令和 7年 7月 25 日提出 北九州門司(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州門司(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額9,840,000 円1 ㎡当たりの価格52,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	42,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	7 / 5 / 7 + 12 0 1 5 * 4 5	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 31	∃ (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州市門 「丸山 1 - 1	司区丸山1丁目12 1-17」	2 0 2番4	121		地積 (㎡) (186 法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の現況	利用の状	接面道路の	状況 供給 処理施 設状況	接近の状況	及との 1 中専 (60,200)
	長方形 1:2.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに宅等が見られる住		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	門司港1.2 km	(その他)
(2)	範囲	東 0m、西	30 m、南 50	m、北	160 m 標準	的使用 低層	住宅地	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 糸	的 9 m、 奥行	5 約	22 m、 規	模	200 ㎡程度、 :	形状 長方形
地域	地域的特性		ほかに共同住宅が 存の住宅地域	街 6 m 路	市道	交通「門司) km 施設「	巷駅 南東方1.2	法令対象基準地と同じ規制
	地域要因の将 来予測			られる既成		└──── で当該地域に		はなく現状のまま推移する いていくと予測する。
()	有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基 の個別 因	準地 ない 的要	
` ′	 定評価の手法 適用	取引事例比較法	比準価格		2,900 円/m²			
0,	旭市	収益還元法	収益価格	45	5,400 円/㎡			
ı		原価法	積算価格 問発さによる価格		/ 円/㎡			
/6\±	 i場の特性	開発法	開発法による価格				 、通勤するマイホー	・ム購入を目的とするエンド
(0)1	2多の行注	ユーザーが想定さ スポット門司港エ	れる。門司区は人口	口、世帯数 するが、街	枚とも減少傾向 5路条件がやや	可であり住宅課 今劣り需要は弱	言要は弱含みで推移 引含みと考えられる	る。当該地域は観光 の。市場の中心となる価格帯
ĺÌÍ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 原の決定の理由	例から求めた実証 から求めた理論的	E的な価格であり市 ¹	場の動向を 実態に見る	を的確に反映し 合う賃料水準が	ノ規範性は高い ド形成されては	Nものと考えられる Sらず低位に試算さ	・競争の関係にある取引事 。収益価格は収益性の観点 れ相対的に規範性が劣る。
(8) 公規(示準)	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100 []	100	[] 100		補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 100	100	[] 100		補 画地 正 行政 その他	因行政その他
(10) 対年 象標(基準	の アー・2基準地が共 である場合の検討	52,900 通地点(代表標準地等	を同一地点) 格 動形 状	一般的一个要地域	1 人口、世	帯数は減少、	する下で景気は緩や 高齢化率は上昇傾向 、地域要因に特段の	かかに回復している。区内の 可である。 の変動は認められない。地価
準価 地格 の等	対 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	成 況 - 要 因	個別的	」 対象基準			変動は認められない。
前か	変動率 年間	0.0 % 半年間	り % の	女 位	1 '			

NO	取引事 例番号	- -	新在及び地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道路 状況		主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
а	門司7 C	北方	九州市門司	X			更地	()	不整;)	形	南東3.1 ㎡	私道			商業 90,240)
	- 1010			_												
b	門司7 C - 1050		九州市門司	<u>IX</u>			更地	()	ほぼ! 形	整	西6.5 m市南6.5 m	追		(丘商 100,200) 門景観形成地域
С	門司 7 C		九州市門司	区			更地	()	長方	形	東4.5 附起	.道			1 低専 50,80)
	- 1032															
d	門司7 C - 1080		九州市門司	<u>X</u>			地地	()	ほぼ 形	台	北西5.6 m 南東6 m 角地	市道			1 中専 70,200)
e	門司 7 C		九州市門司	X			更地			長方	形	北4 m市道	į			1 中専 70,160)
	- 1030	01						())		西2.5 m			5	70,160) 宅造規制区域
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格円/㎡)	地域因のは	或要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個比	別的要因の 較)	査定価格 (円/㎡)
а	(,661	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100		68,998				52,550	街路		.0	52,600
b	()	100	[99.6]	100	_100		00,990	_100)		32,330) 交通 接近	Ω	.0	32,000
С	66	,665	100.0]	100	100	100		64,464	100			53,057	, 」 環境 画地		.0	53,100
	43	,736	[100.0]	100		[100.0]		43,605	[88	_		49,551		-	.0	49,600
d	(69	, 282	<u>100</u> [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [97.9]		71,122	100 [125			56,852			.0	56,900
e	(702	100	[99.5]	100	100		50 492	100			55 076		[100.0	וון	55 100
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記] [95.0]		39,402				55,076 の比較の内		100		55,100
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境	·	0.0	 野路		-3.0 3	逐通・接	近 +3.0	環境	+24.0
		+0.05	 画地	-3.0	 行政		その		· -	 行政		+6.0	 -の他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・打	達近 0.0	環境	:	0.0	 野路		0.0	₹通・接	近 0.0	環境	+18.0
		-0.10	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		+3.0	 -の他	0.0		
С	正常 (% / 月	街路	0.0	│ 交通・打	· 接近 0.0	環境		0.0			-1.0	₹通・接	近 +4.0	環境	-10.0
		-0.05	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		-5.0	 - の他	0.0		
- 1	正常	% / 月		0.0	交通・技	· 30.0	環境	:	0.0			0.0	€通・接	近 +6.0	環境	+18.0
d		10 05	H		L		その	 他		 行政		0.0	 - の他			
d		+0.05	画地	-2.1	¦行政 '	0.0	1 200	عا ا	0.0	1111		0.0 \	10	0.0		
	正常	+0.03 %/月 -0.05	街路		 │ │ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		環境		0.0	 野路				近 +2.0	環境	+8.0

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													
成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)													
(117111)													
調達原価													
(円/㎡)													
月率変動率													
% / 月													
_													

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,804,076	602,428	2,201,648	1,908,360	293,288	(0.9788) 287,070	(3.8 0.4)
	収益価格	8,443,235	円 (4	5,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由						
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)		
開発	法による価格				円 (円/㎡)					

(3)-	2 想定建	関物の状	大況 大況										/加 1 可(朱)		七地-4
		用	途		建築區	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	住宅						90.00	LS	2	F				180.	00
公	法上の規	制等													
	地域等		基準建滿	支率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	 幅員等	
1中	専			60 %		200 %	200 %		186 m²		0.0 mx 2	21.3 m	前面道路: 特定道路ま	市道	6.0 m m
想	定建物の)概要	1 · 2 『) 共同位		2戸 2	LDK ((平均専有面積	責45 m²	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段(
(3)-	3 総収益	 5算出内													
· /	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当	当たり月額 料	į F	月額支払賃	[料 a	保証金等(月数	b) a保証金等	€ (円)
·	H/H				(m²)	(%)	(m²)				((円) b	権利金等(月数	b権利金等	笋 (円)
1	~ 1	住宅			90.00	100.0	90.00)	1,270		114	, 300	1.0		114,300 114,300
	•												1.0		114,300
2	~ 2	住宅			90.00	100.0	90.00)	1,270		114	,300	1.0		114,300
	~											<u></u>			
	~														
	~														
	±1				180.00	100.0	180.00				228	,600			228,600
	計	= W.V								000	Ш 40				228,600
	額支払賃 共益費(管							ш.	/ m² x	,600	円 x 12	<u>グロ =</u> 12ケ月	_	2,743	,200 円
			の算出根抗	Б П.				D/	III X		IIIX	120月	_		0 17
			車場使用料					円/	/台 x		台x 12	ケ日+		=	0 円
		`	根拠、金額				保証金等に。			るたと					0円
	室等によ			47.7			NAME OF CO.		円 ×	<i>5</i> / C v) III = 0 ·	%			
			\(\%\) + (x 空	室率B(%))	+		円×			% =			0 円
以	上計	+ a+												2,743	,200 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失	失考慮征			228	,600 円 >	× 100	.0 %	ύ×	1.0	0 % =	2	,286 円
権	利金等の	運用記	益及び償却]額(空	室損失考	憲後)	償却 228	年数(,600 円 >	4 × 100	年)).0 %	運用利 6 ×		1.00 %) .2563 =	58	,590 円
そ	の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等σ	運用益	(空室損失	考慮後)		円,	<	%	ó×		% =		0 円
総	収益	+	+ +					2,8	04,076 円		(15,076 F	円/㎡)	
(3)-	4 1 m²≝	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()内は支	払賃料							
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情补正	甫 時,	点修 標準化 補正	道 建物 建修正	別格 地	域要 比較	基準的格差修正	者 查? E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	-		()	<u>100</u>] [100] [0]	100 [1		対象基準階の 月額実質賃* 1,30	斗 10 円/㎡
b	-		()			100	100	<u></u>	0]	<u>100</u>			月額支払賃* (1,27	¥ 10 円/㎡)
С	_		(,			100	100		0]				基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		129,600	円	32,400,000 × 0.4 %	6	
維持管理費		109,728	円	2,743,200 × 4.0 %	6	
	土地	22,900	円	查定額		
公租公課 	建物	275,400	円	32,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		32,400	円	32,400,000 × 0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		32,400	円	32,400,000 × 0.10 %	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		602,428	円	(3,239 円/㎡) (経費率 2	21.5 %)
(3)-6 基本利率等					1	
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		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 €	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		32,400,000 円	}	175,000 円 / ㎡x	設計監理 (100%+	里料率 3.00 %)
 元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		1,908,360 円	1	0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 x	20 %
定物でで加 属 y Switれ血 X	(10,260 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,804,076	円
総費用					602,428	円
純収益 -					2,201,648	円
建物等に帰属する純収益					1,908,360	円
土地に帰属する純収益 -					293,288	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				287,070	円
(2) 0 土地の収益価格	海二利豆豆	(r a) 0 4 0	1/4	(1,543	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				, <u>.</u>	
		8,443,235 F	ዛ	(45,400	円/㎡)

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区丸山1丁目1202番421	2932000089140-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州門司(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

| 鑑定評価額 3,870,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,500 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²						
	A 12 - 17 - 17 - 17	/ - \ /#\h - /#\	T ** /T + 5	路線	路線価又は倍率	1.1 倍						
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別							
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	見地としての鑑定評価										

	塩たTIIR ツバル													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市門司 2 - 3 -		2丁目2	5 5 8番	1 3				地積 (m²)	(123	法令上の規制等
地	形状	敷地の利力	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	殳との	1住居 (60,200)
	台形 1:2.5	住宅 W 1			一般住宅が の既成住 ^室		北4.1 市道	m		水道、 ガス、 下水	門司港	2.2 km		(その他) 土砂災害警戒区域 (60,164)
(2)	範囲	東 200 m、	西	20 m、	南 150	m、北	70 m	標準	■●●	月戸建	住宅地			
近四	標準的画地の形料	大等 間	口約	10	m、 奥í	亍 約	15 m	、規	.模		150 ㎡程	度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性		条件等が	劣る既	成住宅地	街 4.	1 m市	道		km	巷駅 北	東方2.2		対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	事項 近隣地域 便性等が劣								_ '推移す			規制 地価:	¦ 水準については、利
	最有効使用の判定	戸建住宅地							' '	対象基準 の個別的 因		, 1		
()	鑑定評価の手法)適用	取引事例比!		比準価格 又益価格		3	1,500	円/m	<u> </u>	-				
		原価法開発法		責算価格 閉発法に	各 こよる価格	ł	/	円/m						
(6)計	う場の特性	に供するエ	ンドユ ー 主宅地の	-ザーで)需要は	*当該圏域 は弱く低迷	に地縁をひしている。	有する個	国人が多	361。[圏域内の)需給動[句について	こは、禾	がは、自己の居住の用 側便性や地勢上の条件 だにより異なり、中心
植	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	域内では賃	資アパー 形成され	- ト等の いている	収益物件 地域では	は皆無でるないと考え	ある。 えられる	た、耳 ら。よっ	別になって、	祭しても 本件でに	6自用目的 比比準価格	りの取引か 各をもって	「大半で 鑑定部	6既成住宅地域で、地であり、収益性を重視 であり、収益性を重視 呼価額を決定すること E決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	<u>[</u>]	100	100	<u>[</u>	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	<u>[</u>]	100	100	100	1			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の問件信仰的	3	2,000 円		価 変上、格 動	_ ~ -						るが、建第 視される。	 楽費をl	まじめとする物価上昇
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	学地等と	.问一地, -	形 状成 況	地域		街路条 特段の			建住宅地	で新規の信	主宅地位	共給もなく、地域要因
地格 の等 前か	公示価格	-1.6 %		9 / m²	要 因 % の	(個別的)要 因		個別的	要因に	変動は	見られな	l 1 _°		

NO.	取引導		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	門司 7 C	: 北.	九州市門司	IX			建付地	(,	不到)	整形	南4 m私	道			1 中専 (60,160) 宅地造成規制区域
b	- 104 門司70		九州市門司	IX			建付地	(,	不到)	整形	東6 m市	道			1 住居 (60,200)
	- 109	003														
С	門司70	北	九州市門司	<u>IX</u>			更地	(,	ぼI 形	ぎ整	北3 m市	道			1 中専 (60,160)
d	- 103 門司70		+ 411 士田 = 1	IIV			五 批			7.5	整形	南8 m市	: 苦			1 住居
u			九州市門司				更地	()	全形	北西2.4				(60,200)
e	- 103 門司 7 C		九州市門司	<u> </u>			建付			ほ	 ぎ長	南西4.7	m市道			 準工
	- 108						地	(方	Ŧ					(60,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域のは	山 域要 北較		上 惟定標準値 (円/㎡)		個別的要因(比較	מ	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100		00.745	100			00.5	街		0.0	00.000
b	(3,241	[100.0] _100	100 [99.3]	[100.0] _100	[98.0] _100		23,715	100			30,56	Dî 交i 接i	通・ 近	0.0	30,600
_	29	9,105	[100.0]	100	[100.0]	-		32,006	[98			32,36			0.0	32,400
С	17	7,051	100 [100.0]	[98.5] 100	[/]	<u>100</u> [64.0]		26,243	100 [84			31,02	20 画	_	0.0	31,000
d	(28) 3,516	100 [100.0]	[99.3] 100	100	100 [95.0]		29,807	100 [97			30.60	一 行i na その		0.0	30,600
e	()	100.0	[99.7]	100	100		20,001	100			30,00	55	<u>[100.</u>	H	30,000
NO				100 補正の内記	_	[100.0]		38,088				34,19 の比較の		100		34,200
NO	の内容	変動率		が出土・ヘントュロ	N.						3. 5	107 LU #X 07	ומנין/			
a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	_{妾近 -12.0}	環境	-10.0
		0.00	画地	-2.0	├───	0.0	ーその	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L _, _	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・持	g近 -12.0	環境	+7.0
		-0.10	画地	 - 9.7	¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	. L	
c	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	 妾近 -5.0	環境	-10.0
		-0.30	画地	-36.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		+6.0	交通・持	 妾近 -9.0	環境	0.0
		-0.15	画地	 -5.0	 行政		しての		0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	. L	
e	正常	%/月	街路	0.0	╎ ┆交通・接	近 0.0	環境	·	0.0	街路		+2.0	交通・持	 妾近 -6.0	環境	± +15.0
		-0.05	画地		- - 行政		その		-	 行政		È	その他		. L	
— ★ŀ	L 上準価格	決定の	⊥ 理由		1		1					ı	〔比準個	 f格·	•	31,500 円 / m

										-10) () (I) (I) (I)	(>1<)	_		,-6 0
(2)積算価格算定内]訳														
(2)-1 原価法が	適用できな	い場	場合その理由	既成	市街地では	あり、	適切な再調	達	咸価が把	握でき	ないため				
(2)-2 造成宅地	内等に存し	.原促	T法の適用が可能	能な場合(の価格										
造成事例番号			-		所在及7	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	Ē	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	î)	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費 正後の価 (円/	i格
]	100						<u>10</u>	0]]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化剤	補正	時点修正	正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有 除	対宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の比	也 個別的 比較	的要因0	D Ā	調達原価 (円/	
	<u>100</u>]	100				(%)	10]					
熟成度修正]]	/ 100			積算	価格			ſ	円 / ㎡		·		
内訳					·										
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月習	ጆ変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動	本
	% / 月 ;	事費					% / 月	費用						%	/月
地域要因の比較	:	街路		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が多く見 であるため、収益還	られる地域であり、画 元法の適用を断念した	画地規模等の諸条件を核 た。	食討した結果、投資に	見合う建築物の想定が	が困難

(4)開発	4)開発法による価格算定内訳														
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由									
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)								

