令和 7年 7月 25 日提出 北九州若松(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額6,180,000 円1 ㎡当たりの価格37,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	AT 75 70 40	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

「住居表示」等   「東二島 2 - 1 3 - 2 1」   一部	2 1	鑑定評価額の決定	この埋田の	要旨														
## おび							3 8 3番	8				1	- 1	(		注	令上の規	見制等
長九形		形状		削用の現		の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	処理施	扫			足との	(60	,200)	
振 標準的画地の形状等 関口 約 10 m、 奥行 約 15 m、 規模 150 m程度、 形状 長方形 地域の特性 特記 配直199号北側に存する既 第 15 m 市道 交通 奥洞海駅西方1.1 km 法令 対象基準地と同じ 規制 地域要図の将 来予測 性 で					- ト等	が混在する	E、アパ 3既成住				ガス、	奥洞	—— ]海1.	1 km		-	-	戎区域
機工		範囲	東 50 n	n、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	隼的使用	用 低層	住宅	地					
地域   地域   地域   地域   地域   地域   地域   地域		標準的画地の形物	大等 「	間口 約	10	m、 奥行	亍 約	15 m	、規	見模		150 ו	m²程度	夏、 ;	形状長	長方?	形	
地域要因の将	地	地域的特性	成住		号北側にマ	字する既		市道				<b>与駅</b> 西	5方1.	1 km		[ [	象基準地	と同じ
取引事例比較法 比準価格																3. 1	周辺で新	築戸建
収益還元法   収益価格   収益価格   26,800 円/m   収益還元法   収益価格   1 円/m   収益還元法   収益価格   1 円/m   原価法   精算価格   1 円/m   開発法   開発法   開発法   用発法   大き   の関係が強い、典型的な需要者は、若松区に地縁や動務地を有する個人が想定される。需要者は、比明価格形を表する個人が想定される。需要者は、方 0 0 万円を切る価格設定が多い、土地取引の中心となる価格は、1 0 0 0 万円以内となっている。											の個別的		ない					
「根益域元法   現金価格   円/㎡   開発法   現金価格   円/㎡   開発法   開発法による価格   円/㎡   開発法   開発法による価格   円/㎡   同一需給圏は、若松区及び八幡西区北部の住宅地域である。洞海湾沿いの国道 1 9 9 号背後の住宅地域との代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地域や勤務地を有する個分地定される。需要者は、取引価格が準を勘察し、利便性や地強性を重視して価格判断を行う。近隣地域の周辺で誘導元性マの分譲が見られる。分譲価格は、3 0 0 万円を切る価格設定が多い。土地取引の中心となる価格は、1 0 0 0 万円以内となっている。	` '									n i	_							
(6) 市場の特性 同一需給圏は、若松区及び八幡西区北部の住宅地域である。洞海湾沿いの国道 1 9 9 号背後の住宅地域との代替・競等の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地域や動物を有する個人が強定される。需要者は、取引価格水準を勘察を有する個人が選び合うな事業建売住宅の分譲が見られる。分譲価格は、3 0 0 万円を切る価格設定が多い。土地取引の中心となる価格は、1 0 0 0 万円以内となっている。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価 簡の決定の理由	U,	旭州		-		-	2											
(6) 市場の特性 同一需給圏は、若松区及び八幡西区北部の住宅地域である。洞海湾沿いの国道199号背後の住宅地域との代替・競等						-	,			_								
検証及び鑑定評価	(6)市	万場の特性	の関係が強し、利便性	園は、若 強い。典 生や快適	松区及び 型的な需 性を重視	八幡西区 要者は、 して価格	北部の住 <sup>2</sup> 若松区に 判断を行	地縁や勤 う。近隣	である。	 洞海; を有す。 の周辺 <sup>-</sup>	る個人が で新築建	ヾ想定 建売住	され 宅の	る。需要 分譲が見	者は、 ,られる	取引	価格水準	車を勘案 しゅうしゅう
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   収   で通   で通   で通   で通   で通   で通   で通	植	能正及び鑑定評価	比準価格は	t、若松l t賃料をl	区及びハ 収受し難	.幡西区の <sup>.</sup> :く、比準 <sup>.</sup>	住宅地域I 価格より1	こおける 低く試算	る取引 算され <i>が</i>	事例を打 と。地は	採用して 域におけ	試算	した。動産	。収益価 取引の実	i格は、 態を考	土地慮し	也建物両方 ノて、比準	うの元本
格しをた 円/㎡ 100 [ ] 100		価 標準地番号	標準地				因のは	と 要	因の	の規	準価格	内	準	交通		域	交通	
指定基準地番号   時点   標準化   地域要   個別的   対象基準地   内   標	価と 格し をた	公示価格	円/r	n <sup>2</sup> [	I		l	<u>[</u>				- 1	Œ	行政		_		
基の 準検 地討     前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡     [ 99.8] 100 100.0]     100 100.0]     [100.0] 100     36,900 第	(9) 指か 定ら				時点修正	標準化補正	因のと	と 要	因の	の比	準価格	内	準	交通	0.0	域	交通	+1.0 -2.0 +25.0
##続 新規 前年標準価格 37,000 円 / ㎡ タ 象標の ま 準検 である場合の検討	基の 準検 地討			. 1-	<u> </u>		l ———	-		3	36,900	- 1	Œ	行政	0.0			0.0
基準検 である場合の検討 形 状 地格 ペステート である場合の検討 であるが、周辺で新築建売住宅の分譲が見られる。分譲 一		ら が が年標準価格		,			1 1									者物	<b>勿価が上昇</b>	引してい
の等というなが、大学のでは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学のは、大学の	基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	,	<b>禄</b> 年地寺(	⊂问 <sup>— 地点</sup> -	形 状 成 況	要图		格は係	<b>R守的</b> を	(価格設	定が多						
	の等		0.0 %	_		因	1 1	- 1	固別的要	関に変	を動はない	ν I <sub>0</sub>						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 // //	接面道路 状況	の主設の	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	若松07		九州市若松	·⊠			更地	(	)	ほほ ) 方形	 長 ジ	北4 m市道			1 中専 (60,160) 土砂災害警戒区域
b	- 1051 若松 0 7		九州市若松	·X			更地			티코	台	北東6 m市	道		1低専
	- 1040	14						(	)	形		北6 m 角地			(60,80) 土砂災害警戒区域
С			九州市若松	·X			建付地	(	)	ほほ) 方形		北5.9 m市	直 i		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域
d	- 1051 八幡西 0		九州市八幡	西区			建付			ほほ	長	南5.8 m市	道		1 中専
	- 1020						地	(	)	方形					(60,200)
e	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	不整	形	北東4 m市 北2.5 m	道		1住居 (70,160)
	- 1080	)2						(	,			角地			土砂災害警戒区域
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	勺要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 32	) ,280	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		32,280				37,061	街路 交通・	0.0	37,100
b	(	)	100	[100.2] 100	_100	100		·	_100	)			接近	0.0	·
С	(	, 953 )	[100.0] 	[100.0]	100	100		30,283	100	)		37,248	」環境 画地	0.0	37,200
d	(	,065	100.0]	100 [102.1]	100.0]	[100.0]		31,065	100	_		37,070	行政	0.0	37,100
	39,	,083	[100.0]	100	[ 80.0]	[100.0]		49,880	[132	2.6]		37,617	その他	0.0	37,600
e	39	,731	<u>100</u> [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.1]		45,155	100			37,226		[ <b>100.0</b> ]	37,200
NO	ア事情 クの内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R				=	工地域	要因	の比較の内	訳		
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-2.0  交	通・接近	+1.0 環境	
		0.00	 画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0 ح	 の他	0.0	
b			街路		交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		+1.0  交	通・接近	-1.0 <sup>環均</sup>	<sup>竟</sup> -17.0
	-	+0.04	画地	-4.2	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0 <sup>ح</sup>	の他	0.0	
С	正常 9		街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	<b></b>		+1.0  交	通・接近	0.0 環境	<sup>竟</sup> -17.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0 م	 の他	0.0	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		+1.0  交	通・接近	+1.0 環境	竞 +30.0
	-	+0.23	画地	0.0	    行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0 ح	 の他	0.0	
_	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-2.0  交	通・接近	-1.0 環境	<sup>竟</sup> +25.0
e		+0.22			1										

