

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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 m ² 当たりの価格	52,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	42,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区丸山1丁目1202番421「丸山1-11-17」				地積 (㎡)	186 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)		
	長方形 1:2.5	住宅 W 2	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	門司港1.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 160 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 22 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほかにも共同住宅が見られる既存の住宅地域		街路 6 m市道	交通施設	門司港駅 南東方1.2 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並び共同住宅も見られる既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。門司港地区の背後に位置するが街路条件がやや劣り地価は弱含みで推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 52,900 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 45,400 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は門司区の住宅地域と判断した。需要者の中心は市内都心部へ通勤するマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。門司区は人口、世帯数とも減少傾向であり住宅需要は弱含みで推移している。当該地域は観光スポット門司港エリアの背後に位置するが、街路条件がやや劣り需要は弱含みと考えられる。市場の中心となる価格帯は、土地は500万円台、中古物件は総額で1,500万円前後の水準である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅が建ち並び共同住宅が見られる住宅地域である。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり市場の動向を的確に反映し規範性は高いものと考えられる。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であるが、実態に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算され相対的に規範性が劣る。よって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 52,900 円/㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。区内の人口、世帯数は減少、高齢化率は上昇傾向である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は弱含みで推移している。					
	公示価格 円/㎡					対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10102	北九州市門司区		更地	()	不整形	南東3.1 m私道		商業 (90,240)	
b	門司7C - 10504	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	西6.5 m市道 南6.5 m 角地		近商 (100,200) 関門景観形成地域	
c	門司7C - 10321	北九州市門司区		更地	()	長方形	東4.5 m私道		1 低専 (50,80)	
d	門司7C - 10804	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北西5.6 m市道 南東6 m 角地		1 中専 (70,200)	
e	門司7C - 10301	北九州市門司区		更地	()	長方形	北4 m市道 西2.5 m 角地		1 中専 (70,160) 宅造規制区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	68,998	$\frac{100}{[131.3]}$	52,550	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	52,600
b	() 66,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,464	$\frac{100}{[121.5]}$	53,057		53,100
c	() 43,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,605	$\frac{100}{[88.0]}$	49,551		49,600
d	() 69,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	71,122	$\frac{100}{[125.1]}$	56,852		56,900
e	() 56,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	59,482	$\frac{100}{[108.0]}$	55,076	$\frac{[100.0]}{100}$	55,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +6.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +24.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +18.0		
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,804,076	602,428	2,201,648	1,908,360	293,288	(0.9788) 287,070	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	8,443,235 円 (45,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		90.00		L S 2 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	200 %	186 ㎡	9.0 m× 21.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1・2階 各2戸 2LDK (平均専有面積45㎡)) 共同住宅			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,270	114,300	1.0		114,300	
							1.0		114,300	
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,270	114,300	1.0		114,300	
							1.0		114,300	
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		228,600			228,600	
									228,600	
年額支払賃料				228,600 円 × 12ヶ月 = 2,743,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				円 × % + 円 × % = 0 円						
以上計 + a+ - -				2,743,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				228,600 円 × 100.0 % × 1.00 % = 2,286 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 228,600 円 × 100.0 % × 0.2563 = 58,590 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,804,076 円 (15,076 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,300 円/㎡ 月額支払賃料 (1,270 円/㎡) 基準階 1 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	129,600 円	32,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	109,728 円	2,743,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 22,900 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	32,400 円	32,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	602,428 円 (3,239 円 / m ²) (経費率 21.5 %)		
(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	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	32,400,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,908,360 円 (10,260 円 / m ²)		
(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 × α		287,070 円 (1,543 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	8,443,235 円 (	45,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区丸山 1 丁目 1 2 0 2 番 4 2 1	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区清見2丁目2558番13「清見2-3-12」				地積 (㎡)	123 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	台形 1:2.5	住宅 W 1	小規模一般住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域		北4.1 m 市道	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) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 20 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 街路条件等が劣る既成住宅地		街 4.1 m市道		交通 門司港駅 北東方2.2 km	法令 対象基準地と同じ			
	事項				路		施設	規制			
地域要因の将来予測		近隣地域では大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移すると予測される。地価水準については、利便性等が劣る地域では住宅地需要が弱く、地価は微減傾向が続くものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 31,500 円/㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
		原価法		積算価格 / 円/㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は門司区にあって戸建住宅が見られる既成住宅地の存する範囲。圏域内の主な需要者は、自己の居住の用に供するエンドユーザーで当該圏域に地縁を有する個人が多い。圏域内の需給動向については、利便性や地勢上の条件などが劣る住宅地の需要は弱く低迷している。市場での取引価格については、立地や画地規模などにより異なり、中心となる価格を見出し難い状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は門司区北部の傾斜地勢に位置し、中小規模の戸建住宅のほか小規模な里山も見られる既成住宅地域で、地域内では賃貸アパート等の収益物件は皆無である。また、取引に際しても自用目的の取引が大半であり、収益性を重視した価格が形成されている地域ではないと考えられる。よって、本件では比準価格をもって鑑定評価額を決定することになるが、その際、前年の基準地価格や地域の動向等にも留意のうえ、表記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする物価上昇が不動産需給に及ぼす影響が注視される。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					街路条件等が劣る戸建住宅地で新規の住宅地供給もなく、地域要因に特段の変化はない。					
						個別的要因に変動は見られない。					
	変動率	年間	-1.6 %			半年間	%				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	門司7C - 10403	北九州市門司区				建付地	()	不整形	南4 m私道		1 中専 (60,160) 宅地造成規制区域
b	門司7C - 10903	北九州市門司区				建付地	()	不整形	東6 m市道		1 住居 (60,200)
c	門司7C - 10309	北九州市門司区				更地	()	ほぼ整形	北3 m市道		1 中専 (60,160)
d	門司7C - 10307	北九州市門司区				更地	()	不整形	南8 m市道 北西2.4 m 二方路		1 住居 (60,200)
e	門司7C - 10812	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ長方形	南西4.7 m市道		準工 (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 23,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,715	$\frac{100}{[77.6]}$	30,561	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,600	
b	() 29,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	32,006	$\frac{100}{[98.9]}$	32,362		32,400	
c	() 17,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	26,243	$\frac{100}{[84.6]}$	31,020		31,000	
d	() 28,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	29,807	$\frac{100}{[97.4]}$	30,603		30,600	
e	() 38,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,088	$\frac{100}{[111.4]}$	34,190	$\frac{[100.0]}{100}$	34,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -10.0			
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +1.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +7.0			
c	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0 画地 -36.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +1.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +15.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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
