4 % 半年間 +1.6 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 春日市の人口は微減。市内中心部住宅地の需要は底堅いが、建築費・金利上昇の影響で、地価上昇率が鈍化しているエリアも散見される。 (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。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 1033	春日市		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区1種最高20m
b	春日８Ｃ - 1203	春日市		建付地	( )	長方形	南東3.9 m市道		１住居 (60,160) 高度地区1種20m
c	春日８ＫＤＨ - 1	春日市		更地	( )	長方形	北西4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区1種20m
d	春日８Ｃ - 1202	春日市		更地	( )	長方形	北西4 m市道		１住居 (60,160) 高度地区1種20m
e	春日８ＫＤＨ - 2	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.1 m市道 南東4 m 角地		１住居 (70,164) 高度地区1種20m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 247,223	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	257,359	100 [101.9]	252,560	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 [102.0] 100	258,000
b	( ) 239,401	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	247,071	100 [101.0]	244,625		250,000
c	( ) 230,097	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	240,451	100 [97.0]	247,888		253,000
d	( ) 228,226	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	243,745	100 [99.0]	246,207		251,000
e	( ) 291,366	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [／]	100 [105.1]	289,148	100 [123.8]	233,561		238,000

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 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：252,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,642,897	556,680	2,086,217	1,477,750	608,467	(0.9795) 595,993	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	18,624,781 円 (162,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	60.00	ＬＳ　2 Ｆ	120.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区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

⑥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	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	60.00	100.0	60.00	1,880	112,800	1.0 1.0	112,800 112,800
2 ～ 2	住宅	60.00	100.0	60.00	1,900	114,000	1.0 1.0	114,000 114,000
～								
～								
～								
計		120.00	100.0	120.00		226,800		226,800 226,800

⑨年額支払賃料	226,800 円× 12ケ月 ＝	2,721,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,721,600 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	136,080 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,585,520 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	226,800 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	2,155 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 226,800 円× 95.0 %× 0.2563 ＝	55,222 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円× %× % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,642,897 円 (22,982 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,942 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	102,800 円	25,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	136,080 円	2,721,600 × 5.0 %
③公租公課	土地 60,800 円	査定額
	建物 205,600 円	25,700,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	25,700 円	25,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,700 円	25,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	特になし
⑦総費用 ①～⑥	556,680 円 (4,841 円／㎡)	(経費率 21.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	25,700,000 円	208,000 円／㎡× 120.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0423 × 40 % + 仕上部分 0.0589 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,477,750 円 (12,850 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,642,897	円
②総費用	556,680	円
③純収益 ①－②	2,086,217	円
④建物等に帰属する純収益	1,477,750	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	608,467	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	595,993 (5,183	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

18,624,781 円 (162,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	春日市光町２丁目１３７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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
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	25,800,000 円	１㎡当たりの価格	135,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	105,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市須玖南５丁目３９番２外			②地積(㎡)	191 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) （その他） 高度地区1種最高15m
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　30ｍ、南　90ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　15 m、規模　210 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：北西５m市道	交通施設：井尻駅　南方2 km
		法令規制：２中専 (60,200) 高度地区1種最高15m		
	⑤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	135,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	93,200 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４，０００万円台となっている。
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 春日(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[104.0]	100/[111.6]	[100.0]/100	133,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 129,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（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が、不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では相場以上での取引も見受けられる。
			（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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 824	春日市		建付地	( )	不整形	北5.9 m市道 南西2.7 m 二方路		２中専 (70,200)
b	春日８Ｃ - 1108	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		２中専 (60,160) 高度地区1種15m
c	春日８Ｃ - 1116	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		２中専 (60,160) 高度地区1種15m
d	春日８Ｋ - 313	春日市		建付地	( )	不整形	西4 m私道		１中専 (60,150) 高度地区1種15m 居住誘導区域
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 114,518	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.7]	135,123	100 / [100.0]	135,123	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	135,000
b	( ) 156,604	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	161,615	100 / [114.0]	141,768		142,000
c	( ) 114,896	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	118,573	100 / [93.1]	127,361		127,000
d	( ) 111,210	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.1]	123,028	100 / [90.1]	136,546		137,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.39	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -13.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.34	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　135,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,740,798	1,054,324	3,686,474	3,105,000	581,474	(0.9795) 569,554	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	17,798,563 円 (93,200 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	84.00	ＬＳ　3 Ｆ	252.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区1種最高15m	60 %	200 %	200 %	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