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため。								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	Í	造成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	0 ]	10			
ſ	村帯費用	m²)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域	要因の	比 個別的比較	的要因の	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	10 [	]		]		
泉	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格	_			円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
ᇂ	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,365,728	525,532	1,840,196	1,684,540	155,656	( 0.9788) 152,356	(3.8 0.4)
	収益価格	4,481,059	円 ( 20	6,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

							, , ,		japa n			:				2 ,
	用	途		建築面	面積		( m²)		構造・阝	階層		延床	面積 —————		( n	n')
共同住宅	€					70	.00	LS	2 F	=					140.00	
公法上	上の規制等	Ť											_			
用途地域	或等	基準建	蔽率等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1中専 土砂災害	<b>害警戒区</b> 垣	ŧ	60 %		200 %		200 %		167 m²	11	.0 mx	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建	建物の概要	₹ 1 L D	К•3	5 . 0 0	m <sup>²</sup> 、各隊	皆 2 戸	の共同住		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	使用のため。			
(3)-3 総	総収益算出	 3内訳														
階層	Я	]途	床面		 有効 率	有		1㎡当 支払賃米	ーーー たり月額 ¾	F	<b>月額支払賃</b>	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
				( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月数	效) b権和	利金等	(円)
	世區	 同住宅		70.00	100.0		70.00		1,430		100	, 100	1.0	)	100	,100
1 ~	1 7	, II U		. 5. 50					1, 100		100	,	1.0	_		,100
•	. 共同	自住宅		70.00	100.0		70.00		1,440		100	,800	1.0			,800
2 ~	2												1.0	)	100	,800
~																
~																
~															200	000
計				140.00	100.0		140.00				200	,900				,900
	 支払賃料								200	900	円 × 12	 ケ月 =			2,410,80	
	費(管理費	量)						円/r				12ケ月	=			0 円
	-		拠			共益	費は授受	しない								
その化	也の収入(	駐車場使用	料等)					円/f	台×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒れ	1損失(算	出根拠、金	額)			敷金	にて担保									0 円
		員失相当額 ☑A(%)+	( × 空	室率B(	%))	+	2,4	110,800 F	円 x 円 x		4.0	% =			96,43	2 円
以上記	it + :	a+						'	<u>, ,                                  </u>			70			2,314,36	
		月益(空室損	失考慮征	复)			200,	900 円 ×	96	.0 %	×	1.0	00 % =		1,92	
権利金	金等の運用	引益及び償 <del>え</del>	印額(空3	室損失考慮	憲後)		償却 <sup>2</sup> 200,	F数( 900 円 ×		年) .0 %	運用利		1.00 %) .2563 =		49,43	1 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
総収記	益	+ + +						2,36	5,728 円		(		14,166	円/㎡)		
(3)-4 1	1 ㎡当たり	の月額支持	ム賃料の	算出根拠	<u>l</u>	(	) 内は支払	<b>丛賃料</b>								
NO 事	■例番号	実質賃	の実際 料 / ㎡)	事情补正	甫 時, 正	点修	標準化 補正	建物差修正	格 地地	或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 月/㎡)	基準地	基準階の	)賃料
a	-	(	)	<u>100</u>		]	100	<u>100</u>	] [	)]	100			対象基準 月額実生	階の 質賃料 1,472 P	∃/m²
b	-	(	)	<u>100</u>		0	100	<u>100</u>		]	<u>100</u>	]		月額支	払賃料 1,440 P	g/㎡)
С	_		,	<u>100</u>				<u>100</u>	100	<u>)                                    </u>	100	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		114,400	円	28,600,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		96,432	円	2,410,800 × 4.0 9	6	
Λ.1Ω Λ.÷Β	土地	14,400	円	查定額		
公租公課	建物	243,100	円	28,600,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		28,600	円	28,600,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		28,600	円	28,600,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用			'			
~		525,532	円	( 3,147 円/㎡ ) (	経費率 2	22.2 % )
(3)-6 基本利率等			- 1		T	
r :基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	₹	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益	ı					
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		28,600,000 円	]	198,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡x	設計監理 (100%+	里料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分      仕上部分		設備部分
		1,684,540 円	]	0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % +	0.0865 ×	20 %
×	(	10,087 円/n	n²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,365,728	円
総費用					525,532	円
純収益 -					1,840,196	円
建物等に帰属する純収益					1,684,540	円
土地に帰属する純収益 -					155,656	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			,	152,356	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	<u> </u>	(	912	円/㎡)
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		4,481,059 F		(	26 800	円/㎡
		1,701,000 [	J	(	20,000	