鑑定評価額	6,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,000 円 / m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区大字猿喰字間谷 1 3 7 番					地積 (㎡)	386	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (70,200)		
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間に農家住宅のほか、倉庫等が混在する農家集落地域		南3.6 m 市道	水道、 下水	門司4.4 km		(その他) 土砂災害警戒区域 (40,60)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m					標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する農家住宅地		街路	3 . 6 m市道	交通施設	門司駅 南東方4.4 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	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推移していくものと予測する。								
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は農業従事者や、当該圏域に地縁の選好性を有する個人がほとんどを占める。北九州市の経済は回復しているが、需給関係は、市街化調整区域に存することから、弱含みで推移している。土地のみで6 0 0 ~ 7 0 0 万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域である。比準価格は近傍類似の市街化調整区域内の取引事例より比較検討を行っており、信頼性は高い。一方、近隣地域は自己所有による農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であることから収益還元法は適用しなかった。よって、本件では比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[100	100 []	100 []	[100					
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[100	100 []	100 []	[100					
(10) 対年 ら象 標の 基準 換地 格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,100 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因) 人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。 取引価格については全体的に上昇傾向にある。 (地域 要因) 市街化調整区域内の住宅需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移している。 (個別的 要因) 個別的要因は変動は認められない。				
	変動率	年間	-0.6 %	半年間				%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10352	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	南17 m市道		「調区」 (40,60)	
b	小倉南7C - 10712	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		「調区」 (40,60)	
c	小倉南7C - 11109	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		「調区」 (40,60) 風致地区	
d	小倉南7K - 21272	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東11 m市道		「調区」 (70,200)	
e	小倉南7C - 10713	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東6.8 m市道 北東4 m 南東4 m 三方路		「調区」 (50,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[52.0]}$	15,283	$\frac{100}{[82.1]}$	18,615	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,600
b	() 15,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,400	$\frac{100}{[83.2]}$	18,510		18,500
c	() 18,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,325	$\frac{100}{[108.1]}$	16,952		17,000
d	() 23,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,551	$\frac{100}{[132.6]}$	17,761		17,800
e	() 22,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	23,385	$\frac{100}{[128.5]}$	18,198	$[100.0]$ 100	18,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -35.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -20.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -28.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域内に存し賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区大字猿喰字間谷 1 3 7 番	2932000055901-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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)路線価	[令和 7年1月]	49,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区寺内2丁目5番21「寺内2-2-20」				地積 (㎡)	118 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	小規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域		北西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	門司1.6 km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 10.5 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 6 m市道		交通施設	門司駅 東方1.6 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面の間は現状の土地利用を継続するものと予測する。地価については安定的な需要を背景に横ばい傾向で推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 61,100 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、門司区内の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区に居住し区内中心部または小倉北区へと通勤する一次取得者が中心である。区内では人口の減少や高齢化の影響から、当地域のような中心部から離れた傾斜地勢に存する住宅地の需要は弱いものの、底打ち感から地価は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで概ね700万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既存住宅地域である。比準価格は門司区において自己利用目的に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は自用目的を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	北九州門司(県) - 7							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +16.0 +39.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 97,000 円 / ㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [159.6]	[100.0] 100	61,000					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 61,100 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。取引価格については全体的に上昇傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	底打ち感と安定的な住宅需要を背景として、地価は概ね横ばい傾向で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因は変動は認められない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10301	北九州市門司区		更地	()	長方形	北4 m市道 西2.5 m 角地		1 中専 (70,160) 宅造規制区域	
b	門司7C - 11106	北九州市門司区		貸家 建付地	()	不整形	南東3.2 m市道		1 住居 (70,160)	
c	門司7C - 11107	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	東11 m市道		1 中専 (60,200)	
d	門司7C - 10102	北九州市門司区		更地	()	不整形	南東3.1 m私道		商業 (90,240)	
e	門司7C - 10504	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	西6.5 m市道 南6.5 m 角地		近商 (100,200) 開門景観形成地域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 56,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	59,482	$\frac{100}{[100.0]}$	59,482	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,500
b	() 61,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,454	$\frac{100}{[102.9]}$	60,694		60,700
c	() 58,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	65,436	$\frac{100}{[103.9]}$	62,980		63,000
d	() 66,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	68,998	$\frac{100}{[112.0]}$	61,605		61,600
e	() 66,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,464	$\frac{100}{[106.1]}$	60,758	$[100.0]$ 100	60,800
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域内に存し賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区寺内 2 丁目 5 番 2 1	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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	56,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市門司区泉ヶ丘 1 0 1 番 9 「泉ヶ丘 1 - 8 」				地積 (㎡)	677 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況	1 住居 (60,200)			
	台形 1.5 : 1	共同住宅 R C 5	中層共同住宅、一般住宅 等が混在する住宅地域	北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	門司1.6 km	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 23 m、			規模	700 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記	なし	街	6 m市道	交通	Ⅱ R門司駅南方1.6 km	法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設		規制		
	地域要因の将来予測	中層共同住宅が多く見られる地域である。門司駅からやや距離がある山麓に位置し、区内ではやや人気の低いエリアであることから需要は相対的に弱い。長期的観点からも大きな変動は無く推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	台形		0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 70,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 50,700 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区大里地区一円の住宅地域。需要者の中心は門司区在住、又は門司区周辺に地縁を有する最終需要者及び投資家を中心となっているほか、マンション分譲業者による需要も見込まれる。門司区大里地区は北九州市の中心商業地小倉北区に近いという地理的優位性から根強い宅地需要がある。門司区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3 5 0 0 万円、土地のみであれば2 0 0 0 万円以下が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅も見られる地域であるが、元本と果実の相関関係が希薄な住宅地域にあってはその存在意義は低く、収益価格は信頼性に劣る。従って、市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規 価示 標準 格と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 々象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 70,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因) 日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地 域 要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。					
	変動率	年間	+0.6 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10301	北九州市門司区		更地	()	長方形	北4 m市道 西2.5 m 角地		1 中専 (70,160)	
b	門司7C - 11212	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	門司7C - 11001	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,200)	