⑥想定建物の概要	約４２㎡、２ＬＤＫ程度を想定	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,500	126,000	2.0 1.0	252,000 126,000
2 ～ 2	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,520	127,680	2.0 1.0	255,360 127,680
3 ～ 3	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,540	129,360	2.0 1.0	258,720 129,360
～								
～								
計		252.00	100.0	252.00		383,040		766,080 383,040

⑨年額支払賃料	383,040 円 × 12ケ月 ＝	4,596,480 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	8,000 円/台 × 3 台×12ケ月+ ＝	288,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,596,480 円 × 5.0 % ＋ 288,000 円 × 5.0 % ＝	244,224 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,640,256 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	766,080 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	7,278 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 383,040 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	93,264 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,740,798 円　(24,821 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,555 円/㎡ 月額支払賃料 (1,520 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	216,000 円	54,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	244,224 円	4,884,480 × 5.0 %
③公租公課	土地 54,100 円	査定額
	建物 432,000 円	54,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	54,000 円	54,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	54,000 円	54,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,054,324 円 (5,520 円／㎡)	(経費率 22.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.6 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9795

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	54,000,000 円	208,000 円／㎡× 252.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0423 × 40 % + 仕上部分 0.0589 × 40 % + 設備部分 0.0852 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,105,000 円 (16,257 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		4,740,798 円
②総費用		1,054,324 円
③純収益 ①－②		3,686,474 円
④建物等に帰属する純収益		3,105,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		581,474 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		569,554 円 (2,982 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.2 %

17,798,563 円 (93,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
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	109,000,000 円	１㎡当たりの価格	458,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 15日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	340,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市春日原東町３丁目２２番			②地積(㎡)	238 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 （その他） (90,300)
	長方形 1：1.2	店舗 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　40ｍ、南　120ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　16 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：令和８年度、西鉄春日原駅周辺整備事業の完了予定	街路：１３m市道	交通施設：春日原駅　南東方200 m
		法令規制：近商 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	新駅舎ビルや周辺整備事業が完了しつつある。また、一帯では容積率緩和、高さ制限の撤廃も相俟って分譲マンション等の素地取得競争が加熱している模様であり、地価は引き続き高い上昇基調で推移するものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	463,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	366,000 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、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大野城(県)　５－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 410,000 円／㎡	[110.5]/100	100/[100.0]	100/[99.7]	[100.0]/100	454,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 域 交通 +2.0 要 環境 -5.0 因 行政 +5.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 405,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +13.1 % 半年間 %	③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が、不動産市場は安定しており、駅徒歩圏等では相場以上での取引も見受けられる。
			(地域要因)	駅周辺の整備事業が進行中の商業地域であるが、高まる店舗需要と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。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 808	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南東7.8 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等
b	春日８Ｃ - 832	春日市		更地	( )	ほぼ台形	東5.2 m市道 北5 m 西6 m 三方路		１住居 (70,200) 高度地区1種最高20m
c	大野城８Ｃ - 516	大野城市		更地	( )	不整形	北西23 m県道		商業 (90,400) 地区計画等
d	大野城８Ｃ - 503	大野城市		更地	( )	台形	南西21.5 m市道		１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 482,229	100 / [100.0]	[110.9] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	519,215	100 / [113.1]	459,076	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	459,000
b	( ) 426,032	100 / [100.0]	[110.9] / 100	100 / [／]	100 / [94.5]	499,968	100 / [107.2]	466,388		466,000
c	( ) 488,931	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	505,066	100 / [110.3]	457,902		458,000
d	( ) 345,039	100 / [100.0]	[108.5] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	378,149	100 / [81.5]	463,987		464,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +1.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +10.0 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +1.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.55	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 行政 +5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.85	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -15.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　463,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	17,024,616	3,928,632	13,095,984	10,114,400	2,981,584	(0.9630) 2,871,265	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	87,008,030 円　（ 366,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	95.00	ＲＣ　7 Ｆ	675.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	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