		▼新辛ェD
N o	所在及び地番	不動産ID 2935005108361-0000
2	北九州市若松区東二島2丁目383番8	∠ສວນບບນ 100301-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州若松(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  境 達司

鑑定評価額4,680,000 円1 ㎡当たりの価格39,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	31,000 円/m²
(2)党业资本口	AT 75 70 45	/ F \ /开+Q O 15 *F	工类体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	.,0,0	州市若松 3町11		町292額	番18					地 (m	積 (	120	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の和沢	削用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ	) 状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		·専 .200)	
-	長方形 1.2:1	住宅 W 2			模一般住宅 成住宅地域		南4 m 市道			水道、 ガス、 下水	藤ノ	木1.1 km		Ì	の他) 160)	
(2)	 範囲	東 110 n	 n、西	30 m、	南 30	m、北	30 m	★亜分	集的:庙F	用 戸建	 ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( (	·Hı		(00,	100)	
近	 標準的画地の形	1	<u>``                                    </u>	•	-	···、10 亍 約	10 m		模			 ng程度、	形状!	長方∓	K	
隣 地 域	地域的特性	特記・洞海	· · 湾北側の	 )国道 1		街 - 4 m 路 -		<u> </u>	交通施設	-  藤ノz		方1.1 km		対象	* 聚基準地	と同じ
_	地域要因の将 来予測					└る既成住:			、地域	ー の土地		状況に大き 地価は安定	ー な変化I	」 はなし		
(3)旨	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅:	也						` ′	対象基準 の個別的 因		ない				
, ,	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価格	<u>\$</u>	3	9,000	円/n	n							
0	D適用	収益還元法	-	収益価格			/	円/n								
		原価法		積算価格			/	円/n	_							
		開発法			よる価格		/	円/n			<b>2.1.7</b>	++ ***	30 / J / N 7/	·	# ###	· == +
(6) ¯	市場の特性	は、若松区 価格判断る	区に地縁 E行う。	や勤務地 周辺で新	を有する	個人が想 譲も見ら	定される れるが、	3。需 20	要者は、 0 0 万F	取引促 円台後半	格水 が売	替・競争の  準を勘案し、 れ筋であり、 価格は10	、利便性 、300	tや快 ) 0万	·適性を重 i円台後半	重視して
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	おける取引格は、利何	事例を: 更性が良	採用し、 ハ他地域	各補修正 で賃貸住	及び要因  宅が供給	北較をii されてi	園正な貿 3り、基	節囲内で 基準地で	で行って では、ア	:試算 'パー	ある。比準 しており、 ト等の投資 、鑑定評価	精度を確 額に見る	催保し うった	,ている。 :賃料収受	収益価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)		票 街路 車 交通 比 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/1	<u>[</u>	1 00	100	100	[ 100	1			1 -	i 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番			時点修正	 標準化 補正	地域 因の比 較	更 個比 要比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -1.0 +18.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,700 円/r	. 1	99.8]	100	100	[100		3	88,700		輔 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		39,000		価 変 格 動	1						語記されてい 問減少で推	る。消費	 貴者物	加価が上昇	けしてい
基準準価地格	・ 2 基字地が共 である場合の検討	通地点(代表 一 標準地	標準地等。	と同一地 : -	形成宏	世要日	ਰੁ / ਫ	が、周	辺で新	<b>「築建売</b>	住宅の	である。人口 )分譲が見ら				
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円/㎡   °	 因 % の	要 因	- 1	別的要	題に変	動はなり	, I <sub>o</sub>					
			1		1											

3 試算価格算定内訳 北九州若松(県) - 2 宅地-2

<u> </u>	<b>武异洲竹</b>	异化[7]引									<b>オレノ レグリ1 石 作</b>	4(末) -	- 2 七地-2
(1)	比準価格算	定内訳											
NO	取引事 例番号	所在及び 」等	が地番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形状			上要交通施 その状況	法令上の規 制等
а	若松 0 7 C	北九州市若	松区			更地	(	)	長方形	南22 m市 北3.5 m			1 住居 (70,200)
	- 11218									二方路			
b	若松 0 7 C		松区			更地	(	)	ほぼ長方形	北6 m市			1 中専 (60,200)
	- 10520												
С	若松 0 7 C		松区			更地	(	)	ほぼ長方形	北西19.8	m国道		近商 (90,200)
	- 10523												
d	若松 0 7 C		松区			建付地	(	)	ほぼ正方形	南東6 m	市道		1 低専 (40,60) 地区計画等
	- 10698												
е	若松 0 7 C	北九州市若	松区			建付地	(	)	台形	南西4.7	m市道		1 中専 (60,188)
	- 11112												
NO	取引価値		補 時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (	定価格円/㎡)	地域因の比		推定標準値各(円/㎡)		的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	) 100	[100.0]	100	100		00.000	100		00.00	街路	0.0	00.000
b	( 20.4	) _100	[100.0]	[ / ] 100 [ / ]	_100		39,308	[100 	)	38,99	接近	0.0	39,000
c	39,9	) 100.0	[ 99.8]	100	100.03		39,929	_100	_	39,50	環境 運地	0.0	39,500
L	29,5		_	[ / ]	-		40,928	[106		38,57		0.0	38,600
d	( 47,7	786 100.0	[101.7] ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		47,645	100 [120		39,50	39 その他	0.0	39,500
е		100	[ 99.7]	100	100		04.070	100		20.4	20	[100.0]	20, 400
NO		860 │[100.0 月率 │ ウ標準			[ 97.0]		34,672			38,43 因の比較の		100	38,400
	の内容 変	動率											
а		/月 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	+5.0	交通・接近	0.0 環	境 -4.0
		).00	+3.0	-	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0	
b		/月 街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	+1.0	交通・接近	+2.0 環	境 -2.0
		).00 画地	0.0	-	0.0	\ <del>-</del>	 他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0	
c	正常 %	/月 街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	+5.0	交通・接近	0.0 環	境 +1.0
	-(	).04 画地	-28.0	·		その		0.0	 亍政	0.0	 その他	0.0	
d	正常 %	/月 街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境	:	0.0	<b></b> 封路		交通・接近	-2.0 環	境 +23.0
	+(	).15 画地	+2.0	   行政	0.0	¦その	 他	0.0	 亍政	-1.0	その他	0.0	
e	正常 %	/月 街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境	1	0.0	<b></b> 封路	0.0	交通・接近	-2.0 環	境 -8.0
	-(	).03 画地	-3.0	-	0.0	¦その	 他 	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0	
オt	上準価格決 <i></i>	定の理由									〔比準価格	:	<b>39,000</b> 円 / ㎡ )