d	門司7C - 10804	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北西5.6 m市道 南東6 m 角地		1 中専 (70,200)	
e	門司7C - 10651	北九州市門司区		更地	()	長方形	北西6 m市道		近商 (90,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 56,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	59,482	$\frac{100}{[86.6]}$	68,686	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	68,700
b	() 77,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,066	$\frac{100}{[108.7]}$	71,818		71,800
c	() 90,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,587	$\frac{100}{[123.8]}$	72,364		72,400
d	() 69,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	71,476	$\frac{100}{[104.0]}$	68,727		68,700
e	() 90,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,909	$\frac{100}{[126.8]}$	72,483	$[100.0]$ 100	72,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.5 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,868,887	3,991,851	14,877,036	13,657,200	1,219,836	(0.9560) 1,166,163	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	34,298,912 円 (50,700 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		230.00		S 6 F		1,340.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	677 ㎡	36.0 m × 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 D K のファミリータイプを想定			有効率 の理由	87.8 %	共有部分の査定による			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	230.00	85.0	195.50	1,330	260,015	1.0	260,015		
							1.0	260,015		
2 ~ 4	住宅	230.00	90.0	207.00	1,350	279,450	1.0	279,450		
							1.0	279,450		
5 ~ 6	住宅	200.00	90.0	180.00	1,400	252,000	1.0	252,000		
							1.0	252,000		
7 ~ 7		20.00								
~										
計		1,340.00	87.8	1,176.50		1,602,365		1,602,365 1,602,365		
年額支払賃料				1,602,365 円 × 12ヶ月 = 19,228,380 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費と相殺のため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				19,228,380 円 × 4.0 % + 円 × % = 769,135 円						
以上計 + a+ - -				18,459,245 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,602,365 円 × 96.0 % × 1.00 % = 15,383 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,602,365 円 × 96.0 % × 0.2563 = 394,259 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				18,868,887 円 (27,871 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	912,000 円		228,000,000 × 0.4 %	
維持管理費	576,851 円		19,228,380 × 3.0 %	
公租公課	土地	109,000 円	査定額	
	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 / m ²) (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 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	1.0 年	α : 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	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	228,000,000 円		設計監理料率 165,000 円 / m ² × 1,340.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	13,657,200 円 (20,173 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		18,868,887 円		
総費用		3,991,851 円		
純収益 -		14,877,036 円		
建物等に帰属する純収益		13,657,200 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 × α		1,166,163 円 (1,723 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区泉ヶ丘 1 0 1 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		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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)路線価	[令和 7 年1月]	45,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区光町1丁目3 0 4 番 5「光町 1 - 9 - 5」				地積 (㎡)	265	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南東4.5 m 市道	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) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m市道		交通	門司駅 南西方2.6 km		法令	対象基準地と同じ		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度で推移するものと予測する。傾斜地勢の住宅地ではあるが、生活利便性は確保されており、地価は概ね横ばい圏内で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 56,700 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は大里地区に控える住宅地域、典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握される。当該市場参加者は、土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行うと理解される。近隣地域は最寄駅から距離がある傾斜地勢の住宅地域ではあるが、生活利便性は確保されており、一定の需要も認められることから地価は概ね横ばい圏内で推移する。標準的規模の土地でおおよそ 1 , 5 0 0 万円前後が取引の中心価格帯と認識される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域的特性から収益価格の試算は行わなかったが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的である。そのため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力が本件の場合には高いと判断される。したがって現実の市場において観察される地価の動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準に、専門職業家としての良心にしたがい適正と認められる鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 56,600 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。					
	〔地域要因〕	地域要因に特段の変動事由は認められないが、一定の生活利便性が確保されていること等もあって地価水準は概ね横ばい圏内で推移する。										
	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。										
変動率		年間	+0.2 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (m^2)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10321	北九州市門司区		更地	()	長方形	東4.5 m私道		1 低専 (50,80)	
b	門司7C - 11106	北九州市門司区		貸家 建付地	()	不整形	南東3.2 m市道		1 住居 (70,160)	
c	門司7C - 11003	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長 方形	西4 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,160)	
d	門司7C - 11001	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長 方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/ m^2)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/ m^2)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/ m^2)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/ m^2)
a	() 43,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,605	$\frac{100}{[78.3]}$	55,690	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	55,700
b	() 61,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,454	$\frac{100}{[124.4]}$	50,204		50,200
c	() 48,394	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,587	$\frac{100}{[120.0]}$	57,156		57,200
d	() 90,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,410	$\frac{100}{[151.7]}$	58,939		58,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0		
			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	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 56,700 円/ m^2 〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自家利用の戸建住宅を主体とする住宅地域である。賃貸住宅は皆無で、賃貸市場が十分に成熟していないと解されることから、適正な賃料水準が形成されているとは言い難い。このため、収益還元法では適切な試算価格が得られない可能性も高いことから、本件では収益還元法を適用しないこととした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区光町 1 丁目 3 0 4 番 5	2932000007452-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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 m ² 当たりの価格	97,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	78,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区上馬寄 1 丁目 2 番 2 5 「上馬寄 1 - 2 - 1 6 」				地積 (㎡)	(223)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域		西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	門司1.9 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 120 m、南 120 m、北 60 m		標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、		規模		220 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	比較的品等の良好な住宅地域		街路 5 m市道	交通施設	門司駅 南西方1.9 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅や共同住宅等を中心とした既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するものと予測する。地価については安定的な需要を背景にやや上昇傾向で推移するものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 99,400 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 69,400 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、門司区内の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区に居住し区内中心部または小倉北区へと通勤する一次取得者が中心である。近隣地域が存する大里地区においては、近年における土砂災害等に対する意識の高まりから平坦地への選好性が強くなってきており、地価は強含みで推移している。地価水準については、土地のみで概ね 1 , 9 0 0 ~ 2 , 2 0 0 万円程度、土地建物一体で概ね 4 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、中規模一般住宅や共同住宅等を中心として利便性と居住の快適性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 97,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州門司 - 1 公示価格 97,300 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。取引価格については全体的に上昇傾向にある。					
	(地 域 要 因) 安定的な住宅需要を背景として、地価はやや強含みで推移している。										
	(個別的 要 因) 個別的要因は変動は認められない。										
変動率		年間 +0.4 %	半年間 +0.1 %								