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区清見2丁目2558番13	2932000097742-0000
2		
3		
4		
5 6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州門司(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州門司(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地-	△ 50 7 7 7 0 0 0	/ r \/無物の毛***	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	€の理由の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九	州市門司]区大字	猿喰字間	谷137番	Æ				地積 (㎡)		386	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	路の岩	3	供給 処理施 没状況		な交通施記 の状況	分との	「調区」 (70,200)
	台形 2.5:1	住宅 W 2			に農家住宅の が混在する が		南3.6 m 市道			K道、 F水	門司4.	4 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(0)	** III	± 450		450	± 50	-11-	40	1# 5# A			/ 			(40,60)
(2) 近	・ 範囲	1		150 m、		m、北 = #5	40 m			戸建			шүлт т.	エズミナル
隣	標準的画地の形料		間口約			亍 約	25 m、 6 m市道	規模			500 m³₹			まぼ長方形
地 域	地域的特性	特記山間域	可能に加重	፱9 る辰	永 任モ地	1±J 3 .	6 M巾坦		文理	! [7] 可制 ! !	て 円床	ī方4.4 km	本マ	対象基準地と同じ
1-3%		事項				路			施設	 			規制	1
	地域要因の将 来予測	市街化調	整区域内	の農家	住宅地域 [·]	であり、	当分の間	現状の	まま	生移し	ていく	ものと予測	削する。	
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅	地						\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	対象基準2個別的		l I		
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	北較法	比準価	各	18	3,000 P] / m²	B	<u> </u>				
0	D適用	収益還元	去	収益価権	各		/ P] / m²						
		原価法		積算価	各		/ P] / m²						
		開発法			こよる価格	-] / m²						
(6)市	市場の特性	事者や、	当該圏域I 整区域に	に地縁的 存するこ	り選好性を	有する個 <i>。</i> 弱含みで打	人がほと <i>f</i> 佳移してい	ノどを」 Nる。:	占める 土地の	。北九	州市の	経済は回復	見してい	需要者の中心は農業従いるが、需給関係は、 で需要の中心となって
` ´桁	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	引事例よ	り比較検討 は皆無では	討を行っ あること	ており、	信頼性は高	高い。 一方	5、近	磷地域	は自己	所有に	よる農家住	宅とし	5街化調整区域内の取 いての利用が中心で、 として、鑑定評価額を
(8) 公規 示準	格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	小元1冊格]]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
恰しをた		円/	m^2 1	00	[]	[]	100	_			112	行政 その他		C 0716
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格]]	100	100]]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m^2 $\frac{1}{1}$	00	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		18,100		価 変 格 動		取引	価格に	こつい	ては全体	本的に」	_昇傾向にま	ある。	ら高く推移している。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地	標準地	ਾਲ ⊣ ∤੪ਚੋਂ (_ I ^{LU} J	形 状成 况			化調整 いる。	怪区域に	内の住宅	で需要は	は弱く、地位	曲は引き	き続き下落傾向で推移
地格 の等 前か	公示価格	-0.6 %	6 半年間	円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	固別	的要因	団は変動	動は認め	かられな	<i>I I</i> .		
			-											

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形状		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	門司7 C	北方	九州市門司	X			建付地	()	ほぼ整 形	<u></u> 有17 mr	 方道			「調区」 40,60)
	- 10352	-													r +m ==
b	小倉南 7 C		九州市小倉	南区			更地	()	おぼ長方形	北東8 ㎡	中追			「調区」 40,60)
С	- 10712 小倉南 7 C	+	九州市小倉	南区			建付地	()	ほぼ長方形	法	 方道		(「調区」 40,60) 風致地区
	- 11109	-	L III+ .I. ^							= 17	المنظر الما	+ `*			C ÷B 57
d	小倉南 7 K - 21272		7.州中小湾	用区			更地	()	長方形	北東11	M巾追			「調区」 70,200)
е	小倉南 7 C	: 北	九州市小倉	南区			建付地	()	不整形	東6.8 m 北東4 m 南東4 m 三方路	1			「調区」 50,60)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			上 定価格 円/㎡)	地域因の比		 推定標準f 各 (円 / m²		 個別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[97.8] 100	100	100		15 202	100		10.6	街		0.0	19 600
b	8,7)	[100.0] 	[99.9]	100.0	_100		15,283	[82 100		18,6	交 接	通・ 近	0.0	18,600
с	15,4	415)	100.0]	100	100	100.0		15,400	[83		18,5	10 環画		0.0	18,500
	18,3	325	[100.0]	100	[100.0]			18,325	[108		16,9			0.0	17,000
d	(23,2) 249	100 [100.0]	[101.3] 100	100	100 [100.0]		23,551	100 [132		17,7			0.0	17,800
e	()	100	[99.9]	100	100		22 205	100		40.4	00	[100.	o] [40, 200
NO		月率	ウ標準化		_] [97.9]		23,300		1	18,1 因の比較の		100		18,200
a			街路	0.0	交通・	接近 。。	環境		0 0 4	 野路				一一	
			 画地		 行政		- そ の			 		 その他		L	-20.0
b			街路		交通・		環境		-0.0	5路				環境	-28.0
	-(0.03	 画地		¦行政		- そ の			 亍政		L と その他		L	
c	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・i		環境			5路			 接近 _{+2.0}	環境	0.0
		0.00	 画地	0.0	 行政		その		· ·	 亍政		L ¦その他		L	
- 1	工告 04	/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・i		環境		0.0 ^街	野路			接近 +2.0	環境	+30.0
d	正帝 %				1				· -			L		L	
d		0.10	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	亍政	0.0	その他	0.0		
d e	+(画地 街路		行政 交通・		¦その 環境		0.0	5政 5路		l	接近 +3.0	環境	+20.0

											70.	九州門司((県)	- 3	毛地-3
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	i法がi	適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原何	画の‡	把握が困難なたの	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	=			-		所在及	び地番							
13	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	図で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)					グ脚指 (円/㎡)	Pal	でに (円/n	n²)	ŦX	LU#X			(円/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []		0		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格		P] / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率逐	变動率	成	標準化補正			月平	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較	蛟		街路	i	交通	・接近		環境		行政		7	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	Ξ	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域内に存	5し賃貸市場が未成熟	であるため。				

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区大字猿喰字間谷137番	2932000055901-0000
2		20020000001 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州門司(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額7,210,000 円1 ㎡当たりの価格61,100 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	49,000 円/㎡
	A10 - 7 - 7 - 7		(=) / T + 5 = 1 T + T	T 245 / T 155		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	3日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価					

2 i	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		州市門司 内2 - 5		2丁目5看	番21						也積 n²)	(118	泔	5令上の5	見制等
準 地	形状	敷地の設況	利用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施設 D状況	足との		注居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			住宅が建ち 宅地域	5並ぶ高	北西6 市道	m		水道、 ガス、 下水	門司	1.6	km		-	その他) 少災害警 ?	戒区域
(2)	範囲	東 50 г	n、西	100 m、	南 30	m、北	100 m	標準	隼的使用	∄ 戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形	状等	間口約	11	m、 奥行	亍 約 ·	10.5 m	、規	規模		120	m²程	度、	形状に	IJ.	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記がき事項は					市道		交通		訳 勇	東方1	.6 km			象基準地	と同じ
		事項				路			施設	!				規制	I I		
	地域要因の将 来予測				ぶ住宅地均 について!												継続す
(3)聶	長有効使用の判定	戸建住宅	地						` `	対象基準 の個別的 因		ない	1				
()	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価村	各	6	1,100	円/m	n²								
σ.	適用	収益還元	法	収益価権	各		/	円/m	n								
		原価法		積算価村			/	円/m	n								
		開発法			こよる価格		/	円/m							•		
(6)∄	5場の特性	一次取得	者が中心 の需要は	である。 弱いもσ	Nの住宅地域 区内では、 Nの、底打・	人口の減	少や高歯	令化の影	影響かり	ら、当地	地域の	よう	な中心部	から離	れた	白傾斜地勢	外に存す
村	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	て自己利力	用目的に 地域で、i	取引され 賃貸市場	を目的とし、 れた取引事作 場が成熟した も地との検討	例を採用 た地域で	しており はないこ)、比≝ ことか!	隼価格(ら、収割	の信頼性 益還元法	i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	ẫい。 ∄用を	一方、近 断念した	隣地均	計は自	目用目的を	を中心と
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格			1	100	100]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/	m 1	100	[]	[]	100					7	の他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州門司(県		- 7	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	き 個! 比 要! 比!	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +16.0 +39.0
基の 準検	前年指定基準	■ ■地の価格 ,000 円/	. I—	00.4]	100	100	[100		6	61,000	:	補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	- 1 対象基準地				[]		<u> </u>		ポルハルス イ	71-+12			かける	0.0		/ +A-10 -	CI 1 Z
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格		61,100		価 変 格 動	要を							率は県平均 昇傾向にあ			、推移し(こいる。
基準 準価	・ 2 基準地が発 である場合の検討 計 代表標準地		標準地等	と同一地	形状成況	1 1		打ち感 移して		≦的な住	宅需要	要を育	背景として	、地征	訂さ相	既ね横ばい	傾向で
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	個別的要		別的要	更因は変	変動は認(められ	hなl	, I _°				
前か	変動率 年間	0.09	6 半年間]	% の												

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	京 取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形状		道路の	主:	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	門司7 C		九州市門司	X			更地	()	長方形	長方形 北4 m市 西2.5 r				1 中専 (70,160) 宅造規制区域
b	- 1030 門司7C		九州市門司	N N			貸家建付地	()	不整形	∮ 南東3.2	 2 m市道			1 住居 (70,160)
C	- 111(門司7C	_	九州市門司	X			更地	()	ほぼ整) 形		東11 m市道			1 中専 (60,200)
d	- 111(門司7C		九州市門司	X			更地	,		不整形	乡 南東3.	1 m私道			商業 (90,240)
	- 1010	_						()					, ,
e	門司7 C - 1050		九州市門司	Ⅸ			更地	()	ほぼ 形 形	整 西6.5 m 南6.5 m 角地				近商 (100,200) 関門景観形成地域
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	対要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(56	,792	100 [100.0]	[99.5] 100		100 [95.0]		59,482	<u>100</u>	.0]	59,4	482 3	透通・	0.0	59,500
b c	(61	,022	100 [100.0]	[100.3] 100 [100.5]	100 [100.0]	100 [98.0] 100		62,454	100 [102	.9]	60,6	594 環	き近 環境	0.0	60,700
d	58	,599 ⁾	[100.0]	100.3		100 [90.0]		65,436	[103	.9]	62,9	980	可地	0.0	63,000
e	(,661	[100.0]	100	100	[97.0]		68,998	100)	61,6		の他	0.0	1
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[103.0]		64,464			60,1 要因の比較 <i>0</i>			100	60,800
a		%/月		0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	 封路	-1.0	交通・	接近	+1.0	景境 0.0
		-0.05	四地		行政		その		0.0	 行政		その他		0.0	
b		% / 月 +0.11			 交通・打 行政		環境 その			封路 行政		 交通・ その他		+4.0 ±	^{畏境} +2.0
c	正常	% / 月	街路		 交通・打		環境		0.0	<u></u> 封路		1		-3.0 ^日	^{震境} +5.0
		+0.13	画地		 ¦行政 -		\ そ の		0.0	 行政	0.0	├	 ! 	0.0	
d		%/月 +0.05			- 交通・持 		環境 環境 - └			封路 		· 交通・ こここ		+5.0	^{睘境} 0.0
			四地		¦行政		その		0.0	宁政		¦その他		0.0	
e	正常	% / H	街路	0.0	交通・技	安近 へへ	環境		0.0	封路	^ ^	□交通・	接近	+1.0 ¹	^{農境} 0.0

												10.	וווייט ל	(> <)		*	七地-2
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原何	重の	把握が困	難なた	め。				
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格										
;	造成事例番号	를			-		所在及:	び地番									
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正	道修	5成工事 8正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	1(]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ぎで	地域	要因の比	個別的 比較	的要因σ) A	調達原	価
	(円/㎡)			の間間 (円/㎡)	PAT	(円/㎡)				LL#X			(円	/ m²)			
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	00]		00			
;	熟成度修正	·	[]	/ 100			積算(西格			P	9 / m²				
内	沢						-										
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比較	交		街路	2	交通	・接近		環境			行政			その他	1	

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法						()	()					
	UP 37 (T 16						%					
	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	戸建住宅地域内に存	:し賃貸市場が未成熟	であるため。								

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

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区寺内2丁目5番21	2932000020190-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43 44		
45 46		
47		
48		
49 50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州門司(県) - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額 47,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 70,400 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	56,000 円/㎡
	A TO - TO - D	/ = \ /#\h = /#\	T ** /T + 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この注画	ル女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		九州市門 &ヶ丘1.		-丘101₹	番 9					地和 (m²		677)	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	別況	辺の土地の	利用の制	犬 扌	妾面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接ì	で 要な交通施 近の状況	設との	1住居 (60,200)
	台形 1.5:1	共同住宅 R C 5	=	中層が	共同住宅、- 昆在する住宅	一般住宅 宅地域	北東市道	更6 m 道		水道、 ガス、 下水	門司1	.6 km		(その他)
(2)	範囲	東 100) m、西	150 m、	南 100	m、北	100	m	準的使用	用 中層	共同住	宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等	間口:	約 30	m、 奥í	亍 約	23	s m、 ;	規模	•	700 m	程度、	形状 {	
地域	地域的特性	特記した	i U			街 6	m市追	直	交通		門司駅雨	南方1.6 km		対象基準地と同じ
-		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測													はやや人気の低いエ と予測される。
(3)聶	そう <i>流</i> 最有効使用の判定		司住宅地						(4)	対象基準 の個別的	準地 台	計形		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	引比較法	比準価	格		70,80	00 円/	m²	因				
σ.)適用	収益還元	法	収益価	格		50,70	00 円/	m²					
		原価法		積算価	格		/	円/	m²					
		開発法			による価格		/	円/						
(6)市	5場の特性	者及び批心商業均	と資家が「 セ小倉北区	P心となっ 【に近い。	っているほ	か、マン的優位性	ソショ 生から	ン分譲業 根強い宅	者によ地需要	る需要も がある。	見込ま 門司区	れる。門 【の不動産】	司区大里	世縁を有する最終需要 単地区は北九州市の中 らいては、取引の中心
植	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	域であるて、市場	るが、元2 楊実態に襲	sと果実の iii付けられ	の相関関係	が希薄な格を重ね	は住宅:見し、	地域にあ 収益価格	っては [.] は参考	その存在 にとどめ	E意義に O、付证	は低く、収i fの公示価	益価格は	共同住宅も見られる地は信頼性に劣る。従っ の検討を踏まえ、専門
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較		個別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ı	1	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格し をた		円。	/ m² -	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較		個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準		, -	1	100	100		1			補正			因 行政 その他
地討		円,	/ mŕ	100	[]] []	100				その他		
(10) 対年 象標	則年標準価格	の検討	70,000) 円 / ㎡	価 変 格 動	要	因		金融政策 が懸念さ		された	ことにより	、今後の	D不動産に対する需要
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地質	学と同一地	^{!点)} 形 状 成 況	地	域 因	近隣地		西水準に	影響を	与える価格	形成要因	団の新設などはなされ
地格の等		.0.0	0/ 1/2	- 円/㎡	要 因		」 因)	対象不	動産の値	西格形成	に影響	を及ぼす個	別的要因	因の変化はない。
前か	変動率 年間	+0.6	% 半年	目	% の	1								

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	地状	接面道路 状況	が対象	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	門司 7 C	4 57	九州市門司	X			更地	()	長方形	Ē	比4 m市道 西2.5 m 争地			1 中専 (70,160)
<u></u>	- 1030 門司 7 C		5 4N→88 =7	<u> </u>			7#1/→			E Z-1		ョル 南6 m市道			1 中専
b	一 - 1121		九州市門司	K.			建付 地	()	長方形	T I	判6 川巾垣			(60,200)
c	門司 7 C		九州市門司	区			建付地	()	ほぼり	7	北東6 m市) 北西6 m	道		1 中専 (70,200)
	- 1100											争地 			
d	門司7 C - 1080		九州市門司	☒			建付 地	()	ほぼ ₁ 形	Ī	化西5.6 mī 南東6 m 争地	市道		1 中専 (70,200)
e	門司7 C	北	九州市門司	X			更地	()	長方形	形 :	化西6 m市)	道		近商 (90,200)
NO	- 1065 取引位 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			定標準価 円 / ㎡)	個別比較	 的要因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	(56	,792	100 [100.0]	[99.5] 100	100	100 [95.0]		59,482	<u>100</u>			68,686	街路交通・	0.0	68,700
b	(,370	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		78,066	100 [108)		71,818	接近	0.0	71,800
С	()	100	[101.2] 100	100.0]	100 [102.0]			100 [123)			環境画地	0.0	72,400
d	(, 295	[100.0] 100 1400.03	[101.0]	100	_100		89,587	_100)		72,364	行政	0.0	,
e	(, 282	[100.0] 100 1400.03	100	[100.0] 100	100		71,476	100)		68,727	その他	0.0 [100.0]	68,700
NO.		1月率	ウ標準化	100 補正の内記		[100.0]		91,909				72,483 O比較の内i		100	72,500
a			街路	0.0	文通・接	近 00	環境		0.0 fi	 封路		-3 0 「交	通・接近	+5.0 環	
			画地		 ¦行政		その			· 亍政		0.0		0.0	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0 交	通・接近	+5.5 環	境 +3.0
	-	+0.10	画地	0.0	 行政	0.0	ところ	 他	0.0 Î	 宁政		0.0	 の他	0.0	
c			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0 交	通・接近	-1.0 環	境 +25.0
	-	+0.10	画地	+2.0	 	0.0	その	他	0.0	亍政		0.0	 の他	0.0	
d			街路		 交通・接		環境		0.0	封路		0.0 交	通・接近	-1.0 場	境
	-	+0.10	画地		¦行政 -		その		0.0	亍政		0.0	の他	0.0	
e			街路		交通・接		環境		0.0	封路		L _		+5.0 環	境 +15.0
		+0.10	画地		行政		その		F			+5.0 ^そ			