													1	07 0711111114	(> -)			-60
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	即	成	市街地のた	め。									
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番									
,	素地の取得		事情補	証	時点修正	素りの	西格	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/m	ก๋ )	標準	化補正	時点何	多正	道	成工事費 8正後の価 (円/	格
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	0]		]			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		复σ.	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 には (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因	の 再	調達原価 (円/	-
			100 [	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動	]率
			% / 月	事費						% / 月	費用						%	/月
地址	或要因の比 	較		街路		交	通•	·接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳							
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回	IJ
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g	J)
法						( )	(	) %
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を主 する。	体とする既成住宅地域	或であり、賃貸物件は!	まとんど見られないた	め、収益還元法を非	適用と	

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区和田町292番18	2935005070694-0000
2	TO WITH CHACKEN TO THE TO	
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		
44		
46		
47		
48		
49		
50		

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) - 3 宅地-1

				· · ·
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額 8,420,000 円 1 ㎡当たりの価格 50,100 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	40,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	工类体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州市 「栄盛川町	若松区栄盛 「5 - 5 」	·川町5番6	5					地積 ( ㎡ )		168	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	②の土地の利	利用の状	接面道	直路の状	処	供給 L理施 b状況		・ な交通施設 の状況	足との	1住居 (60,200) 準防
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模成住宅	美一般住宅か 3地域	が多い既	南東6 m 市道		ガ	ス、	<b>苦松1.</b> 4	1 km		(その他)
									水				(70,200)
(2)	範囲	東 70 m、	5 100 m、	南 40 m	m、北	30 m	標準的	り使用	低層信	E宅地			
近隣	標準的画地の形料				ī 約	12 m、	規模	ŧ	16	60 ㎡程	度、	形状	まぼ正方形
地域	地域的特性	特記・若松区東 一 地周辺に - 域 事項・	部の旧来か 位置する既		街 - 6 m 路 -	市道		交通 :: 施設 -	若松駅:	北西方	1.4 km	法令 規制	対象基準地と同じ   
_	地域要因の将 来予測	若松区東部の 人口が減少し											はないと考察する。
. , .	長有効使用の判定	低層住宅地							象基準 個別的		伏		0.0
. ,	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比較流		-		0,700 F		. "					
0.	)適用	収益還元法	収益価額		30	6,600 F		-					
		原価法	積算価格	-		-	円 / ㎡	-					
,	-10 - 4+14	開発法		こよる価格			円 / ㎡	⇒11F1+ 1	I - /IL ±±	***	ひ 日日 / ご ナバコム		
(6) 1	万場の特性	松区に地縁や勤	カ務地を有す ユで新築建ラ	する個人が想 も住宅の分割	想定される	る。需要	者は、耳	双引価格	各水準を	を勘案	し、利便性	や快通	型型的な需要者は、若 質性を重視して価格判 2700万円程度、土
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	の住宅地域にも	らける代替性 5り、比準値	±を有する♪ 西格より低・	取引事例を く試算され	を採用し <sup>*</sup> れた。地 <sup>は</sup>	て試算し 或の実情	した。↓ 青を勘算	仅益価村	各は、こ	土地建物両	方の元	比準価格は、若松区 記本に見合った賃料の 双益価格を比較考量の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		のして	対象基 <sup>2</sup> の規準( (円/r	西格	標準化化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ ] 100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の   C	対象基 <sup>2</sup> の比準( (円/r	西格力	標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 -7.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,700 円/㎡	[ 99.8]	100 [100.0]	100	[100.0	0]	50,	100	補 正 .	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		  00 円/㎡	価 変	一般的 要 因	金融の	──└ 烛環境は 若松区	は緩和し 図の人口	 た状態  はここ	が維持		。 消費	⊥ 貴者物価が上昇してい
象標 基準 準価	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準均		格 動 形 状 成 況	地域要因								が進行しているが、周 りに推移している。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	0 0 04 244	- 円/㎡ <del>-</del> ====================================	要 因	   (個別的   要 因		削的要因	目に変動	はない	0			
, או הש	変動率 年間	0.0 %   半:	年間	% の									

No.	比準価格算			L - W - W -			***	111.4±		T -	= 1.0	14-7-14	- Th - C	1 <del>2 1 1 1</del> 1 1 1	<u></u>	<u> </u>
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 珍状	接面道状况	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	若松070	11.7	九州市若松	X			建付地	(	,	ほほ 方形	ぎ長 ジ	南6 m市	道			1住居 (60,200)
	- 10521									<u> </u>						
b	若松 0 7 0 - 10999		九州市若松	<u> </u>			更地	(	)	長方 	5形	南5.2 m	市道			近商 (90,200)
С			九州市若松	X			更地	(	,	ほほ ) 方形	手 形 形	南西5.3	m市道			商業 (90,318)
	- 11102	2														
d	若松070	二 北	九州市若松	<u>X</u>			建付地	(	,	ほほ 方形		南東14.8 北東5.9 角地				1 住居 (80,200)
e	- 11113 若松 0 7 0		九州市若松	X			更地		,	長方	5形	北東7 m <sup>2</sup> 南東5 m	市道			近商 (100,200)
	- 11214	4						(	,	,		角地				, 100, 200,
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補口			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	<b>о</b>	査定価格 (円/㎡)
а	( 45,	) 147	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		45,147				50,67	街路 70 交迫		0.0	50,700
b	( 50,	)	100 [100.0]	[101.7] 100	100	100 [100.0]		50,990	100			50,99	接边	Í	0.0	51,000
С	( 50,	)	100 [100.0]	[102.4] 100	100	100 [100.0]		51,846	100 [103			50,33	画址		0.0	50,300
d	( 47,	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100		51,284	100	)		50,27	一 行正	女 D他	0.0	50,300
е	(	)	100	[101.0] 100	100	100 [ 96.9 ]		•	_100	)		51,07		[ <b>100</b>	.0]	51,100
NO		/月率	ウ標準化	補正の内部	_	1 1 00.03		,	1			 の比較の				
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	<del></del> 接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・招	<del>适</del> -1.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	└	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・指	<sup>登近</sup> +1.0	環境	0.0
	+	0.14	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・指	疑近 +2.0	環境	0.0
	+	0.20	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
1	正常 %		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・招	<del>连近</del> 0.0	環境	0.0
d		$\Omega = \Omega = \Omega$	r		4= Th		その	他	0 0 1	 行政		0.0	その他	0.0		
d		0.00	画地	+3.0	1 J LEX	0.0			0.0			0.0		0.0		
	正常 %		街路		1]以 	接近 0.0	- 環境 - その		0.0	告 街路 		!	交通・招			-3.0