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２階以上は共同住宅約４２㎡、１ＬＤＫ	⑦有効率の理由	85.9 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	95.00	70.0	66.50	3,300	219,450	6.0	1,316,700
2 ～ 3	共同住宅	95.00	90.0	85.50	2,270	194,085	1.0 1.0	194,085 194,085
4 ～ 5	共同住宅	95.00	90.0	85.50	2,290	195,795	1.0 1.0	195,795 195,795
6 ～ 7	共同住宅	95.00	90.0	85.50	2,310	197,505	1.0 1.0	197,505 197,505
8 ～ 8		10.00						
計		675.00	85.9	579.50		1,394,220		2,491,470 1,174,770

⑨年額支払賃料	1,394,220 円 × 12ケ月 ＝	16,730,640 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	12,000 円/台 × 6 台×12ケ月＋ ＝	864,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により十分担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	16,730,640 円 × 5.0 % ＋ 864,000 円 × 5.0 % ＝	879,732 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		16,714,908 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,491,470 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	23,669 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,174,770 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	286,039 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	17,024,616 円　(71,532 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,343 円/㎡ 月額支払賃料 (2,290 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　4 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	940,000 円	188,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	879,732 円	17,594,640 × 5.0 %
③公租公課	土地 228,900 円	査定額
	建物 1,504,000 円	188,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	188,000 円	188,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	188,000 円	188,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,928,632 円 (16,507 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.7 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	188,000,000 円	270,000 円／㎡× 675.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,114,400 円 (42,497 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	17,024,616	円
②総費用	3,928,632	円
③純収益 ①－②	13,095,984	円
④建物等に帰属する純収益	10,114,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,981,584	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,871,265	円
	(12,064	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.3 %

87,008,030 円　(366,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	春日市春日原東町３丁目２２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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
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	83,500,000 円	１㎡当たりの価格	168,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	130,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市須玖南１丁目１１３番			②地積(㎡)	497 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） 居住誘導区域内 (90,200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　80ｍ、南　110ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１１m県道　交通施設：井尻駅南方1.4 km　法令規制：近商 (80,200) 居住誘導区域内		
	⑤地域要因の将来予測	地域住民を顧客とする店舗等が主体の近隣商業地域であるが、店舗の集積は乏しく、郊外商業地としての競争力は比較的低位である。今後はマンション用地としての土地利用割合の増加も予測される。		

(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	168,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	123,000 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、春日市を中心とする商業地域で、需要者は店舗・事業所用地を目的とする事業者等が中心となる。春日市商業地は「春日原」駅西口以外は郊外に分散しており、全般的に空室は少ない。そのなかで近隣地域は繁華性が乏しいが、底堅い需要による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強含みで推移している。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掴み難い状況である。
(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及び南区内の商業地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。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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 春日(県) 5 － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +7.0／交通 0.0／環境 +35.0／行政 0.0／その他 +23.0
	前年指定基準地の価格 284,000 円／㎡	[104.9]／100	100／[100.0]	100／[177.7]	[100.0]／100	168,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 161,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	依然として続く金融緩和基調の基で、春日市内でも住宅地を中心に根強い不動産需要が認められる。
			（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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 821	春日市		建付地	( )	長方形	北東15 m県道		準工 (60,200)
b	春日８Ｃ - 1028	春日市		建付地	( )	不整形	南東11 m県道		１住居 (60,200) 高度地区1種最高20m
c	春日８Ｃ - 1102	春日市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東17 m市道 南東12 m 角地		１住居 (70,200) 高度地区1種20m 地区計画等
d	大野城８ＣＤＨ - 1	大野城市		建付地	( )	長方形	北西18.2 m市道 北東6.7 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 158,908	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [90.0]	100 [85.5]	210,225	100 [127.3]	165,141	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	165,000
b	( ) 109,189	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	126,417	100 [71.3]	177,303		177,000
c	( ) 120,968	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	122,142	100 [77.5]	157,603		158,000
d	( ) 180,208	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	181,258	100 [105.4]	171,972		172,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　168,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
	9,073,944	2,254,300	6,819,644	4,693,360	2,126,284	(0.9809) 2,085,672	(3.8 - 0.4) 3.4 %

⑧収益価格	61,343,294 円　（　123,000 円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	
□ 収益還元法が適用できない場合その理由	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	200.00	S　2 F	400.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 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

⑥想定建物の概要	フロアー棟貸しの低層店舗、対象地内に店舗利用駐車場確保。	⑦有効率の理由　90.0 %	標準的有効利用率を採用

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	200.00	90.0	180.00	2,350	423,000	6.0	2,538,000
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		792,000		4,752,000