算価格算	章定内	訳												
原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存し、	土地の再調	建原	原価が把握できれ	ないため。			
2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格								
龙事例番	号			-		所在及	び地番							
他の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価村	各	進		2 、	標準化補正	時点修〕	E	造成工事費の補 修正後の価格	
(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ī)				(円/㎡)	
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>			
帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで			要因の	再調達原価	
(円/	m²)						la la		า๋)	¥X	LL#X		(円/㎡)	
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
成度修正		[]	/ 100			積算	価格		F] / m²	'		
事情の 内容	月率:	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率	
		% / 月	上事費					% / 月	質用				% / 月	
要因の比	· 較		街路	호 참	交通	・ 接近 		環境		行政	1	その)他	
	関ののである。 「は、おおおいます」では、 は、おいます。 は、これます。 は、これまする は、これままする は、これまする は、これままする は、これまままする は、これままする は、これままする は、これまままする は、これまままする は、これまままする は、これまままする は、これまままする は、これまままする は、これまままする は、これまままする は、これまままする は、これままままする は、これままままする は、これままままままする は、これまままままままままままままままままままままままままままままままままままま	原価法が 造成宅地 成事例番号 地の取得価格 (円/㎡) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	世の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 [様準化 (円/㎡) 100 [原価法が適用できない。 造成宅地内等に存し原	原価法が適用できない場合その理由 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 成事例番号 也の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡) 「100 [] 100 下費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡) 「100 [] 100 「] 100 「] 100 「] 100 「] 100 「] 100	原価法が適用できない場合その理由 既成 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の 表	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存む	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再記 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) 「円/㎡」 「100 「」」 100 「」」 100 「一」 10	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できた 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。 ・ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 ・ の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (四/㎡) (回/㎡) (回/㎡) <td r<="" td=""><td>原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格</td></td>	<td>原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格</td>	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	18,868,887	3,991,851	14,877,036	13,657,200	1,219,836	(0.9560) 1,166,163	(3.8 0.4)
	収益価格	34,298,912	円 (50	0,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	発法による価格算	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)-	2 想定建	建物の物	 ^大 況										16767	州門司(県)	- 5	
			 途		建築面	·····································	(m²)		構造	造・降	站層		延床面	新		(m²)
 共同	 住空				~	- 120	230.00	S		6 F			~~~	- 120	1,340	
	法上の規	日生山生					200.00								1,04	
	地域等	元中1 3	基準建蔽	家筀	指定容積	雪家	基準容積率等	· 地積			間口・身	剌行		前面道路、	幅昌等	
			坐十足版											前面道路:		6.0 m
1住	居			60 %		200 %	200 9	6	677	7 m	36.0 r	n× 22.	.0 m	特定道路ま	での距離:	m
想	定建物の	D概要	2 D K σ.)ファ:	ミリータ	イプを想	思定		有効の理解	 効率 由	87.8	3 % #	共有部分	分の査定によ	.S	
(3)-	3 総収記	 5算出内	 可訳													
. ,	皆層	用道		床面		———— 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 当たり月 5 料	月額	月額	支払賃料	a a	保証金等(月数	a保証金	等 (円)
r	P/ =				(m²)	(%)	(m²	1				(円	l) b	権利金等(月数	b権利金	等 (円)
		住宅			230.00	85.0	195.5	0	1	330		260,01	15	1.0		260,015
1	~ 1	ш-5			200.00		100.0		.,	000		200,0	-	1.0		260,015
_		住宅			230.00	90.0	207.0	0	1,	350		279,45	50	1.0		279,450
2	~ 4													1.0		279,450 252,000
5	~ 6	住宅			200.00	90.0	180.0	0	1,	400		252,00	00	1.0		252,000
7	~ 7				20.00											
	~															
	±1			1,	340.00	87.8	1,176.5	0			1	,602,36	65			1,602,365
	計 額支払賃	手 坐礼							1 (602 3	365 円 ×	12/5	<u> </u>			1,602,365 28,380 円
	₩又™ 其益費(管								/m² x	002,0)00 J ×	m²x 12		=	19,2	0 円
			の算出根拠				管理費と相			ない	١,		/ 3			- 13
そ	の他の収	又入(駐	車場使用料	斗等)				F.	/台 x		É	ax 12ケ	月+		=	0 円
貸	倒れ損失	と(算出	根拠、金額	頁)			敷金などに	より充当	İ							0 円
			相当額	50	÷≠₽✓	0/ > >		, 228 , 380				4.0 %				
-	-		(%)+(× 全 ———	至平 B (%))	+		円×			%	ó =			69,135 円
	上計 証会等 <i>a</i>		 益(空室損失	上老库名	<u>د</u> ۱		1 60	2,365 円		06	0 % ×		1 0	0 % =	-	59,245 円 15,383 円
			L(エミリス なひ償却			置後)	,	^{2,303} 「」 『年数(^	90. 4 £		運用利回		1.00 %)		15,365 []
						-	1,60	2,365 円			0 % ×			2563 = '	3	94,259 円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円		, m	% ×			% =	TI (:= 2)	0 円
	収益		+ + 	(手料の	公山扫加		/ \ \ \	•	868,887	7 13		(27,871 F	5/m)	
(3) -	4 1 m = 事例番)月額支払		算出根拠 事情補		()内は3 点修 標準1	を払賃料 と 建物	物格	地垣	域要 :	基準階	杏?	定実質賃料	基準批其	準階の賃料
	→ 1/3 E	1-3	実質賃料 (円/	.	正	" 正"	補正	差修		国の日	比較 格	差修正	(円	/m²)	& + 76&-	+ra∨,g^-1
а			,	,	100 [] 100) _	100 [100			対象基準階(月額実質量	の 賃料 380 円/㎡
b			()	-		-		- '		- •				」, 月額支払賃	
ט	-		()	<u>100</u>	100) 100] 100		<u>100</u> [_ _ [100				350 円/㎡)
С	_			,	<u>100</u>] 100			100 [100			基準階 2	F B
			()												

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		912,000	円	228,000,000 × 0.4 %)	
維持管理費		576,851	円	19,228,380 x 3.0 %)	
Λ.ΣΠ.Λ. Σ Π	土地	109,000	円	查定額		
公租公課	建物	1,938,000	円	228,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		228,000	円	228,000,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		228,000	円	228,000,000 × 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用						
~		3,991,851	円	(5,896 円/㎡) (経費率	21.2 %
(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)	40	%	n ♭: 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		1.0	串	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9560
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		228,000,000 円	9	40F 000 TI (m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0599		165,000 円 / ㎡x 1,340.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0462 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(13,657,200 円 20,173 円/r	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益	1		,			
総収益				1	8,868,887	円
総費用					3,991,851	円
純収益 -				1	4,877,036	円
建物等に帰属する純収益				1	3,657,200	円
土地に帰属する純収益 -					1,219,836	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,166,163	円
×				(1,723	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			
		34,298,912	円	(50,700	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区泉ヶ丘101番9	2932000013510-0000
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		
45		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州門司(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額15,000,000 円1 ㎡当たりの価格56,700 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	45,000 円/㎡
(2)空地每本口	A10 7 7 7 7 7 4	口(几)供物の紙幣	工 尚 /压·检	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	日 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	i				

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市門 「光町1-		1丁目3(04番5					地積 (㎡)	(265	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別別況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	その	1 中専 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2				南東4.5	5 m	:	水道、 ガス、 下水	門司2.6	km		(その他) 土砂災害警戒区域 (60,180)
(2)	範囲	東 150 m、西	100 m、	南 100	m、北	150 m	標準	的使用	戸建	住宅地		·	
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模	摸	- :	250 ㎡程	度、	形状 🗜	長方形
隣	地域的特性	特記 特にない			街 4.	5 m市)	Ĭ	交通	門司馬	R 南西	52.6 km		対象基準地と同じ
		事項			路			施設	1			規制	
	地域要因の将 来予測	地域要因に特段 の住宅地ではあ											予測する。傾斜地勢 則する。
	その根の判定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	戸建住宅地						(対象基準 の個別的 因		١		
` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比較法	比準価村		5	-,	円/㎡	- '	_				
0,	旭州	収益還元法	収益価格				円/m ²						
		原価法	積算価格		,		円/㎡						
(a) -1	-18 A 4+ M	開発法		こよる価格			円/㎡	≠ 1+1	ᅡᆉᆒᆂ	: rth I = X h ¥	タ生を方す	マ/田 1	、と把握される。当該
(о) п	5場の特性	市場参加者は、	土地・建物 斜地勢の信	別総額も勘 E宅地域でI	案しつつ、 はあるが、	取引水 生活利	準を重 便性は	視して確保さ	て価格判 されてお	断を行う り、一気	うと理解さ Eの需要も	れる。 認めら	近隣地域は最寄駅かれることから地価は
ĺĺĺ	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	引が支配的であ したがって現実	る。そのた の市場にも	こめ、市場 3いて観察	参加者の行 される地位	行動原理 価の動向	に基づ を的確	く比準に反明	≢価格の 決し、客	説得力が 観的かつ	が本件の場 O実証的な	合には事例資	居住を目的とする取 は高いと判断される。 資料に基づいて導出さ ひとおり決定した。
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の			標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個別 比 要認 比輔	因の			標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[100	1			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準) 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	56,60 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 等と同一地。	価格 数 状 况	地域	□ ↓ 市	場の変 域要因	動等の に特段	諸要因が の変動		惑のほか、 市場に及ほ められない	ffす影響 ♪が、-	
地格 の等	標準地番号 公示価格	عبداً به و و	- 円/㎡	要 因	個別的		別的要同	因に変	動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	+0.2 % 半年	- 间	% の									

NO	取引事			也番並びに	「住居表表		類型	地積	(2 >		画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号		」等			点	型		(m²)	0)†	ド状	状況		設の状況		制等
а	門司7 C	北	九州市門司	区			更地	(長7	方形	東4.5 m	私道		,	1 低専 (50,80)
	- 1032	1														
b	門司7 C - 1110		九州市門司	<u> </u>			貸家 建付地	(不整 	整形	南東3.2	m市道			1 住居 [70 ,160)
С	門司 7 C	_	九州市門司	⊠			建付地	(ほぼ 方邪	ぎ長 ド	西4 m市 南4 m	道			1 中専 (70,160)
	- 1100	3										角地				
d	門司 7 C		九州市門司	X			建付地	(ほ!i	ぼ長 ド	北東6 m 北西6 m 角地	市道			1 中専 (70,200)
<u> </u>	- 1100	1													_	
	_							()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地は	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.7]	100	100		40.005	10			== 0	街路		0.0	
b	(736	[100.0] 	100 [100.3]	100	[100.0] 		43,605	_10	3.3] 0		55,6	90 交i 接i	- 1	0.0	55,700
_	61,	022	[100.0]	100	[100.0]			62,454		4.4]		50,2			0.0	50,200
С	48,	394	100 [100.0]	[100.2] 100	[70.0]	100 [101.0]		68,587	100 [120	0.0]		57,1	56 画均		0.0	57,200
d	() 295	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		89,410	100	0 <u> </u>		58,9	70 元		0.0	58,900
e	(293	100.0	[]	100.0	100		09,410	_10			30,9	39 20	الران .100	-	36,900
				100		[]			[]	1			100		
VO	ア事情 1の内容 変			補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	_{6近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	接近 +3.0	環境	-20.0
	-	0.05	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		-5.0	その他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	接近 +8.0	環境	+20.0
	+	0.11	画地	 -2.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・扌		環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	·····································	環境	+20.0
	+	0.02	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	その他		L	
d	正常 9	6/月	街路		 交通・扌		環境			街路				 妾近 +4.0	環境	+30.0
	+	0.08	 画地		¦行政		している。			 行政		i	その他		Ľ	
e	9/	6/月	街路	12.0	交通・技		環境		0.0	街路		ı	交通・排		環境	
		,,	 画地				しここ			一 一 行政		ا ! ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	へ <u>。</u> その他		L	
							00			1 3 40		 	C 47 16			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **56,700** 円 / ㎡]

												16,	ניינ וווילט /	(木)	- (,	七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	朗	存の	の住宅地に	所在	しており、	適	切な造成事例の	収集が困	難であ	5るた	め。	
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な場	合の)価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
13	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		西格	補修正後 i 円 / ㎡)	í	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点個	修正	造修	延後σ	費の補)価格]/ ㎡)
			<u>100</u>]	[] 100	I						<u>100</u> []	<u>L</u>]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		复の	用の補修 価格 円/㎡)		可効宅地化率 除した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	勺要因(か 再	調達原	(価 / m²)
			100 []	100	I				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>				
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格		P] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補正				月率都	変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						%/月
地地		較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交	通・	接近		環境		行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	記元法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還	元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12.30 11.0 12	(円)		(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	ないと解されること	から、適正な賃料水準	する住宅地域である。貸 隼が形成されているとに ら、本件では収益還元活	は言い難い。このため	、収益還元法	分に成熟しまでは適な	ってい 別な試	

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区光町1丁目304番5	2932000007452-0000
2	100 0 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	200200001.02
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42 43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州門司(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州門司(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額 21,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 97,400 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	78,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATD 7.77 7.17 0.17	1 / C \ / T + A A 15 * T		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	∃ (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田	の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市門 上馬寄 1		寄1丁目: 6 」	2番25				地積 (㎡)		223	法令上の規制等
準 地	形状	敷地 況	の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	1 中専 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅だ 建ち並ぶ住宅		西5 m 市道		水道、 ガス、 下水	門司1.	9 km		(その他)
(2)	範囲	東 3	80 m、西	120 m、	南 120	m、北	60 m	標準的使	用低層	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 13	s m、 奥行		17 m、	規模	I	220 m³₹	程度、	形状は	まぼ長方形
隣 地	地域的特性	特記上	比較的品等	の良好な	住宅地域	街 5 m	市道	交i	通 門司馬	沢 南西	方1.9 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路		施記	殳			規制	
	地域要因の将 来予測				宅等を中心								く、当面現状を維持 思料する。
(3) 揖	員有効使用の判定	低層住	宅地					(4	対象基準 の個別的 因	^{集地} な り要	l I		
, ,	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	9:	-,	/ m²					
O.)適用	収益還:	元法	収益価	格	6	9,400 円	/ m²					
		原価法		積算価				/ m²					
		開発法			による価格			/ m²					
(6)∄	万場の特性	一次取?	得者が中心 への選好性	いである。 ŧが強くス	近隣地域	が存する。 おり、地(大里地区に 西は強含み	おいては で推移し	t、近年に ノている。	おける	土砂災害等	に対す	\倉北区へと通勤する 「る意識の高まりから 地のみで概ね1,9
`´梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	準価格 価格に	は同一需約 見合う賃料	合圏内にる 外水準が	おける現実	の取引に。 いないこ。	よる市場性 とから低位	を反映し	た価格で	あり信	頼性は高い	1。一方	6住宅地域である。比 5、収益価格は、土地 6を中心として収益価
(8) 公規 示準	格	標準	=地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の規	₹基準地 見準価格]/㎡)	標内 準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元伽隆		I]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				その他		C 07/E
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		이 の比	₹基準地 七準価格 ∃/㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	各]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
华快 地討		円	/ m² -	100	[]	[]	100			-	17以 その他		C WIE
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		- ,) 円 / ㎡	価変格動	一般的 要 因					率は県平均 昇傾向にあ		高く推移している。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地 北九州門		₹と同一地 -	形 状成 况		安定的	的な住宅	需要を背	景として	、地価はや	かせ強合	さみで推移している。
地格 の等 前か	公示価格			-) 円 / ㎡ 間 +0.1	因	(個別的)要 因	固別的	的要因は	変動は認	められな	:11.		