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 50,700円/㎡〕

(2)積算価格算定[	为訳													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	<b>-</b> め。								
(2)-2 造成宅均	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	<b>多正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	<b>/補正</b>	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修正	]	]	/ 100			積算(	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月 <sup>図</sup> 地 内容	<b>率変動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>坚</b> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	2,431,671	533,420	1,898,251	1,684,540	213,711	( 0.9788 ) 209,180	(3.8 0.4)
	収益価格	6,152,353	円 ( 36	5,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	≧物の状	 <sup></sup> 状況								16767	州若松(県) ———	- 3	毛地-4
	用	 途	建築同	面積	( m²)		構造・降	階層		延床回	面積		( m² )
共同住宅					70.00	L S	2 F	=				140	0.00
公法上の規	制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	<b>音</b>	基準容積率等	地積		間口・	鬼行		前面道路、	幅昌等	
1住居					T I HIX I G	- OIR					前面道路:		6.0 m
準防		70	%	200 %	200 %		168 m²	13.5	mx 12.	5 m		での距離:	m
想定建物の	概要	1 L D K • 3	5.00	m <sup>²</sup> 、各隊	皆 2 戸の共同住		有効率	100	.0 % 外	階段值	 使用のため。		
(3)-3 総収益		 a											
階層	用道		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	頁支払賃料	l a	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)
P自眉			( m²)	<del>*</del> (%)	( m²)	(円)			(円	) b	権利金等(月数	效) b権利金	等 (円)
	=	<u> </u>									1.0		102,900
1 ~ 1	共同信	E宅	70.00	100.0	70.00		1,470		102,90	00	1.0	)	102,900
	#6	+ =	70.00	400.0	70.00		4 400		400.00	<b>10</b>	1.0	)	103,600
2 ~ 2	共同信	±モ	70.00	100.0	70.00		1,480		103,60	)U	1.0	)	103,600
~													
~													
~													
			140.00	100.0	140.00				206 50	,			206,500
計			140.00	100.0	140.00				206,50				206,500
年額支払賃	料						206,	500 円	× 12ケ	月 =		2,4	78,000 円
a共益費(管	理費)					円/㎡	×		m²x 12	2ケ月	=		0 円
		の算出根拠			共益費は授受								
	`	車場使用料等)				円/台	×		台x 12ケ	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		₹相当額 \((%)+( x)	交安 <b>変 R</b> ℓ	(%))		478,000 円			4.0 %				
		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	工主共口(	70 ) )	+	円	×		%	) =			99,120 円
以上計 保証全等の	(第田分	 st(空室損失考慮	<b>松</b> )		200	500 円 ×	00	0.04		1 0	0 % =	2,3	78,880 円
		5(全至損失考慮 登及び償却額(S		雷後)	(賞却 <sup>2</sup>			.0 % × 年)	運用利回		0 % = 1.00 %)		1,982 円
i EuΩ 7π 42 Λ°	- AZI (1) III		・エスヘ つ	// IX /		500 円 ×		.0 % ×			2563 =		50,809 円
その他の収力	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×			% =		0 円
総収益	+	+ +				2,431	,671 円		(		14,474	円/㎡)	
(3)-4 1 m <sup>2</sup> ±	たりの	月額支払賃料	の算出根拠	<u> </u>	( )内は支	<b>丛賃料</b>							
NO 事例番	묵	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	浦 時,	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因のは	或要 比較 村	基準階 8差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地基準	準階の賃料
a			+									対象基準階の	<b>の</b>
			100	<u>[</u> 100	<u> </u>	100 [ ]	100 [	)   -	100 [ ]			月額実質賃	<b>重料</b>
-		(	) '	1 100	· [ ]	' '	ı	J	ı J				513 円/㎡ ≨¥∜
b -			100	100	100	<u>100</u>	<u>100</u>	]	<u>100</u>			月額支払賃 ( 1,	重科 480 円/㎡)
С			100		100	100		)	100 [ ]			基準階 2	F B
-		(	)  '	1 100		, ,	ı	1	. J				

				· ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		114,400	円	28,600,000 × 0.4 %	6	
維持管理費		99,120	円	2,478,000 × 4.0 %	6	
0.70 O.40	土地	19,600	円	查定額		
公租公課	建物	243,100	円	28,600,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		28,600	円	28,600,000 × 0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		28,600	円	28,600,000 x 0.10 %	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		533,420	円	( 3,175 円/㎡ ) (	経費率	21.9 % )
(3)-6 基本利率等					I	
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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		28,600,000 P	9	198,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡x	設計監理 (100%+	理料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分      仕上部分	<u> </u>	設備部分
建物等に帰属する純収益		1,684,540 P	9	0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 ×	20 %
X X	(	10,027 円/r	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,431,671	円
総費用					533,420	円
純収益 -					1,898,251	円
建物等に帰属する純収益					1,684,540	円
土地に帰属する純収益 -					213,711	円
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益				209,180	円
(A) A + 14 A 177 * (T-42)	\ <u> </u>	( )	07	(	1,245	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		6,152,353	円	(	36,600	円/m²