3 試算価格算定内訳

北九州門司(県)

- 7

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	門司7C - 10320	北九州市門司区				更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)
b	門司7C - 11001	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,200)
c	門司7C - 10810	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ長方形	北西7.3 m市道		1 住居 (60,200)
d	門司7C - 11212	北九州市門司区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 中専 (60,200) 宅造規制区域
e	門司7C - 10402	北九州市門司区				建付地	()	長方形	北西5.9 m市道		1 住居 (660,200) 宅地造成規制区域
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 93,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,703	$\frac{100}{[90.6]}$	103,425	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	103,000	
b	() 90,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,410	$\frac{100}{[92.7]}$	96,451		96,500	
c	() 100,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,445	$\frac{100}{[102.7]}$	97,804		97,800	
d	() 77,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,066	$\frac{100}{[78.0]}$	100,085		100,000	
e	() 116,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,413	$\frac{100}{[117.6]}$	99,841	$\frac{[100.0]}{100}$	99,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -12.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +12.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,400 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,380,788	740,460	2,640,328	2,102,730	537,598	(0.9788) 526,201	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	15,476,500 円 (69,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		99.00		L S 2 F		198.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	200 %	223 ㎡	13.0 m× 17.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積約 5 0 ㎡、2 L D K			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	99.00	100.0	99.00	1,450	143,550	1.0	143,550		
							1.0	143,550		
2 ~ 2	居宅	99.00	100.0	99.00	1,450	143,550	1.0	143,550		
							1.0	143,550		
~										
~										
~										
計		198.00	100.0	198.00		287,100		287,100		
年額支払賃料				287,100 円 × 12ヶ月 = 3,445,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,445,200 円 × 4.0 % + 円 × % = 137,808 円						
以上計 + a+ - -				3,307,392 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				287,100 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,756 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 287,100 円 × 96.0 % × 0.2563 = 70,640 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,380,788 円 (15,160 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	142,800 円	35,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	172,260 円	3,445,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 50,600 円	査定額	
	建物 303,400 円	35,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
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 / m ²) (経費率 21.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	35,700,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 198.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,102,730 円 (9,429 円 / m ²)		

(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 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		526,201 円 (2,360 円 / m ²)	

(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.4 %	
15,476,500 円 (		69,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区上馬寄 1 丁目 2 番 2 5	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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州門司(県) - 8	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	4,900,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区黒川東 2 丁目 1 2 0 9 番 1 3 「黒川東 2 - 1 3 - 2 6」				地積 (㎡)	166 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	戸建住宅が多い傾斜地の住宅地域		西4 m 市道	水道、下水	門司港4 km		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、		規模		165 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	地勢上の制約を受け街路条件等が劣る住宅地域		街 4 m市道 路	交通 門司港駅 南東方400 m 施設	法令 対象基準地と同じ 規制			
	地域要因の将来予測		近隣地域は傾斜地に造られた古い住宅地域であり、地域内の一部で建替が見られるが特段の変動要因はないことから、当面の間は現状維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 29,500 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		対象基準地の同一需給圏は門司区にあって戸建住宅地を主体とする住宅の存する範囲。圏域内では地勢上の制約から傾斜地勢に個別に形成された住宅街で、平坦部の住宅地と比べ住宅地需要は弱い。圏域内の取引動向は、新興の分譲住宅地を除いて取引件数は少ない。圏域内での需要の中心となる価格帯は、画地規模や個々の事情を反映した取引が多いため中心となる価格帯は見出しにくい状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の近隣地域は傾斜地勢に位置する住宅地で、自用の戸建住宅が支配的である。当該地域は利便性の面がやや劣位であるため収益性を重視する投資物件等は殆ど見られず、取引においても自用目的が大半を占める。よって、本件では、地域の動向を勘案したうえで、比準価格により表記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする物価上昇が不動産需給に及ぼす影響が注視される。			
	(地域要因)					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)					個別的要因に変動は見られない。				
	変動率	年間	-1.7 %	半年間		%				

3 試算価格算定内訳

北九州門司(県)

- 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10403	北九州市門司区		建付地	()	不整形	南4 m私道		1 中専 (60,160) 宅地造成規制区域	
b	門司7C - 10903	北九州市門司区		建付地	()	不整形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	門司7C - 10501	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東6.3 m市道		1 住居 (60,200) 宅造規制区域	
d	門司7C - 10309	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北3 m市道		1 中専 (60,160)	
e	門司7C - 10506	北九州市門司区		更地	()	不整形	東4 m市道		1 住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 23,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,715	$\frac{100}{[84.1]}$	28,199	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,200
b	() 29,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	32,006	$\frac{100}{[104.9]}$	30,511		30,500
c	() 14,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	18,249	$\frac{100}{[75.7]}$	24,107		24,100
d	() 17,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	26,243	$\frac{100}{[90.0]}$	29,159		29,200
e	() 33,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,654	$\frac{100}{[112.2]}$	29,995	$\frac{[100.0]}{100}$	30,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.10	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		
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -30.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0		
			画地 -36.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		門司区郊外部の傾斜地に位置する戸建住宅地であり、また、地域の諸条件等から賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区黒川東2丁目1209番13	2932000111484-0000
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		