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	i地 / / / / /	接面道题 状況	烙の	主要交通施 設の状況		法令上の規 制等
a	門司 7 C	北	九州市門司	X			更地	()	ほぼ 形	整	北東6 m市	道			中専 60,200)
ı.	- 103		±→ ⊃				7-12-1-1			17.17	<i>-</i>	الر ة م +	->*			
b	門司7 C - 110		九州市門司	II <u>X</u>			建付 地	()	方形	技	北東6 mit 北西6 m				中専 70,200)
c	門司 7 C		九州市門司	<u>X</u>			建付地	()	ほぼう形		北西7.3 r	市道			住居 60,200)
	- 108															
d	門司7 C		九州市門司	X			建付 地	()	長方	形	南6 m市道			(6	中専 60,200) 造規制区域
e	- 112 門司 7 C		九州市門司	IX			建付			長方	形	北西5.9 r	市道			 住居
	- 104	02					地	())					宅:	660 , 200) 地造成規制区域
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比			性定標準価 (円/㎡)	個比	別的要因の 較		査定価格 (円/㎡)
a	()	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [100.0]		02 702				102 424	街路	0.	0	102 000
b	(3,330	100.0	[101.0]	100	100.01		93,703	100			103,425	· 交通 接近	0.	0	103,000
	90	, 295	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		89,410	[92			96,45	環境	0.	0	96,500
C	100)),445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		100,445	100 [102			97,804	画地	0.		97,800
d	()	100	[100.9]	100	100		70.000	100			400.00	一 行政	0.		400.000
e	(7,370)	100.0]	100 [100.5]	100.0]	[100.0] 100		78,066	100			100,085	5 そ の ⁽	他 0. [100.0	-	100,000
			[100.0]	100	[100.0]			117,413				99,84	I	100		99,800
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R				=	工地域	要因	の比較の内	訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	を通・接対	丘 +3.0	環境	-12.0
		+0.10	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	を通・接対	丘 +3.0	環境	-10.0
		+0.08	画地	+2.0	 行政		しての		0.0	 		٠.٠	 その他	0.0		
	正常	% / 月	街路		│ ┌交通・接		環境			 封路				丘 +7.0	環境	-5.0
		0.00	画地		¦行政		- そ の		 	 宁政		<u>.</u> .	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	<u></u> 封路			を通・接		環境	-25.0
		+0.10			¦行政		 その			 行政		0.0 0.0		0.0		
e	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	 封路		1		近 +5.0 i	環境	+12.0
		+0.08			 行政		 その			 行政		0.0 		- +5.0 · 0.0		+12.0
_	上準価格法			0.0	1	0.0	i		0.0				比準価格			,400 円 / ㎡

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 99,400円/㎡]

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	B	既成	市街地でる	あり、	再調達原促		把握が困	対難なた	め。			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場	易合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	ረ補正	時点修正		後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域 較	要因の比	说 個別的 比較	内要因 <i>σ</i>	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	<u>)0</u>]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100				積算(西格			F	9 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月翌	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	호 -	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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,380,788	740,460	2,640,328	2,102,730	537,598	(0.9788) 526,201	(3.8 0.4)
	収益価格	15,476,500	円 (69	9,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	単物の状	犬 況										/111 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	住宅						99.00	L S	2	F				198.0	00
公	法上の規	制等					l								
	地域等		基準建業	支率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	 幅員等	
1中	.専			60 %		200 %	200 %		223 m²		.0 mx	17.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道	5.0 m
想	!定建物σ)概要	ファミ! K	J - タ	L イプ、平	 均専有配	面積約50㎡、	2 L D	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段值	使用のため	3	
(3)-	3 総収益		1訳												
	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	 当たり月額 料	į F	目額支払賃	賃料 a	保証金等(月数	a保証金等	(円)
,	10/10				(m²)	(%)	(m²)				((円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	~ 1	居宅			99.00	100.0	99.00)	1,450)	143	,550	1.0		143,550 143,550
	- '												1.0		143,550
2	~ 2	居宅			99.00	100.0	99.00)	1,450)	143	,550	1.0		143,550
	~											<u></u>			
	~														
	~														
					198.00	100.0	198.00)			287	,100		2	287,100
	計														287,100
	額支払賃									,100	円 × 12			3,445	,200 円
	共益費(管		の答出担	ьп				円	/m² ×		mx	12ケ月	=		0 円
			の算出根 車場使用 ^線						/台 x		台×12	ケ日ュ		=	0 円
		`	半物 医用作根拠、金額				敷金等により			<u></u> }+ ⊢ I		7 77			0円
								445,200		11 11 (4.0	. %			011
(+	室等によ - a)x 空	を 室室 <i>F</i>	マ作 ヨ 額 A (%) + (x 空	室率B(%))	+	,200	円×			% =		137	,808 円
以	上計	+ a+													,392 円
保	証金等の	運用記	益(空室損	失考慮征	发)		287	,100 円:	× 96	6.0 %	×	1.0	0 % =	2	,756 円
権	利金等σ	運用記	益及び償却]額(空	室損失考別	憲後)	償却 287	年数(,100 円 :	4 × 96	年) 6.0 %	運用利		1.00 %) .2563 =	70	,640 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等 <i>0</i>)運用益	(空室損失	考慮後)		円:	×	%	×		% =		0 円
総	収益	+	+ +					3,3	80,788 円		(15,160 F	円/㎡)	
(3)-	·4 1 m² ≝	たりの)月額支払	賃料の	算出根拠	<u>L</u>	()内は支	払賃料							
NO	事例番	·号	事例の実質賃料		事情补正	甫 時; 正	点修 標準化 補正	注 建物 建修订 差修订		域要 比較	基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	-		()	<u>100</u>	100	100] [0]	100	1		対象基準階の 月額実質賃料 1,482	\$ 2 円/㎡
b	-		(۱			100	100	<u></u>	0]	<u>100</u>			月額支払賃料 (1,450	\$ 0 円/㎡
С	_		(,] <u>100</u>		1 <u>10</u>	0]				基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳														
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠										
修繕費		142,800	円	35,700,000 x 0.4 %)									
維持管理費		172,260	円	3,445,200 x 5.0 %)									
() TD () #B	土地	50,600	円	查定額										
公租公課 	建物	303,400	円	35,700,000 × 50.0 % × 17.00 / 100										
損害保険料		35,700	円	35,700,000 × 0.10 %)									
建物等の取壊費用の積立金		35,700	円	35,700,000 × 0.10 %)									
その他費用		0	円											
総費用														
~		740,460	円	(3,320 円/㎡) (経費率 2	21.9 %)								
(3)-6 基本利率等		I												
r :基本利率		3.8 9	%	g:賃料の変動率		0.4 %								
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年								
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	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 \$	₹	:未収入期間を考慮した修正率	0.9788									
(3)-7 建物等に帰属する純収益														
項目	查	定額		算出根拠										
建物等の初期投資額		35,700,000 円	35,700,000 円 175,000 円 / ㎡x 198.0											
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分	<u> </u>	3.00 %)								
建物等に帰属する純収益		2,102,730 円]	0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 ×	20 %								
×	(9,429 円/m	n²)											
(3)-8 土地に帰属する純収益														
総収益					3,380,788	円								
総費用					740,460	円								
純収益 -					2,640,328	円								
建物等に帰属する純収益					2,102,730	円								
土地に帰属する純収益 -					537,598									
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	属する純収益			,	526,201									
	還元利回り	(r-g) 3.4 %	%	(2,360	円 / ㎡								
		15,476,500 F		(69.400	円/㎡								
I		.0, 110,000	,	(30,400] /								

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区上馬寄1丁目2番25	2932001113639-0000
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		

- 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

-1.7 % 半年間

標準地

前年標準価格

代表標準地

公示価格

変動率 年間

標準地番号

象標の

基準検

準価討

地格

の等

前か

鑑定評価書(今和 7年地価調查)

今和 7年 7月 25 日提出

か 記 依	以第 0		≥ 7	-н і	IME (. ∀ 11⊦	. ,	1-1	Сіщі	. 7.—	,	北九州門司	u / · 引(県)	+ 7 A 25 - 8	宅地-1
	基準地番号		提出先	所	「属分科会	名 業	者名	株式	会社フ	プレイ	イザル	,			
北九州	們司(県) -	8	福岡県	福	岡第 1	į į	氏名	不動	産鑑定	DZ	波多	野宏和			
鑑定評	価額				4,90	00,000 円] 1 m²	当たりの	の価格					29,500) 円/㎡
1 基	本的事項														
(1)個	i格時点	令和 7年	7月 1	日 ((4)鑑定評	価日	令和	7年	7月	18日	(6)路	[令和 7年	⊢		円/m²
(2)実	:地調査日	令和 7年	- 7月 2	日((5)価格の	 種類	正常们	 西格			線価	路線価又は 倍率種別			1.1 倍
(3)鑑	定評価の条件	更地として	の鑑定評価		` ,						ІЩ	1古学性が	J		
2 鑑	定評価額の決	定の理由の) () 要目												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 北ナ	ι州市門司[川東 2 - 1			1209種	≨13				地 (㎡		166	法令上の	規制等
港			利用の現	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		状況 供給 処理施 設状況		要な交通施設 近の状況	足との	1 中専 (60,200)		
	E方形 : 1	住宅 W 1		戸建住宅が多い傾斜地 住宅地域		頂斜地の	D 西4 m 市道		水道、下水		門司	引港4 km		(その他)	
(2)	範囲	東 80	m、西 1	00 m、	南 100	m、北	150 m	地	10分/市日	月戸建		<u></u>		(60,160)	
近	- 標準的画地の形	1 - 1 - 1	間口約		m、 奥行		150 m \						形状		
隣 地	地域的特性		 勢上の制約 ⁷			街 4 m		790	交通			·····································		~/ //// □対象基準地	と同じ
域			が劣る住宅は			路 -			施設				規制		
	地域要因の将 来予測	近隣地	現域は傾斜は 当面の間に			ハ住宅地は)、地 [±]			建替力	が見られるか	1	の変動要因は	はないこ
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		(4)	対象基準 の個別的	準地 /	ない			
(5)鑑況	 定評価の手法	取引事例	比較法 比	上準価:	 格	29	9,500	円/㎡	_	因	172				
のi	適用		収益還元法 収益価格				/ F.								
		原価法	積	算価	格		/	円/m²	2						
		開発法			による価格	•		円/㎡							
(6)市均	易の特性	傾斜地勢 宅地を除	に個別に形	成され 数は	れた住宅街 少ない。圏	で、平坦語 域内での語	部の住宅 需要の中	地と比	ごべ住写	記地需要	ほは弱い	ハ。圏域内の	取引重	では地勢上のは か向は、新興 を反映した取り	の分譲住
`É検討	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 D決定の理由	や劣位で	あるため収	は益性を	を重視する	投資物件等	等は殆ど	見られ	け、耳	双引にま	いて		大半を	也域は利便性∈ E占める。よ	
示準格	代表標準均 は標準地番号	也 標準均		点 逐正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬		基準地 準価格 / ㎡)	柄 内 郭 化	≝ 交通 公 環境		地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [10	0	100	100	100]			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	番号		点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要团 比車	別的因の		基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	≝ 交通 ∠ 環境		地 域 交 現 環 境	
基の 準検 地討	前年指定基準	隼地の価格 円 /	m² [10	1 0	100	100	_ <u>[</u>	1			祖			因 行政 その他	
ゼミリング (10) 対年ら	- 1 対象基準 [‡] 継続 新規		00.555.7	1/-2	価 変	一般的							費をは	 はじめとする特	物価上昇

(地域)要因)

格 動

形 状

成 況

/ 個別的 \

要 因

要

因

% ത

30,000 円 / ㎡

円 / m²

地域では一部で建替等が見られるが、不動産の二極化や選別化が見られる状況の下では地域の住宅地需要は低迷している。

個別的要因に変動は見られない。

	比準価格			- 	Γ <i>Ι</i> + □ =	= =====	**	1:12:5*		T	211L	+÷ → `* '*	36 A 3	· 邢 ÷ 'ヲ'	}	ナク しゃむ
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	'住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道版状况	路の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	門司7 C	北	九州市門司	X			建付地	(不整)	<u></u> 隆形	南4 m私道	É		10	1 中専 (60,160) 宅地造成規制区域
	- 1040		===	_												
b	門司7C - 1090		北九州市門司区			地地	(不整 	≧州彡	東6 m市道				1住居 (60,200)	
c	門司 7 C		九州市門司	<u>X</u>			更地			ほほ	整	北東6.3	m市道			 1 住居
	- 1050						() 形						(60,200) 宅造規制区域	
d	門司 7 C		九州市門司	X			更地			[E]	整	北3 m市道	<u> </u>			1中専
	- 1030)9						() 形						(60,160)
e	門司7 C	北	九州市門司	X			更地			不整	좓	東4 m市道	<u> </u>			1住居
	- 1050	06						()						(60,160)
NO	取引仰(円)		事情補 正	時点修 正	建付え価の補具			定価格円/㎡)	地力の	域要 北較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
а	() ,241	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	_ <u>100</u>] [98.0]		23,715	100) 1.1]		28,19	街路	(0.0	28,200
b	(, 241	100.03	[99.3]	100.0	100		23,713	_ 100			20, 19	9 交通・ 接近	(0.0	20,200
	29	, 105	[100.0]	100	[100.0			32,006	+	1.9]		30,51	1 環境	(0.0	30,500
С	14	, 658	 [100.0]	[99.6] 100	100	_ <u>100</u>] [80.0]		18,249	100 [75	0 5.7]		24,10	画地 7	(0.0	24,100
d	()	_100	[98.5]	100	100		,	_100	-			行政	(0.0	
_	17	,051	[100.0]	100	[/] [64.0]		26,243	_	0.0]		29,15	9 その他		0.0	29,200
e	33	, 113 ,	100 [100.0]	[99.6] 100	100	_ <u>100</u>] [98.0]		33,654	100 [112			29,99	5	[100 .	0	30,000
NO		 イ月率	ウ標準化	補正の内記				·		工地填	或要因 数要因	の比較の内	勺訳			
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+1.0	環境	-15.0
		0.00	画地	-2.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	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	+5.0
		-0.10			 ¦行政		- そ の			 行政		<u>-</u>	 その他	0.0	<u></u>	
c	正常 9	% / 月	街路		交通・		環境			 街路			 交通・接近		環境	-30.0
		-0.04			- - 行政		ところ			 行政		i	 その他	0.0	<u>_</u>	
d	正常 9	% / 月			交通・		環境		0.0	街路		- 1	交通・接近		□環境	40.0
-		-0.30			 		~~~ その			55品 行政		<u>.</u>	へ返 jg <u>c</u> その他		L	-10.0
	正告 1) ₄ / D			1		!		0.0			- 1		0.0	理中	
е		% / 月 -0.10	街路 		交通・		環境			街路 		<u>.</u>	交通・接近 		· 塚児 L	+10.0
		3	画地	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		

															()		
(2)積算	価格算	定内	訳														
(2)-1	原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地であ	51)、	適切な再訓	周達》	咸価が抵	児握でき	ないため	0		
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	両法の適用が	可能な	場合(の価格									
造成事	事例番	号			-			所在及び	が地番								
	の取得((円/ı		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円 / ㎡)	逍	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]		
付帯費	費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化薬 除した価格		地域 較	要因の比	超別的 比較	勺要因の	D A	調達原価
((円/၊	m²)						(円/㎡)		(円/n	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
熟成原	度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡		·	
内訳																	
素 事情 地 内容	青の 字	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要团	因の比較	較		街路	3		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	門司区郊外部の傾 益還元法の適用を断		主宅地であり、また、均	地域の諸条件等から賃	貸市場が未成熟であ	り、収

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区黒川東2丁目1209番13	2932000111484-0000
2	ADVANTAGE SELECTION OF THE SELECTION OF	2002000111010000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州門司(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額16,800,000 円1 ㎡当たりの価格102,000 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	82,000 円/m²
(2)空地每本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	工类体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		州市門司 河 1 -		町1丁目 [′]	1番41					地 (㎡	積) (165)	法	令上の	規制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通旅 近の状況	設との	1住/ (60,2		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			一般住宅が 住宅地域	が建ち並	南西6	m		水道、 ガス、 下水	門司	830 m		(そ)	の他)	
(2)	範囲	東 30 m	n、西	100 m、	南 50	m、北	50 m	標準	準的使 原	用 低層	住宅均	也				
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	11	m、 奥行	方 約	16 m	、	模	_	180 n	i程度、	形状!	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 6 m	市道		交通		訳南東	方830 m		1	基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測	近隣地域											を反映	して上	昇基	間で推移
	最有効使用の判定	低層住宅均							``	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格			5,000	円/m	1	_						
U.) 週 円	划 収益還元法 原価法			各	7	7,000	円/m								
		原価法開発法			各 /= /= /-		/	円/m	_							
	-18 - 44-14	開発法 同一需給图			よる価格		/ + />-	円/m			1/5 甘:		/エルファ	°/→ т⊞ J	中 ウャフ	+ >.116.1−+° + −
(6) П	5場の特性	中心に堅訓る。また、	間に推移 自然災	している 害が懸念	が、住宅! される傾	ローン金箔 斜地域、	利上昇、 封路条件	実質質 非等が多	賃金伸で おる地域	び悩み、 域は需要	建築	調の中、利 費高騰等に 頃向にある 句のエンド	より購買 。 J R P	∄力の↑ 引司駅:	低下が を中心	懸念され とする大
ì f	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は、対象基準地は、自用目的(戸建住宅れるため、本件において準地との検討を踏まえ、			での取引を	を中心と の市場動I	し、収記 句を反明	き性より やすると	りも居住 比準価権	住快適性	を重	視して価格	形成され	る住	宅地域	と考察さ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· · 標準地 ·		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準	≝ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı]	100	100	ı	1			補	甫 画地		因	行政	
格し をた	23311111	円/r	n 1 1		1	[100					E 行政 その他		₹	その他	
(9)		 동문		時点	·	地域望	草 個	別的	対象:	基準地	村		0.0	地	街路	-1.0
指か 定ら	北九州門司(県		_ '	修正	補正	因の比較	比地	因の	の比	準価格	内省訳化	■ 交通	0.0	域要	交通環境	-5.0 +3.0
基の	前年指定基準	 単地の価格	[1	00.4]	100	100	[100	.0]			補		0.0	因。	行政	0.0
準検 地討	97	,000 円/r	n 1	00	[100.0]	[96.9]	100		10	000,000		E 行政 その他	0.0	1	その他	0.0
(10) 対年			01,000	円/m ^f	価 変	一般的要。因		四月 日内経済 日は選別	育は物価 リ・二極	画高、米 極化が進	国の関行。門	税政策等に同区の人口	より先行	」 すき不証 質向。	 透明。 [;]	不動産市
象標 基準 準価	・ 2 基学地が発 である場合の検討 計 代表標準地		標準地等。	と同一地が	形 状成 況							: 「モデルフ 静な新興住		7ト再	配置計	画(大里
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	1 +1.0 %	半年間	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的		別的要	更因の変	変動は認	められ	ない。				
,		/ 0	1			1										