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区栄盛川町5番6	2935005015803-0000
2	ADV WITH THE COMMENT OF THE COMMENT	200000010000 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		·

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限な	会社
北九州若松(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 道	達司
鑑定評価額		9.800.00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	45.600 円/㎡

#### 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 37,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 4日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

<u> </u>	塩ル計 川 領 の 沃ル	-v>-EH	の女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		九州市若 8町1-5		「1丁目6∜	番15					地積 ( m²)	·	215 )	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	記 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	要な交通が 近の状況	施設との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:2	住宅 W 2			美一般住宅龙 找住宅地域	が建ち並	北西5. 市道	3 m		水道、 ガス、 下水	若松1	.9 km		(その他)
(2)	 範囲	東 100	)m、西	50 m、	南 150	m、北	100 m	標準	●的使月	用 低層	住宅地			
近	標準的画地の形料	 犬等	間口 紹	勺 10	m、 奥í	亍 約	20 m	規	——— 模		200 m <sup>2</sup>	程度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	位	   来からの                      	中心市街 斜地勢の	地周辺に 既成住宅	街 5.	8 m市i	道	交通 施設	İ	沢北西方	51.9 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				成住宅地 あるが、									維持程度で推移する 測する。
(3)最	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい もん おいま しゅう はい かいま かいま しゅう かい かいま しゅう はい かい	低層住3	宅地						` '	対象基準 の個別的		:61		
` '	経定評価の手法 )適用	取引事例	列比較法 元法	比準価 収益価			- ,	円/㎡ 円/㎡		因				
		原価法		積算価	———— 格		/	円/m²	:					
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²	:					
(6)市	5場の特性	若松区は判断を行	こ地縁や勤	カ務地をマ ユの平坦ℷ	与する個人	が想定され 建分譲も	れる。需 見られる	要者は が、 2	t、取5 000	引価格水 0 万円台	(準を勘	案し、私	リ便性やは	典型的な需要者は、 映適性を重視して価格 取引の中心となる価
· / 核	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	準価格は 物両方の	は、近隣t D投資額に	地域と類( 見合っ <i>1</i>	以性が高い	若松区東語 が困難でる	部の住宅 あり、比	対域に 準価格	おける より(	る取引事 氐く試算	例を採 された	用して訪	は算した。	川が一般的である。比 収益価格は、土地建 ミ態を考慮して、本件
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の規		標内 準 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	Щ	/ m² [	100	100	100	[ 100	]			補正	13-7		因 行政 その他
をた (9) 指か に	指定基準地番		-	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	更 個別	別的	の比差		標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		i <u>[</u> / m²	100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 年標準備格	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代	表標準地等	-	形 状 成 況 7 要	地域	は 傾の	。若松 斜地勢 減退が	区の人 の住宅 あるか	、口はこ :地域で	こ 1 年間 ある。 <i>)</i> 環境が動	寺されてに 引減少で打	住移した。 高齢化が	は では行しており、需要 は概ね安定している。
の等 前か		-0.2	45,600 % 半年F		 % の	1 1					-			

<b>V</b> 0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	画り		道路の	註 設(	要交通旅 の状況	Đ.	法令上の規 制等
a	若松070		九州市若松	X			建付地	(	)	ほぼ長	製工 北東6 南東5					l 中専 70,200)
b	子 11213 若松 0 7 0		九州市若松	<u></u>			更地			不整刑	ド 北7 mī	 -			Ų	 〔商
	- 1110	4						(	)		南西5.	3 m			(	100,200)
С			九州市若松	X			建付地	(	)	長方刑	序 南西5	m市道				<b>ゴ商</b> 90,200)
	- 1120															
d			九州市若松	区			更地	(	)	長方刑	序 南東6	m市道				I 住居 60,200)
e	- 11209 若松 0 7 0		九州市若松	<u> </u>			建付地	(	)	ほぼ長	長 北東13	m市道				2 住居 60,200)
	- 1121 <sup>-</sup>	1														
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標準格(円/m		個別的 比較	り要因の		査定価格 (円/㎡)
a	( 44.	) 769	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		44,326	100 [ 97		45,		打路 交通・	0	.0	45,700
b	(	)	100 [100.0]	[100.7] 100	_100	_100		<u> </u>	100	)	<u> </u>		妾近	0		·
c	(	050	100	[101.5]	100	_100		44,791	_100	)	46,		環境 画地	0.	0  -	46,200
d d	42,	038	100.0]	100 [100.0]	100.0	100.0]		42,669	100		44,	493 1	亍政	0	.0 -	44,500
	45,	808	[100.0]	100		[100.0]		45,808	[ 98		46,	743	その他	0.	-	46,700
e	41,	253	<u>100</u> [100.0]	[ 99.9] 100	100.0	100 [100.0]		41,212	100 [ 89		45,	996		[ <b>100.0</b>	וו	46,000
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	5				=	工地域到	要因の比較の	の内訳				
a			街路	0.0	交通・技	· 30.0	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通	接近	0.0	環境	-3.0
		0.00	  画地 	+1.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その作	 也	0.0		
b			街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	<b></b> 封路	0.0	交通	接近	+2.0	環境	-5.0
	+	0.08	画地	-21.2	   行政 	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	0.0	その作	 <u>b</u>	0.0		
С			街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	<b></b> 封路	-1.0	交通	接近	+2.0	環境	-5.0
	+	0.14	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b> テ政	0.0	その作	 也	0.0		
d			街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通	·接近	0.0	環境	-2.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 <b></b> テ政	0.0	その作	 也	0.0		
e			街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	<b></b> 封路	+3.0	交通	・接近	0.0	環境	-13.0
	-	0.01	画地		行政		その			 亍政		その作				

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 45,800円/㎡〕

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため。								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	Í	造成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	0 ]	10			
ſ	付帯費用	m²)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域	要因の	比 個別的比較	的要因の	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	10	]		]		
泉	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格	_			円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,956,866	650,928	2,305,938	2,061,500	244,438	( 0.9788) 239,256	(3.8 0.4)
	収益価格	7,036,941	円 ( 32	2,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