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)路線価	[令和 7年1月]	82,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区不老町1丁目1番41「不老町1-3-15」				地積(㎡)		165()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)				
	長方形1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び新興住宅地域		南西6m市道		水道、ガス、下水	門司830m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 30m、西 100m、南 50m、北 50m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行 約 16m、規模		180㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 特にない		街 6m市道		交通	門司駅南東方830m		法令	対象基準地と同じ			
	事項				路		施設			規制				
地域要因の将来予測		近隣地域は、一般住宅等が建ち並び閑静な住宅地域である。地価は堅調な住宅地需要を反映して上昇基調で推移しているが、やや頭打ち感があり、今後、上昇幅は鈍化していくものと予測される。												
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 105,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格 77,000 円/㎡										
		原価法		積算価格 / 円/㎡										
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は、門司区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、景況感回復基調の中、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移しているが、住宅ローン金利上昇、実質賃金伸び悩み、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。また、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は需要減退傾向にある。JR門司駅を中心とする大里エリアの新築物件は総額3,500万円前後。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした実証的な価格である。近隣地域は、自用目的(戸建住宅)での取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、本件においては、住宅地の市場動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	北九州門司(県) - 7													
前年指定基準地の価格		[100.4]	100	100	[100.0]	101,000								
97,000 円/㎡		100	[100.0]	[96.9]	100									
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 101,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。門司区の人口は減少傾向。								
	- 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					(地域 要因)	近隣地域は、門司競輪場跡に「モデルプロジェクト再配置計画(大里地域)」により開発された閑静な新興住宅団地。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因の変動は認められない。						
	公示価格 円/㎡													
変動率		年間 +1.0 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10320	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東6m市道		1中専 (60,200)	
b	門司7C - 10402	北九州市門司区		建付地	()	長方形	北西5.9m市道		1住居 (660,200)	
c	門司7C - 10310	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西6m市道		1住居 (60,200)	
d	門司7C - 11212	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南6m市道		1中専 (60,200)	
e	門司7C - 11001	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 北西6m 角地		1中専 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 93,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,610	$\frac{100}{[87.3]}$	107,228	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	107,000
b	() 116,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,413	$\frac{100}{[115.0]}$	102,098		102,000
c	() 128,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	129,389	$\frac{100}{[115.0]}$	112,512		113,000
d	() 77,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,912	$\frac{100}{[78.4]}$	99,378		99,400
e	() 90,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,410	$\frac{100}{[87.3]}$	102,417	$\frac{[100.0]}{100}$	102,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 105,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,146,306	643,500	2,502,806	2,061,500	441,306	(0.9788) 431,950	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,704,412 円 (77,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		90.00		L S 2 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	11.0 m× 15.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		ファミリータイプ（平均専有面積 4 5 ㎡）			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	1.0	135,000		
							1.0	135,000		
~										
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		270,000		270,000		
年額支払賃料				270,000 円 × 12ヶ月 = 3,240,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,240,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 162,000 円						
以上計 + a+ - -				3,078,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				270,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,565 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 270,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 65,741 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,146,306 円 (19,069 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	97,200 円	3,240,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 38,800 円	査定額	
	建物 297,500 円	35,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	643,500 円 (3,900 円 / m ²) (経費率 20.5 %)		
(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	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	35,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,061,500 円 (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 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		431,950 円 (2,618 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	12,704,412 円 (	77,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州門司(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区不老町 1 丁目 1 番 4 1	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		

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 m ² 当たりの価格	62,200 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	50,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区西海岸 2 丁目 1 0 番 6「西海岸 2 - 3 - 2 1」				地積 (㎡)	1,719 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) 準防			
	長方形 1 : 1.5	事務所兼倉庫 S 2	国道沿いに低層店舗、事業所等が建つ商業地域		北西18 m 国道	水道、ガス、下水	門司港1 km		(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 125 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし		街 1 8 m 国道		交通	門司港駅 南西方1 km		法令	対象基準地と同じ		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	門司港地区内の国道沿いに低層店舗、営業所が建つ路線商業地域である。店舗の集積度は低く繁華性はあまり高くないものの、鉄道駅徒歩圏内で共同住宅用地としての需要も見込まれ、地価水準は堅調に推移すると予測。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 62,300 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 31,100 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区及び隣接する小倉北区内の路線商業地域一円である。需要者の中心は、広域的にチェーン店舗展開するための店舗用地を求める法人等である。沿道店舗の集積度は低く近年において新規出店等は見られないが、平坦地で最寄駅への交通利便性が比較的良好で規模を有する画地は、不動産投資家等による共同住宅用地としての需要もある。なお、取引規模、取引形態により個性性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	門司区内の人口は減少傾向で、高齢化率も県内の平均よりも高い水準で推移。建築費高騰や物価高により先行きはやや不透明感がある。					
						〔地域要因〕	幹線道路沿いの商業地で繁華性は高くないが、ＪＲ徒歩圏内で共同住宅地としての需要もある地域であり、地価は堅調に推移している。					
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 20851	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北17 m県道 東4.7 m 角地		1住居 (70,200)	
b	門司7C - 20852	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西19 m国道 南東5.3 m 南西5 m 北東2.3 m 四方路		準工 (70,200) 開門景観形成地域	
c	小倉北7C - 20851	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南西22 m市道 北東3.7 m 二方路		準工 (70,200)	
d	小倉北7C - 20852	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西23.5 m市道 南3 m 二方路		2住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 61,805	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,105	$\frac{100}{[94.1]}$	62,811	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	62,800
b	() 110,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	103,645	$\frac{100}{[139.4]}$	74,351		74,400
c	() 60,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	65,602	$\frac{100}{[107.0]}$	61,310		61,300
d	() 66,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[89.8]}$	82,520	$\frac{100}{[127.6]}$	64,671		64,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +29.0		
			画地 +8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0		
			画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +29.0		
			画地 -10.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 62,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,195,280	3,322,500	10,872,780	8,864,100	2,008,680	(0.9585) 1,925,320	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	53,481,111 円 (31,100 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		800.00		S 1 F		800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,719 ㎡	35.0 m× 48.0 m	前面道路： 国道 18.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		地域の標準的使用と同じ			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	1,500	1,200,000	4.0	4,800,000	2.0	2,400,000
~										
~										
~										
~										
計		800.00	100.0	800.00		1,200,000		4,800,000		2,400,000
年額支払賃料				1,200,000 円 × 12ヶ月 = 14,400,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,400,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 720,000 円						
以上計 + a+ - -				13,680,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,800,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 45,600 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,400,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 469,680 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				14,195,280 円 (8,258 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,557 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	735,000 円	147,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	504,000 円	14,400,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 540,000 円	査定額	
	建物 1,249,500 円	147,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	147,000 円	147,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,322,500 円 (1,933 円 / m ²) (経費率 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	147,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,864,100 円 (5,157 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,195,280 円	
総費用		3,322,500 円	
純収益 -		10,872,780 円	
建物等に帰属する純収益		8,864,100 円	
土地に帰属する純収益 -		2,008,680 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,925,320 円 (1,120 円 / m ²)	
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