(1)	比準価格												407 07111	1円(末)		
				. TT 14 = 101-	- 	TT 710+	**	111.7±		_	- 1.11.	1		· · ·	16	\\\
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	門司 7 C	1 15	九州市門司	X			更地	()	ほぼ 形	<u></u> 整	北東6 mī	市道			1 中専 (60,200)
	- 103															
b	門司7 C - 104		九州市門司	区			建付地	()	長方	形	北西5.9	m市道			1住居 (660,200)
С	門司 7 C	_	九州市門司	X			建付 地	()	長方	形	南西6 mī	市道			1 住居 (60,200)
	- 103	10														
d	門司 7 C - 112		九州市門司	X			建付 地	()	長方	形	南6 m市)	道			1 中専 (60,200)
е	門司 7 C		九州市門司	X			建付地	()	ほぼ		北東6 mī 北西6 m	市道			1 中専 (70,200)
	- 110	01						`	,			角地				
NO	取引1	価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較		能定標準値 (円/㎡)		国別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.3]	100	100			_100				街路	ቜ (0.0	
b	() (330	[100.0] 	100 [100.5]	100	[100.0] 		93,610	100			107,22	接近	- (0.0	107,000
c	(5,829)	100.0]	100 [100.6]	100.0]	100.0]		117,413	[115 100			102,09			0.0	102,000
	128	3,617	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		129,389	[115			112,51	画 ¹ 2 行政		0.0	113,000
d	(77) ,370	100 [100.0]	[100.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		77,912	100 78			99,37			0.0	99,400
е)	100	[101.0]	100	100		11,012	_100			00,01		[100.	\vdash	00,100
			[100.0]			[102.0]		89,410				102,41		100		102,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化 	補正の内部	₹					工地域	要因	の比較の	为訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・接	近 -3.0	環境	-10.0
		+0.08	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	封路		0.0	交通・接	5近 0.0	環境	+15.0
		+0.08	画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 亍政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路		-	交通・接		環境	+15.0
		+0.08	 画地		 ¦行政		その			 亍政			 その他	0.0	<u></u> _	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路		- !	交通・接		環境	-20.0
		+0.08	画地				ところ			 亍政			 その他	0.0	L	
е	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			封路		1		班 -3.0	環境	-10.0
		+0.08	 画地		 行政		その			 亍政			 その他	0.0	L	
オ ŀ	└───────── 比準価格別	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			1		1					<u> </u>	[比準価	 格:	10	5,000 円/㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため適	用は困難。							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
lijvi	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価権		道	成工事費		標準化	溢補正	時点值	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡) ————		(円/m	í)						(円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>		<u>[</u> 10	0		
ſ	寸帯費用		標準化	(補正	時点修正		 費用の補修 D価格	有		ヹで	地域要較	因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Po	(円/m	ຳ)	+*		10+2			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>			
Ź	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F.] / m²		•	
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	.較		街趾	<u></u>	交通	・接近	•	環境		í	行政		4	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,146,306	643,500	2,502,806	2,061,500	441,306	(0.9788) 431,950	(3.8 0.4)
	収益価格	12,704,412	円 (7	7,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

		用	···········途		建築面	有	(m²)		構造・	·····································		延床	面積		(r	m²)
#6		,,,	~		22/12	4 124		LS				~"			180.00	
	住宅 	7 # J & &					90.00	LS							180.00	
	法上の規 地域等	制等	基準建廠	t 來 笙	指定容和	吉茲	基準容積率等	地積		胆口	 コ・奥行		前面道路、	恒昌笙		
m 應	7673(寸		至十年的	X TT (J	3875-1211	Į.—	坐午 台俱平式	トーク也有具		IBIL	-1 -× 11		前面道路:		6	3.0 m
1住	居			60 %		200 %	200 %	6	165 m²	11	.0 mx	15.5 m	特定道路ま			m m
想	定建物の)概要	ファミリ	J - タ	イプ(平	均専有面	面積45㎡)		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため			
(3)-	3 総収益	·········· 5算出内	引訳													
		用资		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	F	目額支払賃	賃料	a保証金等(月数	效) a保記	正金等	(円)
μ	皆層					- (%)	(m²		L17-1			(円)	b権利金等(月数	效) b権和	引金等	(円)
		<u> </u>			00.00	400.0	00.0		4 500		405	000	1.0)	135	5,000
1	~ 2	住宅			90.00	100.0	90.0	U	1,500		135	,000	1.0)	135	5,000
	~															
	~															
	~															
	~															
	. .				180.00	100.0	180.0	0			270	,000				0,000
	前	= 水 习							270	000	円 × 12	年日 .),000
	額支払賃 共益費(管								/m² x	000		ジョ 12ケ月			3,240,00	0円
			の算出根技	 切				1 J	7111 ×		1117	127/3	_			011
			車場使用料						/台 x		台x 12	ケ月+		=		0 円
			根拠、金額													0 円
	室等によ		E相当額 A(%)+(~ 空	安家R (06))		,240,000			5.0					
	-			^ _	主竿り(70))	+		円×			% =			162,00	
	上計 証全等 <i>α</i>		 益(空室損	生老虐给	叁)		27/	0,000 円	v 05	.0 %	. .	1	00 % =	3	2 56	DO 円 65 円
			・ (エエラン ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		-	憲後)	償去	7,000 [] 『年数(0,000 円	4 :	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		65,74	
そ(───)運用益((空室損失:	考慮後)		円			×		% =			0円
総	収益	+	+ +		•				146,306 円		(19,069	円/㎡)		
(3)-	4 1 m²≌	iたりσ)月額支払	賃料の	算出根拠	<u> </u>	()内は3									
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情补正	甫 時, 正	点修 標準(補正	と 建物 差修 ī		或要 北較	基準原格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а			()	<u>100</u>		100		<u>100</u>)]	100]		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,533 F	——— 円/㎡
b	-		()			100] 100]				月額支持 (公賃料 1,500 F	 月/㎡)
С				-		_ [] 100		100)	100	- 1		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		尾額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		140,000	円	35,000,000 x 0.4 %)	
維持管理費		97,200	円	3,240,000 x 3.0 %)	
.\.T⊓ .\.÷⊞	土地	38,800	円	查定額		
公租公課	建物	297,500	円	35,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		35,000	円	35,000,000 x 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		35,000	円	35,000,000 x 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用			'			
~		643,500	円	(3,900 円/㎡) (経費率 2	20.5 %)
(3)-6 基本利率等		T				
r :基本利率		3.8 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格) ——————	40 %	6	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益	ı					
項目	查	定額		算出根拠		
 建物等の初期投資額 		35,000,000 円	I	189,000 円 / ㎡x	設計監理 (100%+	里料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分	<u> </u>	設備部分
 建物等に帰属する純収益		2,061,500 円		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 ×	20 %
×	(12,494 円/m	²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,146,306	円
総費用					643,500	円
純収益 -					2,502,806	円
建物等に帰属する純収益					2,061,500	円
土地に帰属する純収益 -					441,306	
未収入期間を考慮した土地に帰。 ×	属する純収益			,	431,950	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6	(2,618	円 / ㎡
		12,704,412 P		(77,000	円/㎡
L		·=,· • ·, ··= 1		(,000	17/111

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区不老町1丁目1番41	2908010117930-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州門司(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額				107,000,000 円	1 ㎡当たりの	の価格				62,200	円/m²
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 1	18日	(6)路	[令和 7年1月]	-	
(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	路線価又は倍率 倍率種別		倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	-107 07	市門司 岸 2 - 3		岸2丁目 ′ 」	10番6					地積 (㎡)	1 ''	,719	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	妾面道路の状況 供給 処理施 設状況				な交通施設 の状況	足との	準工 (60,200) 準防
	長方形 1:1.5	事務所兼倉	車		いに低層店 が建つ商業		 北西18 国道	m		 水道、 ガス、 下水	門司港	1 km		(その他)
(2)		市 120	—	105	± 50.	IV	FO	+悪・生・	66 /± ¤	」	店舗地			(70,200)
(2) 近	● 範囲 	東 130 m	別別	125 m、		m、北 ī 約	50 m 50 m		的使用	-	点 翻 ≠ 10 500 m² 程	2 (F)	Π ⟨√ Ε	
隣	地域的特性	特記・特に		30	川、 突1.	」						<u> </u>		マカル 対象基準地と同じ
地 域	>26-341111 II	事項 	4 0			路			施設	 - JPJ/£	3.例【一刊	EI)] I KIII	規制	1
	地域要因の将 来予測	門司港地区				──── 浦、営業/		路線商	新業地				」 ほは低・	」 く繁華性はあまり高 推移すると予測。
(3) 揖	最有効使用の判定	低層店舗地	ģ						(対象基準 の個別的		١,١		-
` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	š	62	2,300	円/㎡		因				
σ)適用	収益還元法	l	収益価格	3	3	1,100	円/㎡						
		原価法	7	積算価格	<u> </u>		/	円/m²						
		開発法			よる価格			円/㎡						
(6)市	万場の特性	開するため	の店舗月への交通	用地を求 通利便性	゙める法人€ が比較的!	等である。 良好で規	沿道店 莫を有す	舗の集る画地	積度に は、7	は低く近 「動産投	年におり	ハて新規出 こよる共同	店等 。 住宅用	城的にチェーン店舗展 は見られないが、平坦 引地としての需要もあ である。
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	るが、近隣	地域の質れた。	賃貸市場 どって、	は成熟した場合	ておらず、 反映したb	土地価	格に見る	合う賃	對水準	に至って	ていないこ	とから	ルた理論的な価格であ ら、収益価格はやや低 基準地の価格等を勘案
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		園の □			標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格			1	100	100	_]	1			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m	1	00	[]	[]	100				-	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要团 比輔	国の 一		m	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	削牛指疋基準 		[1	100	100	[1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / m	1	00	[]	[]					-	その他		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	6	62,000 「 5進地等」		価 変 格 動	要医	』 で	推移。延	建築費	高騰や物	勿価高に	より先行き	けかむき	D平均よりも高い水準 P不透明感がある。
基準準価	討 代表標準地	通地点(代表榜 標準地	₹年地寺 <i>で</i>	_ 问 — 地名	形 状成 況	世 要 因								JR徒歩圏内で共同住 間に推移している。
地格 の等 前か	公示価格	要 因 % の	(個別的		別的要因	因に変	動はない	l _o						
רו הם	文劃平 十间	+0.3 %	半年間	-	,0 0)	1								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道题 状況	路の 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	門司 7 C		九州市門司	X			更地	(ほぼ) 形		上17 m県 ₹4.7 m	iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii			1 住居 70,200)
b	- 2085 門司 7 C		九州市門司	X			建付			ほぼ	長 3	比西19 ml	国道		2	 隼工
	- 2085						地	() 方形	南 南 北	9東5.3 m 9西5 m 比東2.3 m 日方路				70 , 200) 即景観形成地域
c	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付地	(台形)	1	西22 m 克西22 m 上東3.7 r 二方路				隼工 70,200)
	- 2085		± 111 → .1. △	-11.ET			7.45./						+,,*			2 & P
d	小倉北7		九州市小倉	TILE			逮付 地	(不整 	南	523.5 m ⁱ 53 m 二方路	巾追			2住居 60,200)
e	- 2085	2														
	_							()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	或要 北較		定標準価 円/㎡)	個別比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[98.5]	100	100		50 405	100			00.04	街路	(0.0	
b	(805	[100.0] 	100	100	[103.0] _100		59,105	100			62,81	l 交通・ 接近	(0.0	62,800
	110,	391	[100.0]	100	[100.0]	-		103,645	[139			74,35	環境	(0.0	74,400
С	(60,	635	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [94.0]		65,602	100 [107			61,310	画地		0.0	61,300
d	()	100	[100.9]	100	100		00 500	100			C4 C7	─ 行政 I その他		0.0	64 700
e	(098	[100.0] 	100	[90.0] _100	[89.8]		82,520	100			64,67	i ての他	[100.	0.0 0]	64,700
				100		[]]]			10	100		
10	ア事情 1の内容 変			補正の内記	К					工地球	要因の	比較の内	力記			
— а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	を通・接近	-5.0	環境	0.0
	-	0.10	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
 o	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		-	を通・接近	+7.0	環境	+29.0
	+	0.10	画地	+8.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		+2.0	を通・接近	-2.0	環境	+7.0
	+	0.08	画地	 -6.0	├		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	を通・接近	-3.0	環境	+29.0
	+	0.05		 -10.2	 行政		その		0.0	 行政			 その他	0.0	L	
e	9/	6/月	街路		 交通・接		環境			街路			を通・接近		環境	
			L				. L								1	

2)積算価格算定内訳 											
造成工事費の補 修正後の価格											
(円/㎡)											
の再調達原価											
(円/㎡)											
月率変動率											
% / 月											
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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,195,280	3,322,500	10,872,780	8,864,100	2,008,680	(0.9585) 1,925,320	(4.0 0.4)
	収益価格	53,481,111	円 (3	1,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	(4)開発法による価格算定内訳									
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

	用	途		建築面	積	(m²)		構造・『	階層		延床面積			(m²)	
 店舗						800.00		S	1 F	:		800.00				
	 上の規制等															
用途地域		基準建蔽	率等	指定容積	事率	基準容積率	※ 等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
	7.5			31,011									前面道路:		18	.0 m
準工 準防			70 %		200 %	200) %	1,	719 m	35	.0 mx	48.0 m	特定道路ま	での距離	1:	m
想定額	建物の概要	地域の標	準的個	使用と同	じ			σ	有効率 理由	1	00.0 %	一棟貸	じのため。			
(3)-3 糸	総収益算出内	 り訳														
	用道		床面		有効	有効面和	責	1㎡当た	り月額	F]額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
階層					率 (%)	(m²)	支払賃料(円)				(円)	 b権利金等(月数	数) hA左5	 利金等	(円)
					(70)	(,	(13)				(13)	4.(4,800	
1 ~	店舗 1			800.00	100.0	800	.00		1,500		1,200	,000	2.0		2,400	
															,	-
~																
~																
~																
~															4,800	,000
計				800.00	100.0	800	.00				1,200	,000			2,400	
年額3	支払賃料								1,200,	000	円 × 12	ケ月:	=	14	4,400,00	0 円
a共益	遺(管理費)							円/㎡	×		m²x	12ケ月	=			0 円
	遺(管理費)					管理費の	徴収	は無いこと		ミした						
	也の収入(駐					/D += A ##		円/台			台x 12			=		0円
	れ損失(算出		!)					リ担保され		っため						0円
	等による損ダ a)x 空室率 <i>F</i>		x 空	室率B(%))	+	14,4	的0,000 円 円			5.0	% =			720,00	0 円
以上記	計 + a+													1;	3,680,00	
保証金	金等の運用記	益(空室損失	考慮後			4,	800,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		45,60	0 円
権利金	金等の運用記	益及び償却額	額(空室	2損失考慮	憲後)			F数(000 円 ×	5 £ 95	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2060 =		469,68	0 円
その他	の収入に係る	保証金等の過	運用益((空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益	益 +	+ +						14,195,	280 円		(8,258	円/㎡)		
(3)-4	1 ㎡当たりの	D月額支払賃	賃料の	算出根拠		()内に	支払	人賃料								
NO 事	₿例番号	事例の 実質賃料 (円/I		事情補正	時, 正	点修 標準 補正	隼化	建物格 差修正	地域因のは	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
a	-	()	<u>100</u>] 100)])]	100 [対象基準月額実施	階の 質賃料 1,557 P	g/m²
b	-	()	<u>100</u>	100] 100]	100]	<u>100</u>]		月額支	払賃料 1,500 P	g/㎡)
С		,	,		1 100] 100)]	100)]	100	- 1		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目)	ミ額相当額		9	算出根拠		
修繕費		735,000 P	9	147,000,000	x 0.5 9	6	
維持管理費		504,000 P	9	14,400,000	× 3.5 9	%	
() TO () +m	土地	540,000 P	9	查定額			
公租公課	建物	1,249,500 P	9	147,000,000	× 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		147,000 P	9	147,000,000	× 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		147,000 P	7	147,000,000	× 0.10 9	%	
その他費用		0 P	7				
総費用							
~		3,322,500 ₽	9	(1,9	33 円/㎡) (経費率 2	23.4 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.0 %)	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		1.0 年	Ξ.	:未収入期間を考慮した修	多正率	0	. 9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		147,000,000 円			2	設計監理	
				179,000 円 / ㎡x 躯体部分	800.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0603		0.0435 × 40 % + 0.05		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		8,864,100 円 5,157 円/㎡					
	(3,137 17 111)				
総収益						14,195,280	一
総費用						3,322,500	
			+			10,872,780	
建物等に帰属する純収益						8,864,100	
土地に帰属する純収益・						2,008,680	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		+			1,925,320	
x				(1,120	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %)				
		53,481,111 円]	(31,100	円 / m²