		用			建築同	<b>新</b>		( m² )		構造・原	<b>階屋</b>		延床	面積		( r	ที่ )
#64		713	- <del> </del>		是米山	11R			1.6				<i>E</i> //	штя			
共同住							90.	00	L S	2 F						180.00	
公法 用途地	上の規	制等	基準建業	5玄笙	指定容和	吉宏	1 淮 7	容積率等	地積		問口	 コ・奥行		前面道路、	恒昌笙		
TT XX > E	313.77		至十年	X <del>+++++</del>	3876-67	Į <del>'''</del>	坐十年	711月平 寸	201貝		IBIL	- <del>- ×</del> 11		前面道路:		5	.8 m
1 住居	=			60 %		200 %		200 %		215 m²	10	.0 mx	22.0 m	特定道路ま			m
想定	建物の	概要	2 D K	• 4 5	. 0 0 m	、各階名	2戸の	共同住宅		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	使用のため。			
(3)-3	総収益	算出内															
階		用货		床面	ī積	 有効 率	有效	动面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	F	]額支払賃	<b>賃料</b>	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
PE					( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	 b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
					00.00	400.0				4 000		105	400	1.0	)	125	5,100
1 ~	- 1	共同信	E-E		90.00	100.0		90.00		1,390	L	125	,100	1.0	)	125	,100
		共同包	<del></del> ‡空		90.00	100.0		90.00		1,400		126	,000	1.0	)	126	,000
2 ~	- 2	共 <sub>门</sub>	i-t		90.00	100.0		90.00		1,400		120	,000	1.0	)	126	6,000
~	_												<u></u>				
	-																
~	_																
					180.00	100.0		180.00				251	,100			251	,100
計																	,100
	支払賃										100	円 × 12			,	3,013,20	
	益費(管		の算出根	£bП			# **	費は授受	円/1	m x		mx	12ケ月	=			0円
			車場使用				六血.	貝は収入	<u> </u>	 台 v		台 x 12	<u>'</u> !ケ月+		=		0 円
			根拠、金額				敷金			<u> </u>			. , , ,				0円
			相当額	,					013,200	円 x		4.0	) %				
( +	a)x 空	室率	(%)+(	x 空	室率B(	%))	+		F	円 x			% =			120,52	28 円
以上	:計	+ a+													2	2,892,67	′2 円
			益(空室損						100 円 ×		.0 %			00 % =		2,41	11 円
権利	金等の	運用記	益及び償却	『額(空罩	室損失考	憲後)		償却 <sup>£</sup> 251,	₣数( 100 円 ×	4 ± 96	年) .0 %	運用利 x		1.00 %) 0.2563 =		61,78	33 円
その	他の収入	に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収	益	+	+ +						2,95	6,866 円		(		13,753	円/m²)		
(3)-4	1 ㎡当	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )	) 内は支持	<b>丛賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情补	甫 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	.基準階 <i>0</i>	)賃料
a	<u> </u>		(	)	<u>100</u>			100 [ ]		] [	)]	100	]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,431 F	 ∃/㎡
b	_		(	)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>		]	<u>100</u>	]		月額支	払賃料 1,400 F	引/㎡)
С			,		<u>100</u>	_ <u>[</u>		100 [ ]	100		) 1	100	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	¥	<b>尾額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		140,000	円	35,000,000 x 0.4 %	)	
維持管理費		120,528	円	3,013,200 × 4.0 %	)	
() TD () + ID	土地	22,900	円	查定額		
公租公課 	建物	297,500	円	35,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		35,000	円	35,000,000 × 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						
~		650,928	円	( 3,028 円/㎡ ) (	経費率 2	22.0 % )
(3)-6 基本利率等		1				
r:基本利率		3.8 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		35,000,000 円		189,000 円 / ㎡x 180.00 ㎡x	設計監理 (100%+	里料率 3.00 %)
		0.0589		躯体部分     仕上部分	<u> </u>	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,061,500 円	ı	0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 ×	20 %
X X	(	9,588 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,956,866	円
総費用					650,928	円
純収益 -					2,305,938	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 -					244,438	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				239,256	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6	(	1,113	円/㎡
(o, o 土-cov/3/1m1m1n	なるノレイリロコ・ノ			,	32 700	m /3
		7,036,941 P	J	(	32,700	円/m²

N o		不動産ID
1 1	所在及び地番 北九州市若松区深町1丁目6番15	个
2	AND WITH CHARLENGE I THOM I C	200000001700*0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州若松(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額9,330,000 円1 ㎡当たりの価格43,200 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 18日	(6)路	[令和 7年1月]	円/㎡
	A		( - ) (T   - (T ) (T			線	路線価又は倍率	1.2 倍
┃(2)実地調査日	令和 7年	7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価						