北九州門司(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区西海岸 2 丁目 1 0 番 6	2932000036287-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 m ² 当たりの価格	49,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区吉志1丁目1910番1「吉志1-33-17」				地積 (㎡)	283 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防		
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 S 2	小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域		南西25 m 市道	水道、下水	門司7.1 km		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 2 5 m市道		交通	門司駅南東方7.1 km		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、新門司エリアに形成され商業地域。商業地需要を喚起する要因に乏しく、今後も現状程度で推移するものと予測される。地価は底打ち感が見られるが、当分の間はマイナス基調で推移するもの予測される。									
(3) 最有効使用の判定		店舗・事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 50,800 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 37,100 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、門司区内に形成された商業地域。門司区東部に位置する新門司エリアの商業地域は、「グリーンパル門司（ゆめマート恒見）」を中心に形成されているが、店舗集積度は低く、隣接する小倉南区の郊外型店舗への顧客流出等により、商業系利用目的の需要は減退傾向にある。新門司エリアは、コンテナ基地等が整備された工業地域が形成されており、近隣地域周辺においては、賃貸マンション、駐車場への利用転換が見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、市場価格からアプローチした実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 49,600 円/㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。門司区の人口は減少傾向。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号					〔地域要因〕	近隣地域は、新門司エリアの工業団地へ通じる市道沿線に形成された商業地域。店舗形態が旧態依然とし、顧客吸引力が弱い状況にある。				
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間	-0.6 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 10507	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北東6.6m市道 南東4m 角地		近商 (100,200)	
b	門司7C - 10506	北九州市門司区		更地	()	不整形	東4m市道		1住居 (60,160)	
c	門司7C - 10504	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	西6.5m市道 南6.5m 角地		近商 (100,200)	
d	門司7C - 10102	北九州市門司区		更地	()	不整形	南東3.1m私道		商業 (90,240)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 79,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,952	$\frac{100}{[134.9]}$	57,785	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 [97.0] 100	56,100
b	() 33,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,654	$\frac{100}{[66.1]}$	50,914		49,400
c	() 66,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,096	$\frac{100}{[125.0]}$	52,077		50,500
d	() 66,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	68,998	$\frac{100}{[127.2]}$	54,244		52,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -14.0 行政 +2.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,042,367	1,153,800	3,888,567	3,513,120	375,447	(0.9794) 367,713	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	10,506,086 円 (37,100 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		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	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	283 ㎡	24.0 m× 30.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F：フロア貸し 2 F：ファミリータイプ（平均 専有面積 50 ㎡）			有効率 の理由	100.0 %	標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
~ 1	店舗・事務所	150.00	100.0	150.00	1,600	240,000	2.0 2.0	480,000 480,000		
~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,250	187,500	1.0 1.0	187,500 187,500		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		427,500		667,500 667,500		
年額支払賃料				427,500 円 × 12ヶ月 = 5,130,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,130,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 256,500 円						
以上計 + a+ - -				4,873,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				667,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,341 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 667,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 162,526 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,042,367 円 (17,818 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,671 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	312,000 円	62,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	153,900 円	5,130,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 32,700 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	62,400 円	62,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,153,800 円 (4,077 円 / m ²) (経費率 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 %	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 %	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 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	62,400,000 円	設計監理料率 202,000 円 / m ² × 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,513,120 円 (12,414 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	5,042,367 円		
総費用	1,153,800 円		
純収益 -	3,888,567 円		
建物等に帰属する純収益	3,513,120 円		
土地に帰属する純収益 -	375,447 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	367,713 円 (1,299 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	10,506,086 円 (	37,100 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州門司(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区吉志 1 丁目 1 9 1 0 番 1	2932000066404-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 利彦