 4 不動産ID
 北九州門司(県) 5 - 1
 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区西海岸2丁目10番6	2932000036287-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州門司(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

 鑑定評価額
 14,000,000 円 1 ㎡当たりの価格
 49,300 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2) 京北海本口	AT 75 70 40	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)																
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1,0,0,	州市門司 31 - 33		1丁目19 7」	9 1 0	番1					地 (m²	積 (283	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の	状	接面道题	路の料		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状		ひとの	近商 (80,200) 準防
	下整形 ∶1.2	店舗兼住宅		のほか	小売店舗、 、一般住写 業地域			 西25 m 道			 水道、 下水	門司	7.1 km	l		(その他)
(2)		東 150 m		l00 m、	南 50	m、北	1 30) m	煙淮	的使用	占語	・車剤	络昕蕃	共同位	宇地	(**,=**)
近	 標準的画地の形状					···、 約	-	0 m、	規札				が程度、 が程度、		形状ℓ	
隣 地	地域的特性	特記 特に		10			2 5 mī		7701		門司馬					対象基準地と同じ
域		事項 :				路 :				施設	i				規制	
	地域要因の将 来予測	近隣地域は	は、新門を測され	司エリる。地	アに形成る	 され商 ち感が	業地域		地需	要を	_ 喚起す はマイ	る要に	因に乏 基調で	しく、 推移す	」 今後 ⁵	」 も現状程度で推移す の予測される。
(3)最	有効使用の判定	店舗・事剤				J (2, 13	70 3 1	· · · · · ·		(4)	対象基準 の個別的	隼地 :		ر در سر		-3.0
(5)鑑	定評価の手法	取引事例比	. 較法	北準価 格	 各		50,8	800 円	/ m²	[因					
の	適用	収益還元法	. 4	以益価格	 各		37,1	00 円	/ m²							
		原価法		責算価格	各		/	円	/ m²							
		開発法	F	開発法に	こよる価格	i	/	円	/ m²							
(6)市	場の特性	司(ゆめマ	7ート恒見 商業系和	記)」を 引用目的	中心に形 の需要は	成され 減退傾	ている 向にあ	が、店 る。新	舗集 門司	積度に エリア	は低く、 アは、ニ	隣接 [:] ンテ	する小 ナ基地	倉南区 等が整	この郊外	は、「グリーンパル門 ▶型店舗への顧客流出 1た工業地域が形成さ
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	市場行動を	反映した 観範性はや	t価格で りや劣る	あり、賃	料水準 料され	、必要 る。従	諸経費 ざって、	等は 本件	地域内 におい	りにおい ハては、	ハて標準 市場	準的な	ものと	:判断さ	は、投資プレーヤーの なれるが、想定項目が - した実証的な比準価
(8) 公規信 示準相	代表標準地 面標準地番号 各	標準地		寺点 多正	標準化補正		域要の比	個別的 要因の 比較	5	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(≢ 交	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	円/m	<u>[</u>	1	100	100		100	_			補口	E 行	地 政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		В	寺点 多正	[] 標準化 補正		・ 域要 の比	個別的 要因の 比較			基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(≛ 交	他 路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / m	ri [1 00	100	100] [100	-			祖		地 政 他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準概 準価記	削牛標準価格 D - 2基準地が共 である場合の検討		49,600 F 票準地等と		成 況	要	域)	場は近隣地	選別 地域に	・二極は、新	化が進門司工	行。『! リアの	税政策 司区の)工業団	等によ)人口に]地へ追	は減少値 通じるす	 古子ででは、不動産市 頂向。 「道沿線に形成された 「が弱い状況にある。
地格 の等	公示価格 変動率 年間	0.0.0	半年間	- 円 / ㎡	要 因 % の		別的因	個別的	的要因	因の変	動は認	められ	ない。			

(1)	比準価	格算定	为訳													
NO	取引 例番		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	門司 7	c ‡t	5九州市門司	X			建付地	(ほほ 形	ぎ整	北東6.6 南東4 m	m市道			近商 (100,200)
	- 10	507										角地				
b	門司7		2九州市門司	<u>X</u>			更地	(不图	隆形	東4 m市	道			1住居 (60,160)
С	- 10 門司 7	606 C H	二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	IX			更地			ほほ	手 整	西6.5 mī	市道		_	 近商
	, ,-,		נייני ויוויוועט עב				χ-6	() 形	э т	南6.5 m				(100,200)
	- 10	504										角地				
d	門司7	C il	之九州市門司	X			更地	(不 雪	色形	南東3.1	m私道			商業 (90,240)
	- 10	102														
е								()						
NO		 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地思	域要 比較		 住定標準の (円/㎡)		個別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(100	[100.2]	100	100			_10				街	路	0.0	
b	7	9,352	[100.0]	100	[100.0] 100	100		77,952	10	4.9]		57,78	35 交 接	通・ 近	0.0	56,100
D	3	3,113	1	100	[/]			33,654		5.1]		50,91			0.0	49,400
С	(100	[99.6] 100	100	100		CE 000	10			50.05	画:	地 -:	3.0	F0 F00
d	(6,665	[100.0]	[100.4]	100	100		65,096	10	5.0]		52,07	// 行i	政	0.0	50,500
	` 6	6,661	[100.0]	100	[/]			68,998		7.2]		54,24	14 そ	の他	0.0	52,600
е	(100	[]	100	100			10					<u>97</u> .	.0]	
NO	ア事情	イ月落	│L 」 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	100 補正の内記		[]			[] 工地域		 の比較の	 内訳	100		
	の内容			, 11131111 42 1 3 H	•						~~_					
а	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・技	接近 +16.0	環境	+25.0
		+0.0	5	+2.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	%/F	目 街路	0.0	¦ ☆通・排	· 6近 0.0	環境	;	0.0	街路		- '		接近 +1.0	環境	-25.0
		-0.10	0	 -2.0	└ ├行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	その他	0.0	. L	
С	正常		目 街路	0.0	 交通・排	· 6近 0.0	環境	·	0.0	街路		-7.0	交通・技	接近 +12.0	環境	+20.0
		-0.10	0	+2.0	└ ¦行政	0.0	├ <i>-</i>	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
d	正常		目 街路		 交通・排		- 環境	·	0.0	街路				接近 +16.0	環境	+25.0
		+0.05	5	 -3.0	└		¦その		0.0	 行政		+2.0	 その他	0.0	. L	
е		% / F	目 街路		 交通・指		- 環境			街路			交通・技		- 環境	į
			画地		└ ¦行政		¦その	 他		 行政		L	その他		. L	
	 比準価格	 			1		1					1	 〔比準個	∓± 々 .		0,800 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため道	類用は困難。							
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	÷							
	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ú	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]	1(]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正	<u> </u>	正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		可効宅地化록 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比較比較	的要因σ) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,042,367	1,153,800	3,888,567	3,513,120	375,447	(0.9794) 367,713	(3.9 0.4)
	収益価格	10,506,086	円 (3	7,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	発法による価格算	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

													1676	州門司(県)	5 - 2	宅地-4
(3)-	2 想定建	建物の岩	犬況													
		用	途		建築面	面積	(m²)		ħ	構造・『	階層		延床	面積		(m²)
店舗	・事務所	f兼共同	目住宅				150.00	S		2 F	•				300.	00
公	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	争地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近商準防				90 %		200 %	200 9	6	,	283 m²	24	.0 mx :	30 0 m	前面道路:	市道	25.0 m
														特定道路ま	での距離:	m
想	!定建物σ)概要	1F:ス 専有面和	7ロア 負5 0 r	賞し 2 m)	F:ファ	ァミリータイ	プ(平均		有効率 理由	10	00.0 %	標準的			
(3)-	3 総収益	6算出内	讨訳													
	化量	用道	全	床面		有効 率	有効面積	1n 支払		り月額	月	翻支払賃	料	保証金等(月数) a保証金等	等 (円)
ı	階層				(m²)	(%)	(m²		貝介1			((円)	権利金等(月数	数) b権利金等	等 (円)
		r + *+	市办厂		450.00	400.0	450.0	10		4 000		040	000	2.0)	480,000
	~ 1	占舗	・事務所		150.00	100.0	150.0	10		1,600		240	,000	2.0	0	480,000
		住宅			150.00	100.0	150.0	00		1,250		187	,500	1.0)	187,500
	~ 2												,	1.0	0	187,500
	~															
	~															
	~															
	~															
					300.00	100.0	300.0	00				427	,500			667,500
	割額支払賃	E 보기								407	F00 [TI 40	-			667,500
	·贺又孤身 共益費(管										500 F	円 x 12	<u> </u>		5,130	0,000円
	`		の算出根拠	<u></u>					J/ III .	^		1117	12773			011
			車場使用料					-	円/台:	×		台×12	ケ月+		=	0 円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	湏)			敷金にて担	保								0 円
	室等によ			📆	' 学 女 D /	0/ > >		5,130,00				5.0	%			
			4(%)+(× 全	至平B(%))	+		円:	×			% =			5,500 円
	上計 証令等σ		 益(空室損ダ	1 李康公	& \		66	7 500 0		05	.0 %		1.0	0 % =		3,500 円
			ュ(空至損 z 益及び償却			雷後)		7,500 円 7年数() ×		.U % 年)		ーー・(回り(1.00 %)	0	3,341 円
								7,500 円			.0′%	×		.2563 = '	162	2,526 円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			3 x	m	%	×		% =	TT (2)	0 円
	(収益		+ +	T 1111 -	**·!·!¤!!					367 円		(17,818	円/m)	
(3) - NO	4 1 m = 事例番		D月額支払 事例の		算出根拠 事情补		()内は3 点修 標準		物格	+#1+	或要	基準隊	地 杰	定実質賃料	基準地基準	心の信料
NO	尹[7]]田	כי	実質賃料	+	正	正	ボドー (標準) 補正	差修		因の比		格差修正	E P]/㎡)	圣 平地 至中	旧の負付
а					100] 100	1	00	_100)	100	_		対象基準階の 月額実質賃料	———— 料
	-		()] [] 100] 0] []	[]] []			71 円/㎡
b					100	ſ	1 100	10	00	100)	100			月額支払賃料	料 00 円/㎡)
			()] 100] []	[]]		(1,60	(ווו/בו טע
С					100] 100	_ _	00	_100		100	-		基準階 1	F B
	-		()	[] 100) [] []	[]	[]			

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		312,000	円	62,400,000 x 0.5 9	6	
維持管理費		153,900	円	5,130,000 × 3.0 9	6	
0.50 0.50	土地	32,700	円	查定額		
公租公課	建物	530,400	円	62,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		62,400	円	62,400,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		62,400	円	62,400,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,153,800	円	(4,077 円/㎡) (経費率 2	22.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物:	等価格)	40 9	%	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)	40 9	%	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)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	₹	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		62,400,000 円	3	202,000 円 / ㎡× 300.00 ㎡×	設計監理	
二·利泽···································		0.0563		202,000 円 / mx 300.00 mx 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0563		0.0427 x 40 % + 0.0545 x 40 % +	0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		3,513,120 円 12,414 円/n				
	(12,414 1 / 11	'''			
·					5,042,367	円
総費用					1,153,800	
					3,888,567	
					3,513,120	
土地に帰属する純収益 -					375,447	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				367,713	
×				(1,299	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 9	%			
		10,506,086 F	၂	(37,100	円/m²

		7# * * * * * * * * * * * * * * * * * * *
N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区吉志1丁目1910番1	2932000066404-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事	務所	
北九州門司(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士兼重	1 利彦	
소만·숙합/표형5		00 500 00	O III 123	¥ た 13 の (悪 1 2		440,000 ⊞ / m²

|鑑定評価額 26,500,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 148,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 115,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	この理由の要	<u> </u>															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市 「港町 6			83番								地 (㎡		179)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用 況	の現	周迈 況	1の土地の	利用(の状	接面	i道路 (の状	夕	供給 処理施 设状況		要な交通施設 近の状況	设との	商業 (80, 防火	400)	
-	長方形 1:3	店舗兼住宅 W 2			の観光施混在する			北西13 市道	3 m		<i>t.</i>	X道、 ブス、	門司	巷170 m		(<i>र</i>	·の他)	
											7	水				(100	,400)	
(2)	範囲	東 60 m、	西	30 m、	南 60) m、	北	20 m	標	準的	使用	低層	店舗均	<u>t</u>				
近隣	標準的画地の形物		約	10	m、 奥	行糸		20 m		見模					形状	_		
地	地域的特性	特記 特にな	١,			街	1 3	m市道		3	交通	門司港	駅 :	北東方170 m	法令	対象	東基準地	と同じ
域		事項				路	 			ħ	施設				規制			
	地域要因の将 来予測	門司港レトロ地域複合公共														と予測	則する。	門司港
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗地										対象基準)個別的		311				
(5)釒	 監定評価の手法	取引事例比較	法比	比準価権	 各		154	4,000	円/1	'n	因							
σ)適用	収益還元法	4	又益価権	 各		10	5,000	円/1	'n								
		原価法	利	責算価村	各			/	円/1	'n								
		開発法	厚	開発法に	こよる価格	各		/	円/1	'n								
(6) ਜੋ	万場の特性	同一需給圏は される。当該 安等を背景に の属性や取引	市場参した門	参加者は 引司港レ	t投資総額 ・トロ地区	を勘 観光	案し? 客数(つつ取引 D堅調 <i>を</i>	水準 よ回復	を重 基調	観り	て価格 好感さ	判断で れ、t	を行う傾向か 也価は堅調に	が強い。 こ推移し	コロ	lナ禍の収 Nる。取引	収束や円
ì h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は現 益価格は賃料 めず、その点 比較考量する	水準や より本	P還元利 な件の場	回りの将 合は比準	来予 [価格	測等、 の説	価格の 导力が材	D導出 目対的	過程 に高	で多いと	分の想 判断さ	定要詞 れる。	素を含む等、 以上よりと	不確身 比準価格	€性を 各を中	:有するこ :心に収益	とは否
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格 北九州門司	標準地 5 -	俏	寺点 多正	標準化 補正	[也域要 因の比 咬		別的 因の 較	σ.	象基 規準 (円/	価格	村 神 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -3.0 -5.0
価と 格し をた	公示価格	,000 円/㎡	[10	00.7]	100		00 94.0]	[100			151	,000	祖正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(9) 指か 定ら		号 -	損	寺点 多正	標準化補正		也域要 因の比 蛟		別的 因の 較	σ.	対象基)比準 (円/	価格	内 準訳 化	至		地域要	街路 交通 環境	
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 円 / ㎡	<u>[</u>	100	100	[00	_ <u>[</u>]				補 正			因	行政 その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	146	,000 P		価 変 係 動	[\]	一般的							明感のほか、 産市場に及り)継続、金 は留意を要	
基準準価地格	・ 2 基準地 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準標準地) 標準地	地等と	: 同一地, -	形成宏	t [t								られないが、 調が好感され				
地格 の等 前か	公示価格	+1.4 %		9 / m²	安 因 例 の		固別的 要 医		別的	要因	に変動	かはない	, I _o					

(1)	比準価格	算定内]訳														
NO	取引事例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地形状	接面道状況	道路の	主! 設の	要交通放 O状況	施	法令上の規 制等
а	小倉北7	C北	九州市小倉	北区			建付 地	(iぼ長 形	東5 m市 南5 m	道				1 住居 70,200)
	- 110	09										角地					
b			九州市小倉	北区			更地	(長)	方形	西6 m市 南6 m	道				商業 100,360)
_	- 109	_	九州市小倉	-1ric			建付				方形	オ比5.4 m	士治			=	 商業
С			化州中小层	70Z			地地	() tx	:力形	ALO.4	巾追				日美 100,324)
d	- 103 小倉北7 - 110	C 北	九州市小倉	北区			建付地	(ほ)方	ば長 形	南8 m市 東5.7 m 北4.4 m 三方路					商業 100,400)
е	門司 7 C	-	九州市門司	X			底地			長	方形	南西6.4	m市道				 商業
	- 204	51						()						(90,384)
NO		引価格 事情補 時点修 建付 円/㎡) 正 正 価の補		建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地辺の	域要 比較		性定標準((円/㎡		固別的 北較	要因の		査定価格 (円/㎡)	
а	()	100	[100.9]	100	100		400,000	100			450.0	街道		0	.0	450,000
b	(),056	100.0]	100 [100.5]	100	100		109,900	10	1.9] 0	I	152,8	<u>51</u> 交i 接i		0	.0	153,000
	145	, 152	[100.0]	100	[/]	[103.0]		141,629		2.9]	l	152,4			0	.0	152,000
С	(122) 1,160	<u>100</u> [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [63.0]		202,630	100	0 <u> </u>	1	169,7	07 画均	也	0	.0	170,000
d	()	100	[103.3]	100	100		202,000	_10		'	100,7	<u>。</u> 行I	攺	0	.0	
\dashv		,968	[100.0]	100	[100.0]	[105.0]		130,815	-	5.7]]	152,6	43 その	の他		.0	153,000
е),313)),000	<u>100</u> [100.0]	[103.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		206,000			1	158,9	51		100.0	<u>.</u>	159,000
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内部		-		·				の比較の					
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・持	妾近 .	-11.0	環境	0.0
		+0.23	画地	+5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-15.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	 妾近	-6.0	環境	+5.0
		+0.10	画地	+3.0	├	0.0	その		0.0			-2.0	└		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		╎ ┆交通・接		環境		0.0			-5.0	交通・持	 妾近	-4.0	環境	+35.0
		+0.50	 画地		 行政		その		0.0				L ¦その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0				交通・排		-8.0	環境	-5.0
		+0.30	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		しての		0.0				L ¦その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0				交通・持			環境	+35.0
		+0.27	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		として		0.0				¦その他		0.0	L	
				0.0	<u>i</u>	0.0	i		0.0			0.0	i		0.0		