⑨年額支払賃料	792,000 円 × 12ケ月 ＝ 9,504,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ 0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝ 0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない　0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	9,504,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝ 475,200 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	9,028,800 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,752,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ 45,144 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝ 0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝ 0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	9,073,944 円　(　18,257 円/㎡)

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	春日（賃）６Ｃ － 401	2,529 (2,516)	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	100/[95.0]	100/[100.0]	2,662	対象基準階の月額実質賃料 2,362 円/㎡ 月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
b	春日６Ｃ（賃） － 1006	1,333 (1,333)	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[90.0]	100/[95.0]	100/[75.0]	2,079	
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	406,000 円	81,200,000 × 0.5 %
②維持管理費	475,200 円	9,504,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 561,100 円	査定額
	建物 649,600 円	81,200,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	81,200 円	81,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	81,200 円	81,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,254,300 円 （ 4,536 円／㎡ ）	（経費率 24.8 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9809

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	81,200,000 円	197,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	躯体部分 0.0393 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 30 % + 設備部分 0.0865 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,693,360 円 (9,443 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		9,073,944 円
②総費用		2,254,300 円
③純収益 ①－②		6,819,644 円
④建物等に帰属する純収益		4,693,360 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		2,126,284 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		2,085,672 円 (4,197 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

61,343,294 円　(123,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
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	263,000,000 円	１㎡当たりの価格	298,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ７日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	235,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①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			②地積(㎡)	884 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) （その他） 高度地区最高20m
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　90ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１５ｍ　県道　交通施設：井尻駅南東方1.2 km　法令規制：準工 (60,200) 高度地区最高20m		
	⑤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	300,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	195,000 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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 284,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	春日市の人口は微減傾向にあるが、交通量の多い店舗等の需要は堅調に推移している。
			(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。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	春日８Ｃ - 1119	春日市		更地	( )	不整形	南西7.9 m市道 北西6.5 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種20m 地区計画等
b	春日８Ｃ - 1120	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西7.9 m市道		準工 (60,200) 高度地区1種20m 地区計画等
c	福岡南８Ｃ - 308	福岡市南区		更地	( )	ほぼ台形	東22 m国道		２住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡南８Ｃ - 1104	福岡市南区		建付地	( )	不整形	南西20 m市道 北東8 m 二方路		２住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 228,726	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [97.9]	237,370	100 [83.3]	284,958	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	285,000
b	( ) 250,921	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	254,936	100 [83.3]	306,046		306,000
c	( ) 300,424	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [／]	100 [98.0]	325,562	100 [106.1]	306,844		307,000
d	( ) 303,411	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	320,099	100 [109.2]	293,131		293,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.69	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +3.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　300,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	17,070,075	4,401,200	12,668,875	6,704,800	5,964,075	(0.9809) 5,850,161	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	172,063,559 円　（ 195,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	300.00	S　2 F	600.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
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

⑥想定建物の概要	鉄骨造２階建の店舗を想定	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	3,000	900,000	10.0	9,000,000
2 ～ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	1,950	585,000	10.0	5,850,000
～								
～								
～								
計		600.00	100.0	600.00		1,485,000		14,850,000

⑨年額支払賃料	1,485,000 円× 12ケ月 ＝ 17,820,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝ 0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を授受する慣行がないため計上しない
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月+ ＝ 0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	17,820,000 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝ 891,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	16,929,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	14,850,000 円× 95.0 %× 1.00 % ＝ 141,075 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円× %× ＝ 0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円× %× % ＝ 0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	17,070,075 円　(　19,310 円/㎡)

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 3,025 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (3,000 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	580,000 円	116,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	891,000 円	17,820,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,770,200 円	査定額
	建物 928,000 円	116,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	116,000 円	116,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,401,200 円 (4,979 円／㎡)	(経費率 25.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9809

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	116,000,000 円	187,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	躯体部分 0.0393 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 30 % + 設備部分 0.0865 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,704,800 円 (7,585 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	17,070,075	円
②総費用	4,401,200	円
③純収益　①－②	12,668,875	円
④建物等に帰属する純収益	6,704,800	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	5,964,075	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,850,161 円 (6,618	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.4 %

172,063,559 円　(195,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		