鑑定評価額	26,500,000 円	1 m ² あたりの価格	148,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	115,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区港町 8 3 番「港町 6 - 9」				地積 (㎡)	179 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火			
	長方形 1 : 3	店舗兼住宅 W 2	中低層の観光施設、飲食店等が混在する商業地域		北西13 m 市道	水道、ガス、下水	門司港170 m		(その他) (100,400)			
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1 3 m市道		交通	門司港駅 北東方170 m		法令	対象基準地と同じ		
		事項		路		施設			規制			
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
	(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 154,000 円 / ㎡								
			収益還元法	収益価格 105,000 円 / ㎡								
			原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
			開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は門司区を中心に周辺区内で形成される商業地域、典型的な市場参加者は当該圏域を選好する個人等と把握される。当該市場参加者は投資総額を勘案しつつ取引水準を重視して価格判断を行う傾向が強い。コロナ禍の収束や円安等を背景にした門司港レトロ地区観光客数の堅調な回復基調等が好感され、地価は堅調に推移している。取引当事者の属性や取引規模等により価格帯にはばらつきが大きく、取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格の導出過程で多分の想定要素を含む等、不確実性を有することは否めず、その点より本件の場合は比準価格の説得力が相対的に高いと判断される。以上より比準価格を中心に収益価格を比較考量するとともに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 北九州門司 5 - 1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0		
	公示価格 141,000 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	151,000		準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	化 環境 0.0	要 環境 -5.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 0.0	因 行政 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 146,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □ 標準地 標準地番号 -					〈地域要因〉	地域要因に特段の変動は認められないが、コロナ禍の収束や円安等を背景にした観光客数の回復基調が好感されて地価は堅調に推移する。					
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北7C - 11009	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道 南5 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	小倉北7C - 10912	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西6 m市道 南6 m 角地		商業 (100,360)	
c	小倉北7C - 10303	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北5.4 m市道		商業 (100,324)	
d	小倉北7C - 11002	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 東5.7 m 北4.4 m 三方路		商業 (100,400)	
e	門司7C - 20451	北九州市門司区		底地	()	長方形	南西6.4 m市道		商業 (90,384)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 80,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	109,900	$\frac{100}{[71.9]}$	152,851	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	153,000
b	() 145,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	141,629	$\frac{100}{[92.9]}$	152,453		152,000
c	() 122,160	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	202,630	$\frac{100}{[119.4]}$	169,707		170,000
d	() 132,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	130,815	$\frac{100}{[85.7]}$	152,643		153,000
e	() 120,313 200,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	206,000	$\frac{100}{[129.6]}$	158,951	$\frac{[100.0]}{100}$	159,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -15.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -37.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -3.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 154,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	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 (105,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		125.00		S 2 F		250.00				
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 %	400 %	400 %	179 ㎡	7.5 m× 23.5 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		地域において標準的と解される低層店舗建物（各階フロア貸し）を想定			有効率 の理由	85.0 %	構造、用途等から標準的な有効率を採用した			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	125.00	80.0	100.00	2,450	245,000	4.0	980,000		
							2.0	490,000		
2 ~ 2	店舗	125.00	90.0	112.50	1,900	213,750	4.0	855,000		
							2.0	427,500		
~										
~										
~										
計		250.00	85.0	212.50		458,750		1,835,000 917,500		
年額支払賃料				458,750 円 × 12ヶ月 = 5,505,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,505,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 275,250 円						
以上計 + a+ - -				5,229,750 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,835,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 17,433 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 917,500 円 × 95.0 % × 0.2060 = 179,555 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,426,738 円 (30,317 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,542 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	280,500 円	56,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	165,150 円	5,505,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	315,200 円	査定額
	建物	476,800 円	56,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	56,100 円	56,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,100 円	56,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,349,850 円 (7,541 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	56,100,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² × 250.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,382,830 円 (18,898 円 / m ²)		

(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する純収益 × α	679,483 円 (3,796 円 / m ²)

(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 / m ²)

4 不動産 I D

北九州門司(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区港町 8 3 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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	64,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	164,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	130,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区柳町 2 丁目 2 1 6 番 1 外「柳町 2 - 4 - 1 1」				地積 (㎡)	393 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火	
	長方形 1 : 3.5	店舗、事務所兼共同住宅 R C 7	小規模小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域		南東 8 m 市道	水道、ガス、下水	門司 350 m		(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 30 m、			規模 300 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	J R 駅に近い古くからの商業地域		街路 8 m 市道	交通施設	門司駅 当方 300 m		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		近隣地域は小規模な店舗が比較的多い古くからの商業地で、店舗の入れ替え等が見られるものの、大きな環境変化は認められず、当面は現状を維持したまま推移すると予測される							
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 171,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 113,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		対象基準地の同一需給圏は J R 鹿児島本線沿線の各駅前等に形成される商業地域や混在地域の存する範囲。主な需要者は、当該圏域に地縁を有する地場の個人や法人などが多く、一部の業種を除いて他の圏域からの流入は少ない。圏域内の需給動向は、消費の低迷や都心外延部地域での大型店舗開業等により、既存商業地では特に引き合いが少なく、需要はやや低迷している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の近隣地域では飲食店や料飲店が多く立地し、賃貸物件も見られるが、現状では当該近隣地域を含め周辺に空店舗も散見されることから賃貸市場はやや不安定である。よって、本件では、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考とし、また、地域の動向等も勘案し、鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州門司 5 - 3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 164,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	164,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 164,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする物価上昇が不動産需給に及ぼす影響が注視される。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州門司 5 - 3				〔地域要因〕	近隣地域は J R 駅に近い古くからの近隣商業地域で、背後人口の減少や顧客の高齢化、後継者不足等の問題を抱えている。				
	公示価格 164,000 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動は見られない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %							

3 試算価格算定内訳

北九州門司(県) 5 - 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司7C - 11216	北九州市門司区		更地	()	長方形	南15 m県道 東5 m 角地		商業 (100,400) 宅造規制区域	
b	門司7C - 10451	北九州市門司区		底地	()	長方形	南西6.4 m市道		商業 (90,384)	
c	門司7C - 10651	北九州市門司区		更地	()	長方形	北西6 m市道		近商 (90,200)	
d	門司7C - 11002	北九州市門司区		貸家 建付 地	()	長方形	東11 m市道		近商 (90,200)	
e	小倉北7C - 11002	北九州市小倉北区		建付 地	()	ほぼ長 方形	南8 m市道 東5.7 m 北4.4 m 三方路		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 133,305	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	130,328	$\frac{100}{[76.4]}$	170,586	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	171,000
b	(120,313) 200,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	202,200	$\frac{100}{[111.0]}$	182,162		182,000
c	() 90,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,727	$\frac{100}{[60.0]}$	152,878		153,000
d	() 138,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,988	$\frac{100}{[78.5]}$	178,329		178,000
e	() 132,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	130,815	$\frac{100}{[78.4]}$	166,856	$\frac{[100.0]}{100}$	167,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 171,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	29,624,325	6,947,100	22,677,225	21,060,000	1,617,225	(0.9616) 1,555,124	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	44,432,114 円 (113,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		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 %	400 %	400 %	393 ㎡	11.0 m× 37.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1～2階は店舗、3階以上は間取り2DKなどの住戸			有効率 の理由	86.7 %	同種同規模の建物としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	250.00	75.0	187.50	2,500	468,750	4.0	1,875,000		
							2.0	937,500		
2 ～ 1	店舗	250.00	85.0	212.50	2,100	446,250	4.0	1,785,000		
							2.0	892,500		
3 ～ 6	住宅	250.00	90.0	225.00	1,800	405,000	1.0	405,000		
							1.0	405,000		
～										
～										
計		1,500.00	86.7	1,300.00		2,535,000		5,280,000		
								3,450,000		
年額支払賃料				2,535,000 円 × 12ヶ月 = 30,420,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				30,420,000 円 × 5.0 % 円 × % = 1,521,000 円						
以上計 + a+ - -				28,899,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,280,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 50,160 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,450,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 675,165 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				29,624,325 円 (75,380 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,387 円/㎡ 月額支払賃料 (2,300 円/㎡) 基準階 1 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,800,000 円	360,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,216,800 円	30,420,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 150,300 円	査定額	
	建物 3,060,000 円	360,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	360,000 円	360,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	360,000 円	360,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,947,100 円 (17,677 円 / m ²) (経費率 23.5 %)		
(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 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	360,000,000 円	設計監理料率 233,000 円 / m ² × 1,500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	21,060,000 円 (53,588 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	29,624,325 円		
総費用	6,947,100 円		
純収益 -	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する純収益 × α	1,555,124 円 (3,957 円 / m ²)		
(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 / m ²)			