(2))積算価格算	章定内	訳					_		_							
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に所	i在し	ており、追	適切;	な造成事	■例の収	集が困難	である	らため。	
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な	場合(の価格									
造成事例番号 _ 所在及び地番																	
3	素地の取得	価格	事情補	证	時点修正	3	素地の	D補修正後 B	道	成工事費		標準	化補正	時点何	修正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	ี)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>)0 </u>	10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		頭空地化率 対した価格	≝で	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)					((円/m²)	173	(円/n	า๋)	*^		LUTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>)]	L10]		
i 7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ŀ	円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	%/月									% / 月	費用						% / 月
				費													
地址	域要因の比	較		街路	3	3	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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,426,738	1,349,850	4,076,888	3,382,830	694,058	(0.9790) 679,483	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	18,874,528	円 (109	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	発法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	終法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の)現価の総和]	投下資本収益率	販売	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)-2	2 想定建	動の状	犬 況											州門司(県)			地-4
		用	途		建築同	面積	((m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	m²)
店舗							125.0	00	S	2	F					250.00	
公	去上の規	制等															
用途均	也域等		基準建蔽率	×等	指定容	積率	基準容	積率等	地積		間口	口・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 防火			10	00 %		400 %		400 %		179 m²	7	7.5 m× 2	23.5 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
想2	定建物σ)概要	地域におり フロア貸り			:解される	5低層店	話舗建物	(各階	有効率 の理由		85.0 %	構造、月した	用途等から植			
(3)-3	8 総収記	算出内	 引訳														
· ,	播	用道		床面	積	 有効 率	有效	面積	1㎡当 支払賃	 当たり月額 料	F	月額支払賃	ī料 a	保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	-/-				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		店舗			125.00	80.0		100.00		2,450		245	000	4.0	0	980	,000
1	~ 1	/ 一部			120.00	00.0		100.00		2,400		240	, 000	2.0	0	490	,000
		店舗			125.00	90.0		112.50		1,900		213	.750	4.0	0	855	5,000
2	~ 2	7H HID			.20.00					.,,,,			,	2.0	0	427	7,500
	~																
	~												<u></u>				
	~																
																1,835	5,000
ì	計	`			250.00	85.0		212.50				458	,750			917	7,500
年額	領支払賃	料	7		•					458,	,750	円 × 12	ケ月 =		~	5,505,00	00 円
a共	益費(管	理費)							円/	m² ×		m²×	12ケ月	=			0 円
	•		の算出根拠														
			車場使用料領				/D +T A	> ^~ !- L		/台×	2 +1	台x 12	ケ月+		=		0円
		-	根拠、金額))			1 未証 3		リ担保で 505,000	されており	ノ 計 ₋	上しない 5.0	0/6				0円
			₹相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	5,		円 x		3.0	% =			275,25	50 円
以	 上計	+ a+								13 %			70			5,229,75	
保記	正金等σ	運用記	益(空室損失	考慮很	美)			1,835,	000 円 >	× 95	.0 %	% ×	1.0	0 % =		17,43	
			益及び償却額			慮後)		償却 ⁴ 917,	手数(500 円 >		年) .0 %	運用利 6 x		1.00 %) .2060 =		179,55	
その	他の収え	∖に係る	保証金等の運	用益	(空室損失	考慮後)			円 >	<	%	% ×		% =			0 円
総し	総収益 + + +								5,4	26,738 円		(30,317	円/㎡)		
(3)-4	(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出							内は支持									
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情	辅 時, 正 	点修 補	標準化 都正	建物 差修正	7格 地道 - 因の	域要 比較			定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階 €	の賃料
а	_			1	<u>100</u>			100	<u>100</u>] [0	100	_		対象基準 月額実	階の 質賃料 2,542 F	円/㎡
b			()				100	<u>100</u>] [0]	<u>100</u>			月額支(-, o : - · 払賃料 2,450 F	
С	C			,				100	<u>100</u>] 100	0	<u>100</u>	_		基準階	1 F	В

				` '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		280,500	円	56,100,000 x 0.5 %	Ď	
維持管理費		165,150	円	5,505,000 x 3.0 %	Ď	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	315,200	円	査定額		
公租公課	建物	476,800	円	56,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		56,100	円	56,100,000 x 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		56,100	円	56,100,000 x 0.10 %	b	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,349,850	円	(7,541 円/㎡) (経費率	24.9 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	ទ 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	ទ 価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		56,100,000 F	9	218,000 円 / ㎡x 250.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分 仕上部分	(100%)+	設備部分
		3,382,830 F		0.0435 x 40 % + 0.0552 x 30 % +	0.0877 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(18,898 円/1				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					5,426,738	円
総費用					1,349,850	円
純収益 -					4,076,888	円
建物等に帰属する純収益					3,382,830	円
土地に帰属する純収益 -					694,058	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				679,483	円
×				(3,796	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6	%			
		18,874,528	円	(105,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区港町83番	2932000003570-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38 39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
伸写		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州門司(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額				64,500,00	00 円	1 ㎡当た	טסני	価格				164,000	円 / m²
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	18日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	130,000	
(2)実地調査日	令和 7年	7月	2日	(5)価格の種類		正常価格				線価	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	の鑑定詞	評価	1								1	

2 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 北九州市門 「柳町 2 - 4			16番19	k			地積 (m²)	-	393)	法·	令上の規約	制等
地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺 沢	□の土地のラ	利用の状	接面道路	各の状況	, 供給 処理施 設状況	接近	要な交通施 fの状況	設との	(80, 防火	400)	
	長方形 1:3.5	店舗、事務所兼共 同住宅 RC7		刺売店舗、 とないである	14 1 11 1 1 1 1	南東8 m 市道		水道、 ガス、 下水	門司35	50 m			の他) ,400)	
(2)	 範囲	東 50 m、西	40 m、	南 100	m、北	120 m	標準的使	中層	店舗兼	共同住宅		(100	,400)	
近	標準的画地の形状			m、 奥行		30 m、	規模		300 m ²		形状	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 J R駅に近 地域 事項	い古くか	らの商業	街 - 8 m 路 -	市道	交流		沢 当方	300 m	法令規制		は基準地と	:同じ
-	地域要因の将 来予測	近隣地域は小規 化は認められず	模な店舗 、当面は	が比較的 現状を維持	 多い古く <i>f</i>	からの商業 ま推移する	地で、	──└ 店舗の入	れ替え	等が見ら	れるも	のの、	大きな斑	環境変
	最有効使用の判定	中層店舗兼共同					`	4)対象基準 の個別的 因		:11				
l ` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価権			•	/ m²	_						
ľ	グ起 力	収益還元法	収益価格		113	, , , , ,	/ m²							
		原価法開発法	積算価格	^哈 こよる価格			/ m² / m²							
(7)言	市場の特性 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価	対象基準地の原者は、当該圏域に内の需給動向は、要はやや低迷して対象基準地の近に空店舗も散見る	□地縁を育 消費の(C C N る。 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	する地場の 低迷や都心の では飲食店	の個人や活 外延部地域 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	去人などが: 或での大型/ が多く立地	多く、- 店舗開業 し、賃貸	-部の業種 美等により 	を除い 、既存 !られる	で他の圏域 商業地では が、現状	域からの は特に引 では当記	D流入 川き合 核近隣	は少ない。 いが少な <u></u> 地域を含(, 圏域 く、需 め周辺
	領の決定の理由	重視し、収益価格											H 3 / CA C	штас
示準	代表標準地 価 標準地番号 格 北九州門司	標準地 5 - 3	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	京基準地 見準価格 日/㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0
価と 格し をた	公示価格	.000 円/㎡	100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100.0]		164,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 <i>:</i>	行政 その他	0.0
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較) の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の 準検 地討	│	地の価格 <u> </u>	100	100	100	[<u> </u>	-		祖正	画地 行政 その他		因 <u>-</u>	行政 その他	
(10) 対象基準価地格	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号	164,000 通地点(代表標準地等 標準地 比九州門司	等と同一地 5 -	価格 数		が不動した。近路は、一切のでは、一切のでは、一切のでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	加産需給 隣地域は 顧客の高	に及ぼする JR駅に 齢化、後に	影響が活 近い古く 継者不足	いるが、建 主視される くからの近 足等の問題	。 隣商業均	也域で	、背後人[
の等 前か		0.0 % 半年		因 % の	要 医		少安区	に変動は	元りイレ/ ₀	٠٠ ا _٥				

(1)	比準価格	算定内]訳														
10	取引事 例番号	<u>1</u>	所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	註 設(要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	門司7C - 1121		九州市門司)IX			更地	(長:	 方形	南15 ml 東5 m	杲道			(商業 100,400) 宅造規制区域
b	- 112 門司 7 C	_	九州市門司]区			底地	(長:	 方形	南西6.4	l m市道				商業 90,384)
	- 1045 門司7C	_	九州市門司]区			更地			長	 方形	北西6 m	市道				 丘商
	- 1065	51						()							90,200)
k	門司 7 C	北	九州市門司				貸家 建付 地	(長:	方形	東11 mī	 市道			i (丘商 90,200)
	- 1100 小倉北7	-	九州市小倉	计区			建付地	(ほ ₎ 方:	 ぼ長 形	南8 m市東5.7 m 北4.4 m 三方路	1				商業 100,400)
10	- 1100 取引信 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地切り	域要 比較		ープ品 推定標準1 (円/㎡		個別的 比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(133	,305		[100.7] 100		<u>100</u> [103.0]		130,328	100	0 6.4]		170,5		路通・	0	.0	171,000
)	(120	,313)	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100 [100.0]		202,200	_100			182,1	接	近境		.0	182,000
=	(90	,909	100 [100.0]	[100.9] 100	100	100 [100.0]		91,727	<u>100</u>	0 0.0]		152,8	河 画	地	0	.0	153,000
k	(138	, 192	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		139,988		0 <u> </u>		178,3		政の他		.0	178,000
e 				100		100 [105.0]		130,815		3.4]	_				[100. 0)]	167,000
10	ア事情の内容	イ 月 率 変動率	ワ標準化	Z補正の内記	К					土地:		の比較の	八訳				
3			街路 画地		· · 交通・接		環境 		0.0				 交通・ 		-3.0	環境 	-25.0
			画地 		 行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 —— 街路			¦その他 		0.0	環境	
			 画地		 行政		その		0.0		. – – – .		ころ と と と の他		0.0		+10.0
<u> </u>			街路	0.0	- 交通・接 	近 0.0	` □環境		0.0	 街路 		-2.0	· 交通・ 	接近 	-8.0	 環境	-30.0
_		+0.08	凹地		行政 充海 - 接		その		0.0				その他		0.0	理+辛	
J		% / 月 +0.12			_ 交通・接 行政		環境 - その		0.0				交通・ その他		-10.0 	瓨児 	-10.(
<u> </u>	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-20.0
		+0.30	画地	+5.0	└ ¦行政	0.0	\ -		0.0		. – – – :	0.0	L ¦ その他 '		0.0		
ታኒ	· 上準価格決	央定のヨ	理由										〔比準(西格:		17	1,000 円/m

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	適切な再調	調達》	属価が抵	 B握でき	ないため	۰.		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
14,	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	L10]		
ſ	(円/㎡)			公補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 にの格 (円/m		地域 較	要因の比	说 個別的 比較	的要因σ) A	調達原価 (円/㎡)
										(%)	<u>10</u>	00]]		
Ź	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格			F	9 / m²			
内記	沢																
素地	-								月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事 費								% / 月	費用						% / 月	
地址	域要因の比	較		街路	호 	:	交通 '	接近		環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	29,624,325	6,947,100	22,677,225	21,060,000	1,617,225	(0.9616) 1,555,124	(3.9 0.4)
	収益価格	44,432,114	円 (11:	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の岩	大況												
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(r	'n)
店舗兼共同位	主宅				250.00	R C	6 F	•				1,	500.00	
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		
商業 防火		100	0%	400 %	400 %		393 m²	11	.0 mx 3	37 0 m	前面道路:	市道	8	.0 m
											特定道路ま			m
想定建物的	の概要	1~2階は 戸	店舗、3四	皆以上は「	間取り2DKを		有効率 D理由	8	86.7 %	同種同:	規模の建物と	:しては標	準的	
(3)-3 総収証	益算出内	·												
階層	用道	金	面積	有効率	有効面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	F	翻支払賃	料	a保証金等(月数	女) a保証	正金等	(円)
THIP			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	o権利金等(月数	b権和	司金等	(円)
	店舗		250.00	75.0	187.50		2,500		468	750	4.0)	1,875	,000
1 ~ 1	山南		200.00	75.0	107.30		2,500		+00	, , , , ,	2.0)		,500
	店舗		250.00	85.0	212.50		2,100		446	, 250	4.0		1,785	
2 ~ 1											2.0			2,500
3 ~ 6	6 住宅 250.00				225.00		1,800		405	,000	1.0			5,000
3~ 0											1.0	'	400	,000
~														
~														
			1,500.00	86.7	1,300.00				2,535	,000			5,280	
計	壬业						0 505	000 [TI 40	<u>-</u>		200	3,450	
年額支払〔 								1 000	円 x 12	ケ月 = 12ケ月		30	,420,00	0円
		の算出根拠				1/11			111.	1277				011
•		車場使用料等)			円/台	ì ×		台×12	 ケ月+		=		0 円
貸倒れ損	——· 夫(算出	根拠、金額)												0 円
空室等に。					30,	420,000 円	×		5.0	%	<u>'</u>			
(+ a)× 3	空室率人	A(%)+(x	空室率 B	(%))	+	F	×			% =		1	,521,00	00 円
以上計												28	8,899,00	
		益(空室損失考)	-	·= /// \	· · · · · ·	,000 円 ×		.0 %			00 % =		50,16	80 円
権利金寺(ル連用 🗈	益及び償却額(全至損失る	潓俊)		年数(,000 円 x	5 £ 95	牛) .0 %	運用利 x		1.00 %) .2060 =		675,16	85 円
その他の収	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	է考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
総収益							,325 円		(75,380 F	円/㎡)		
``		D月額支払賃料			()内は支									
NO 事例都	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時	点修 標準化 補正	; 建物格 差修正	ろ 地北 因の比	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料 目/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а			100] 100	100	100		100	-		対象基準月額実質	質賃料	
-		() [] 10	0 []	[] []	l]			2,387 F	刊/㎡
b			100		0 100	100 []	<u>100</u>	_		月額支達(払賃料 2,300 F	円/㎡)
С		(100		100	100			100	_		基準階	1 F	В
-		() [] 10	0 []] [] []	l l]				

								_	
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	ミ額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		1,800,000 円	9		360,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		1,216,800 円	9		30,420	,000 ×	4.0	%	
∆ ∓D ∧ ÷B	土地	150,300 F	9 查:	定額					
公租公課	建物	3,060,000 円	9		360,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		360,000 円	9		360,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		360,000 円	9		360,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		6,947,100 円	9 (17,677	円/㎡)	(経費率	23.5 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.9 %	1	g:賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	1	na:躯体σ)経済的耐用	月年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n ♭: 仕上σ)経済的耐用	月年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n c:設備の)経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	1	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u>k</u>	().9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		360,000,000 円				2	4 500 00 3	設計監理	
一工小庄丛陽~黑花		0.0505			5,000 円/n	nx	1,500.00 ㎡ 仕上部分	x (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0585	(0.0401 ×		0.0545 >		0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(21,060,000 円 53,588 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		· ·	<u> </u>						
総収益								29,624,325	円
総費用								6,947,100	円
								22,677,225	円
建物等に帰属する純収益								21,060,000	円
土地に帰属する純収益 -								1,617,225	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							1,555,124	円
×				(3,957	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	,						
		44,432,114 円		(113,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区柳町2丁目216番1	2932000016794-0000
2	北九州市門司区柳町2丁目216番2	2932000016795-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) 5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州門司(県) 5 - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

| 鑑定評価額 105,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 142,000 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 18日	(6)	[令和 7年1月]	110,000 円/㎡
	A10 - 7 - 0		(C) /T-ta co (E-47	T 244 /T 16		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	2価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鉛	監定評価額の決	正の埋田	の要員	1														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			門司区 院4 - 2		∬院4番 [∙]	7 外					地 (mi	積 (740	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の		周辺(兄	の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況		要な交流		との	近裔 (80 準防	200)	
	長方形 :: 1	店舗 S 1		在	低層店舗 生する 業地域	輔、営業所 国道沿いの	所等が混 D路線商	北西27 国道、 南西俱		I	水道、 ガス、 下水	門司	900 m			•	·の他)	
(2)		吉 10	10	T 10	0 :	± 50	JV	FO	+== 34	# 66 / = 0	n //(展	亡金半				(100),200)	
(2) 近	範囲 標準的画地の刑	1	00 m、i 間口		0 m、 i 35 n		m、北 ⁻ 5 約	50 m 20 m		集的使月 見模		店舗	·咝 ㎡程度、	п		≣ 1 ⊏ T	K	
隣 — 地 域	地域的特性	特記:	」 国道沿い	いに、低	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	、共同る商業	街-27			交通施設	門司馬		西方900		法令	近底 (90		
	地域要因の将 来予測						デー 新等を主 の良さ等			↓ は共同]住宅も				地域で	である	る。店舗	の連坦
	有効使用の判定	低層店		.							対象基準 の個別的 因		角地					+1.0
. ,	定評価の手法 適用	取引事			準価格			3,000	円/m	1	_							
0),	旭用	収益還	元法		益価格		12	6,000	円/m									
		原価法開発法			算価格	よる価格	,	/	円/m									
(6)市	場の特性	同一需用地を	求める 。国道	門司区が 法人や抗 沿線で/	及び隣 投資目 小倉北[妾する小 的の投資 区中心部	倉北区内(家等である へのアクラ	か幹線i るが、i セスも[道路沿い 近年は2 良好では	 ハの商詞 不動産: あり、信	デベロッ 共給量が	パー 限定	による ^で 的である	マンシること	ョン用 から、	地の 地位)取得需要 は堅調	要も認め こ推移し
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	るため. 益から	比準価格は、同一 るため、収益価格 益から土地に帰属 を反映した比準価			使用の建 益を還元	物を建築れ して求めた	き、賃貸 た価格⁻	章を想え であり、	定し、 st 賃貸約	当該不動 経営の投	産が 資採	将来生み 算性を対	り出す 示して	である いる。	うと 本件	:期待され :では市 [‡]	こる純収 易の実態
(8) 公規仰 示準格		地標準	≛地	時,修]		標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	/ m \	内组织	善 交通	重		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	[100	100	100	1			Ā		文		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地 北九州門司(!		4	時; 修〕		標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通	通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 +6.0 +9.0
基の 準検 地討	前年指定基	準地の価格 64,000 円		[100 100	<u> </u>	100 100.0]	100 [119.5]	[101		13	39,000	Ā		女	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+10.0
(10) 対年 E 象標の	別午信牛伽恰	1		000 円		価変、格動	一般的 要 因										よりも高い	
基準榜 準価計 地格	- 2 基年地が 対 である場合の検	共通地点(作 討 標準地	て表標準	地寺と同	可一地点 -	形状況要	要图	<u> </u>	D変動要	関は見	られな	ハが、					!域であ! !も見られ	
の等前か	公示価格 変動率 年		· % 		/ m² %	因	要 因		国別的要	関に変	動はなり	, I _°						

۷0	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地 状	接面道 状況	路の	註(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7(九州市小倉	北区			貸家 建付地	()	ほぼう		北東20 г	 m県道				2 住居 (60,200)
b	- 1020 小倉北7		九州市小倉	北区			建付地	(,	不整	形	南24.7 r 東35.7 r					商業 (100,400)
	- 1030	11					_	(,			角地					, ,
С	門司 7 C - 2085		九州市門司	X			建付地	(Ž	ほぼう 方形		北西19 r 南東5.3 南西5 m 北東2.3	m				準工 (70,200) 関門景観形成地域
d	小倉北7		九州市小倉	北区			更地	(,	長方形		四方路 南西20 r	m市道				商業 (90,400)
e	- 2085	3						()							
NO	取引個 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		建定標準値 〔円/㎡)		個別的比較	的要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(164,) , 493	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		167,454	<u>100</u>			144,23		路通・		0.0	146,000
b	(130,) ,559	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [85.0]	100 [82.4]		196,659				145,78	接	近 環境		0.0	147,000
c	(110,	, 391	100 [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [108.0]		103,645		9.1]		131,03	30	ī地 ī政		.0	132,000
d e	(151,	, 257	100 [100.0]	100	100 [/]	100 [100.0]		156,400	100 [111	.1]		140,77		: の他		0.0	142,000
۷O	ア事情っ	1月率	[]	ユニーゴ 100 補正の内記	[]]]	要因	 の比較の	内訳		100	<u>U</u> .)	
	の内容変	空動率															
a			街路 画地		交通・接 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・ その他		-6.0 	· 環境 - 	+26.0
b	正常 9	6/月	街路		; ; 交通・接 ;		環境		0.0	 街路					+3.0	環境	+26.0
		+0.50	凹地		 行政 		その		0.0	行政		+5.0			0.0		
C		6 / 月 ⊦0.10	街路 画地		 交通・接 		環境 その			街路 行政		-2.0			+4.0	· 環境 - 	-20.0
d	正常 9	6/月	街路		交通・接		- - 環境		0.0	街路		-2.0			0.0	環境	0.0
	+	+0.20	画地	0.0	 		 そ の		0.0	 行政		+5.0	 その他		0.0		
e	9,	6/月	街路		 交通・接 - 	近 	環境			街路 			交通・			· 環境 - -	
	上準価格決		画地		¦行政 <u>'</u>		その	1世		行政 ———		1	その他	!			3,000 円 / ㎡

(2))積算価格算	章定内	訳												_		
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地では	り再	調達原価力	が把持	握できた	いため	•			
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	よ場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正		素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準	化補正	時点何	多正	道修	成工事費の補 3正後の価格
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	ี้)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>1(</u>	<u>)0 </u>	10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯弧正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化록 はした価格	≝で	地域 較	要因の比	但別的 比較	内要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)					II IX	(円/㎡)	173	(円/n	า๋)	*^		LOTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100					(%)	<u>10</u>)]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			ı	円 / ㎡			
内	沢							·									
素地									月至	月率変動率 付標準化補 帯		補正				月率変動率	
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	10,173,284	2,297,900	7,875,384	4,444,110	3,431,274	(0.9790) 3,359,217	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	93,311,583	円 (120	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	発法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	終法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の)現価の総和]	投下資本収益率	販売	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

	用	途		建築面	元4書	(m²)		構造・	心區		延床	石结	(m²)
	т	逐		建采证	11付	(111)					延/木	山村	(
店舗						400.00	S	1	F				400.00)
公法上の	規制等													
用途地域等		基準建廠	率等	指定容積	真率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等	
近商 準防			100 %		200 %	200 %		740 m²	38	3.0 mx	18.0 m	前面道路: 特定道路ま		27.0 m m
想定建物	の概要	一棟貸し)を想え	Ē				有効率 の理由	1	100.0 %	一棟貸	しのため		
(3)-3 総収	益算出内													
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 :料	F	月額支払賃	重料 。	保証金等(月数	カ) a保証金等	(円
				(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円) t	権利金等(月数	b権利金等	(円
	店舗			400.00	100.0	400.00		2,150		860	,000	4.0		40,000
1 ~	1							•	-			2.0	1,72	20,000
~														
~											<u></u>			
~														
~													2.44	10.000
計				400.00	100.0	400.00				860	,000			40,000
———— 年額支払	 賃料							860	.000	円 x 12	 2ケ月 =		10,320,0	
a共益費(一 円	/m² ×	,		12ケ月		-,,-	0 円
b共益費(管理費)	の算出根拠	処			管理費の徴収	は無い	ことを想足	まし1	た。				
その他の	収入(駐	車場使用料	斗等)				円	/台 x		台×12	2ケ月+		=	0 円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額	湏)			保証金等によ			るため	め計上し	ない。			0円
空室等に (+ a)x		長相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	10,	320,000	円 x 円 x		5.0	% =		516,0	000 円
以上計	+ a+												9,804,0	000円
保証金等	の運用記	益(空室損失	失考慮征			3,440	,000 円	× 95	.0 %	б ×	1.0	00 % =	32,6	680 円
権利金等	の運用記	益及び償却	額(空	室損失考慮	憲後)	償却 1,720	年数(,000 円	5 × 95	年) .0 %) (い回り (0	1.00 %) .2060 =	336,6	604 円
その他の収	八に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円	×	%	6 ×		% =		0 円
総収益	+	+ +					10,1	73,284 円		(13,748	円/㎡)	
(3)-4 1 m ²	当たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	<u> </u>	()内は支								
NO 事例	番号	事例の 実質賃料 (円/	}	事情補	# │ 時; │正	点修 標準化 補正	; 建物 建物 建物 差修证		域要 比較	基準[格差修]		定実質賃料	基準地基準階	の賃料
a -		()	<u>100</u>		100	100	<u>10</u>	0]	<u>100</u>]		対象基準階の 月額実質賃料 2,231	円/㎡
b			,	<u>100</u>] <u>100</u>		<u>10</u>	0	<u>100</u>	_		月額支払賃料 (2,150	円/㎡
С				_100	_ <u>[</u>] _100	100		0	100	_		基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳											
項目)	ミ額相当額		算出根拠							
修繕費		368,500	円	73,700,000 x 0.5 0	%						
維持管理費		412,800	円	10,320,000 × 4.0 G	%						
Λ.ΤΠ.Λ.÷⊞	土地	742,800	円	査定額							
公租公課	建物	626,400	円	73,700,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000					
損害保険料		73,700	円	73,700,000 × 0.10 °	%						
建物等の取壊費用の積立金		73,700	円	73,700,000 x 0.10 0	%						
その他費用		0	円								
総費用											
~		2,297,900	円	(3,105 円/㎡) (経費率 2	22.6 %					
(3)-6 基本利率等											
r:基本利率		4.0	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年					
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9790					
(3)-7 建物等に帰属する純収益		-									
項目	查	定額		算 出 根 拠							
建物等の初期投資額		73,700,000 円	3	470 000 FI / " ² 400 00 " ²	設計監理						
二利连梯借等		0.0603		179,000 円 / ㎡× 400.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分					
元利逓増償還率		0.0603			0.0877 ×						
建物等に帰属する純収益 ×	,	4,444,110 円 6,006 円/r									
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,000 1371	,								
					10,173,284	円					
総費用					2,297,900						
					7,875,384						
建物等に帰属する純収益					4,444,110						
土地に帰属する純収益 -					3,431,274						
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,359,217						
×				(4,539	円/㎡					
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 °	%								
		93,311,583	7	(126,000	円/m²					

 4 不動産ID
 北九州門司(県) 5 - 5
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区原町別院4番7	2932000077637-0000
2	北九州市門司区原町別院4番8	2932000077638-0000
3	北九州市門司区原町別院4番13	2932000077643-0000
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		
46 47		
48		
49		
50		
備考		
1HH 7		

令和 7年 7月 25日提出 北九州門司(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州門司(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額				152,000,000 F	1 ㎡当たり	 の価格			30,300 円/	′ m²
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 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/	m²
(2)実地調査日	令和 7	年 7月	2日	(5)価格の種類	正常価格		`路 [*] 線 価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2	倍
								ローコモルジ	1	

2 総定証価額の決定の理由の更旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の)要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北ナ	小小市門	司区新門	司北2丁	目4番2					地和 (㎡)	1	,000	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		- 見な交通施記 近の状況	没との	工業 (60,200)
	長方形 1:2	倉庫 S 2			関倉庫、事業 記る臨海工業		南25 m 道路			水道	門司8	.1 km		(その他)
(2)	範囲	東 300	m、西	700 m、	南 500	m、北	450 m	標準	■●●	用倉庫	・事務	 所地		
近隣	標準的画地の形料	大等	間口約	5 50	m、 奥行	亍 約	100 m	. 規	模	5,	000 m²	 程度、	形状 {	
地	地域的特性	特記な	U			街 25	m道路		交通	JR₽	門司駅東	更方8.1 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項:				路 !			施設	 			規制	
-	地域要因の将 来予測	北九州市				 工場団地			_」 の工場	地の需		復を受け、 うと予測さ	北九	」 州市による宅地分譲
(3)揖	最有効使用の判定 関本の対定	倉庫・事	務所地						` ′	対象基準 の個別的		:11		
(,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価		3	0,300	円/m	Ž	因				
0.)適用	収益還元	法	収益価			/	円/m	_					
		原価法		積算価			/	円/m						
(C) =	 5場の特性	開発法	囲けかか		による価格 Pの中小工・	:	/ 重要 老 σ	四/㎡		要開する	企業で	7시나가 세계	カブョ	■業を展開する事業者 ■
(0)1	15物の行行	となって 更にフェ	いる。近 リー基地	隣地域 を擁し、	は、北九州!	空港や九/ 阪や東京	州自動車 と結ばれ	道とい いており	1った 0、物泡	高度な輔 流や生産	送を可	能にするイ	′ンフラ	を有する地域である。
ì h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	法であり 難なため	、市場性 、収益価	からの仏格の試験	画格アプロ 算を断念し	ーチであ [、] た。以上	る。一方 こより、	ī、近隊 市場実	♯地域に €態を履	は持家を 反映し規	中心と	した地域で 高い比準値	で、適り T格を打	加産の価格を求める手 別な純収益の把握が困 採用し、付近の公示価 己のとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/ パボ畑を		ſ]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格し をた		円/	m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比差		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 <i>/</i>	m² [100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 基準価	ら 継続 新規 前年標準価格 の ・2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地		29,400 長標準地等		価格形成況	地域	a]) σ t 〉 近	減退が	懸念さ の地価	れる。				D不動産に対する需要 Bの新設などはなされ
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+3.1 (% 半年間	- 円/㎡ 引	要 因 % の	(個別的) 要 因	対	象不動	産の個	植形成(こ影響で	を及ぼす個別	別的要因	因の変化はない。

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 :状	接面道 状況	路の	註 設(要交通! D状況	施	法令上の規 制等
a	小倉南7	K おけ	九州市小倉	南区			建付地	()	不整		北東11 m 東8.7 m 角地	m市道				「調区」 80,200)
b	- 2127 門司 7 C		九州市門司	Ī ▼			更地			不整		北東2 m	 市道			3	 】 】
	- 1050		ב-נ ונווווט	<u> </u>			χ-6	())	i	南東1.5 角地					70,200)
С	門司 7 C		九州市門司	X			建付地	()	ほぼ 形	į	北東25.3 南西6.1					基工 70,200)
	- 1080)2									-	二方路					
d	門司 6 C		九州市門司	X			更地	()	長方	į	北20 m計 南西10 i 二方路					Ľ専 60,200)
e	- 1080	05						()								
NO	- 取引個 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のに			定標準個円 / ㎡)		個別的 比較	勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.3]	100	100		04.050	100			07.5		i路	0	0.0	07.000
b	()	[100.0] 	100 [100.9]	[100.0] 	[97.9] 		24,056	[87 100)		27,5	接	通・ 近	0	0.0	27,600
С	(,999)	[100.0] 	100 [102.5]	100	[88.2] 		25,167	[90 _100			27,9		境 i地		0.0	27,900
d	(,363	100.0]	100	100.0]	[103.0]		36,186	100			29,0	18	·政		0.0	29,000
e	32	,730	[100.0]	100	100	[102.0]		33,789	100			36,64	48 7	·の他	0 [100 .	0.0	36,600
_	`	,	[]	100	[]	[]			[]					100		
NO	ア事情の内容の			補正の内記	5				-	工地域	要因0	り比較の	内訳				
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路		-3.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.10	画地	-2.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	亍政		-10.0	その他		0.0	L	
b		%/月			交通・接		環境		0.0	封路		-22.0	交通・	接近	0.0	· 環境	+10.0
	-	+0.10	画地	-11.8	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 亍政		+5.0	その他		0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		+10.0	交通・	接近	+8.0	環境	0.0
		+0.25	画地	+3.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 亍政	_	+5.0	その他		0.0	_	
d		% / 月			交通・接		環境		0.0			-3.0			0.0	· 環境	0.0
		+0.25	画地	+2.0	¦行政 '	0.0	その	他 ———	0.0	亍政		-5.0	その他		0.0		
e	9	%/月	街路		交通・接	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		í	封路		 - -	交通・	接近		· 環境	
			画地		 行政		その	他	í	 亍政			その他				

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	をし、.	土地の再調	建原	京価が把握でき;	ないため	•		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	両法の適用が	可能な	場合(の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	(補正	時点修正		正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	10	0		
Ź	热成度修正]]	/ 100				積算值	価格		P	∃ / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	或要因の比!	較 ——		街路	Z		交通	・接近		環境		行政		7	·の他	l

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自家自用の工場で占	められる地域であり、	賃貸市場は形成されて	こいない。		

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市門司区新門司北2丁目4番2	2932001102444-0000
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		