4 不動産 I D

北九州門司(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市門司区柳町 2 丁目 2 1 6 番 1	2932000016794-0000
2	北九州市門司区柳町 2 丁目 2 1 6 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		

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 m ² 当たりの価格	142,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市門司区原町別院 4 番 7 外 「原町別院 4 - 2 3」				地積 (㎡)	740 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)		
	長方形 2:1	店舗 S 1	低層店舗、営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域		北西27 m 国道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	門司900 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用		低層店舗地		
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 20 m、		規模		700 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項 国道沿いに、低層店舗、共同住宅、病院等が混在する商業地域		街路 2 7 m国道		交通施設	門司駅 南西方900 m		法令規制	近商 (90,200)	
	地域要因の将来予測	国道 3 号線沿いに低層店舗、営業所等を主として、近年は共同住宅も混在する路線商業地域である。店舗の連担性、小倉北区中心部へのアクセスの良さ等により、今後も地価は安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 143,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 126,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は門司区及び隣接する小倉北区内の幹線道路沿いの商業地域一円である。需要者の中心は、事業用地・店舗用地を求める法人や投資目的の投資家等であるが、近年は不動産デベロッパーによるマンション用地の取得需要も認められる。国道沿線で小倉北区中心部へのアクセスも良好であり、供給量が限定的であることから、地価は堅調に推移している。なお、取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、指定基準地との検討等を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	北九州門司(県) 5 - 4		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [119.5]	[101.0] 100	139,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +9.0 +10.0 0.0	
(10) 対年象標の基準標準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 140,000 円 / ㎡			価格変動要因の	門司区内の人口は減少傾向で、高齢化率も県内の平均よりも高い水準で推移。建築費高騰や物価高により先行きはやや不透明感がある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				国道 3 号沿いの車両通行量の多い熟成した路線商業地域であり、特段の変動要因は見られないが、周辺では共同住宅の建設も見られる。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10203	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北東20 m県道		2住居 (60,200)	
b	小倉北7C - 10301	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南24.7 m国道 東35.7 m 角地		商業 (100,400)	
c	門司7C - 20852	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長 方形	北西19 m国道 南東5.3 m 南西5 m 北東2.3 m 四方路		準工 (70,200) 関門景観形成地域	
d	小倉北7C - 20853	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西20 m市道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 164,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,454	$\frac{100}{[116.1]}$	144,233	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	146,000
b	() 130,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	196,659	$\frac{100}{[134.9]}$	145,781		147,000
c	() 110,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	103,645	$\frac{100}{[79.1]}$	131,030		132,000
d	() 151,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,400	$\frac{100}{[111.1]}$	140,774		142,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +26.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +26.0		
			画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0		
			画地 +8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 143,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	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 (126,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		400.00		S 1 F		400.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	200 %	200 %	740 ㎡	38.0 m× 18.0 m	前面道路： 国道 27.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しを想定			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	2,150	860,000	4.0	3,440,000		
							2.0	1,720,000		
~										
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		860,000			3,440,000	1,720,000
年額支払賃料				860,000 円 × 12ヶ月 = 10,320,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,320,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 516,000 円						
以上計 + a+ - -				9,804,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,440,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 32,680 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,720,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 336,604 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				10,173,284 円 (13,748 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,231 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	368,500 円	73,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	412,800 円	10,320,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 742,800 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,297,900 円 (3,105 円 / m ²) (経費率 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 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	73,700,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,444,110 円 (6,006 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	10,173,284 円		
総費用	2,297,900 円		
純収益 -	7,875,384 円		
建物等に帰属する純収益	4,444,110 円		
土地に帰属する純収益 -	3,431,274 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,359,217 円 (4,539 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
93,311,583 円 (		126,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州門司(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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 1 3	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		
47		
48		
49		
50		
備考		

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,400 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 形 成 要 因 の	変 動 状 況	{ 一般的 要 因 }	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。					
							{ 地 域 要 因 }	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。				
			{ 個別的 要 因 }	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。								
変動率	年間	+3.1 %		半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南7K - 21271	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東11 m市道 東8.7 m 角地		「調区」 (80,200)	
b	門司7C - 10502	北九州市門司区		更地	()	不整形	北東2 m市道 南東1.5 m 角地		準工 (70,200)	
c	門司7C - 10802	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北東25.3 m市道 南西6.1 m 二方路		準工 (70,200)	
d	門司6C - 10805	北九州市門司区		更地	()	長方形	北20 m市道 南西10 m 二方路		工専 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 23,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	24,056	$\frac{100}{[87.3]}$	27,556	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	27,600
b	() 21,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	25,167	$\frac{100}{[90.1]}$	27,932		27,900
c	() 36,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,186	$\frac{100}{[124.7]}$	29,018		29,000
d	() 32,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,789	$\frac{100}{[92.2]}$	36,648		36,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -11.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -22.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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いない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州門司(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		