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	10,0,	州市若松 ;町 1 5		町23番	1 4					地 (mi	積 (	216 )	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	(60,	200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			後に中規模建ち並ぶ信		北6 m 市道			水道、 ガス、 下水	藤丿	木300 m		ı `	·の他) ›災害警 <del>,</del>	戒区域
(2)	範囲	東 150 m	、西	200 m、	南 70	m、北	70 m	標準	<b>善</b> 的使月	用戸建	住宅	地				
近四	標準的画地の形	状等	引口 約	12	m、 奥行	<b></b> 約	17 m	、規	模		200 r	n <sup>2</sup> 程度、	形状	長方刑	B	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m	市道		交通		卞駅	北西方300		1	<b>聚基準地</b>	と同じ
~		事項				路			施設	İ			規制	İ		
	地域要因の将 来予測	近隣地域にものと予測									るこ	とから土キ	也取引は	回復基	基調で推	移する
	最有効使用の判定	戸建住宅均	_							対象基準 の個別的 因		ない				
` '	鑑定評価の手法 )適用		比準価格		4	3,200	円/m	i								
U.	) 適用	収益還元法	-	収益価格			/	円/m	_							
		原価法		積算価格			/	円/m	_							
(a) <del>1</del>	-18 -4+14	開発法 若松区及び			こよる価格		/ = - 電4	円/m		<u> + +</u>	- 2 電	西老什地	3 <i>5 5 7 7</i>	· - > .	, L' ¬ +	# # <del>*</del>
(о) П	万場の特性	元の不動産比較的良好などにも依	業者なる	どである から建 <mark>社</mark>	。とくに	若松区東 り、これ	部の住宅 らを背景	官地域と 景に地位	との代 <b>権</b> 西も安定	替・競争 定的に推	対関係 注移し	が強い。近 ている。中	1隣地域周	辺で	は居住理	環境等が
村	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	近隣地域で していると で規範性に 基準地との	は認める	られない のである	lため、収i 。よって、	益還元法?	を適用し 価額の別	ンなかっ 快定にあ	った。- あたって	−方、比 ては、訪	之準価 記明力	格は不動産 のある比準	€市場を反 ≢価格を中	シ映し	た実証的	りな価格
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	草 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格		]	]	100	100	[	]			Ř	甫 画地		因	行政その他	
をた		円 / n	ri	00	[ ]	[ ]	100	)				E 行政 その他			C 07  B	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州若松(県			時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個比 要比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内当	車 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -14.0 +24.0
基の準検	前年指定基準	≛地の価格	1	99.8]	100	100	[100	0.0]		2,800	A	甫 画地	0.0	因	行政 その他	+1.0
地討	45	5,700 円/n	r <sup>1</sup>	00	[100.0]	[106.6]	100	)				その他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。		43,000		価 変 格 動	要 团						)北九州地[ \景気動向る				見感が見
基準 準価	・ 2 基準地がき 検 である場合の検討	共通地点(代表材 オ 標準地	票準地等で	と同一地 <i>9</i> -	形状成況	1 1						)周辺では 雲要が減退			が認めら	られるが
地格 の等 前か	公示価格	∄ +0.5 %	_	- 円 / ㎡	要 因 % の	個別的		別的要	関の変	動は認	められ	はい。				
או הא,	久劉平   午	ມ <del>⊤</del> ປ.ວ %0	十十旧	`	/0 0	1										

(1)	比準価格算												711111111111111111111111111111111111111	(***)		
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形と	地 接面状況	面道路の 兄	主 設(	要交通が の状況	他	法令上の規 制等
а	若松070	2 北方	九州市若松	X			更地	(	)	ほぼ <del>t</del> 方形	長 北西19	.8 m国道				丘商 90,200)
b	- 1052 若松 0 7 0		九州市若松	×			更地			ほぼも	長 北4 m	 市道				1 中専
	- 1052							(	)	方形	西5.5	m			(	70,200) :砂災害警戒区域
С		_	九州市若松	X			建付地	(	)	ほぼ立	E JL3 m	市道				2 住居 60,160)
	- 1110	9														
d	若松 0 7 0 - 1110		九州市若松	X			建付地	(	)	長方形	杉 北西6	m市道			(	1 中専 60,200) ニ砂災害警戒区域 記造規制区域
е	八幡東 0		九州市八幡	東区			貸家建付	(		不整开	形 形 東6.4	.3 m市道 m	<u> </u>			 1 住居 70,200)
	- 1100	7					地	(	,		角地					, ,
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較	推定標準格(円/۱		個別的 比較	ク要因の の		査定価格 (円/㎡)
а	( 20	527	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100	100 [ 72.0]		40,928			30		<b>封路</b>	0	.0	39,800
b	(	)	100.0 ]	[ 99.9 ] 100	_100	100 [ 30.3]		·	100	)			交通・ 接近		.0	<u> </u>
С	(	)	100	[100.0]	_100	100		38,783	_100	)		i	環境 画地		.0	42,900
d	(	399	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[100.0]		39,399	100		41	,516	行政	0	.0	41,500
<u> </u>	46,	687	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		46,687	[ 96		48	,632	その他	0	.0	48,600
е	( 38.	462	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8]		42,694	100 [ 98		43	, 169		[ <b>100.0</b>	<u>)</u> ]	43,200
NO		/月率	ウ標準化	補正の内記			I	•			要因の比較					,
а	正常 %	6/月	街路	0.0	┆交通・接	·····································	環境		0.0	 封路	+2.0	)   交通	・接近	-4.0	環境	0.0
	-	0.04	 画地	-28.0	¦行政		その			 <b></b>	+5.0	 ) ¦その(	 也	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-3.0	交通	・接近	-4.0	環境	-3.0
	-	0.03	画地	-69.7		0.0	\ <del>-</del>	 他	0.0	 <b></b> 行政	0.0	 ) ¦その(	 也	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	-6.0	交通	・接近	-1.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0		0.0	その	·	0.0	 <b></b>	+2.0	 ) ¦その(	 也	0.0	L	
d		6/月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通	・接近	-4.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	0.0	-	 也	0.0		
е			街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通	・接近	-3.0	環境	0.0
	+	0.24	画地	-8.2	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	+2.0	-	 也	0.0		
オ	<b>北準価格決</b>	定のヨ	里由									〔比準	■価格:		4:	<b>3,200</b> 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 43,200円/㎡〕

											<u>ال</u>	ルがれ石が	(乐)	- 5	七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳												
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地内0	)ため:	土地の再調	<b>副達</b> [	原価を把握する	ことが困	難である	るため	<b>か</b> 。
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番							
, in	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の価値	- の補修正後 格	造	成工事費		標準化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u> で</u>	地域要因の比 較	, 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Pav	(円/m	า๋ )	**	104%			(円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]				
į	熟成度修正		[	]	/ 100	•		積算化	西格		F	9 / m²			
内記	沢						·								
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>巡変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址		較		街路	i	交通	・接近		環境		行政		7	· の他	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	・ 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収割		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	ix or mo ix i	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	圏内の賃貸市場が未	:成熟であり、現実的な	な収益物件の想定が難し	しいことから、収益還	元法を断念し	た。	

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区赤島町23番14	2935005002589-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州若松(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額7,610,000 円1 m³当たりの価格31,700 円/m³

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C ) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市 小石本村				番7						地和 ( ㎡ )		240 )	Ì	法令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況		土地の	利用の物	接	面道路	の状況	- 奴	供給 心理施 设状況		- 要な交通施 丘の状況	設との		中専 ,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2				の一般( 宅地域	主宅が多	南4 市道	n		ガ	《道、 Ĵス、 ·水	若松3	.3 km		土砂	その他) 少災害警戒 ,160)	成区域
(2)	範囲	東 8	80 m、西	150	m、南	100	m、北	100 m	1 標	準的	使用	戸建	住宅地	!				
近隣	標準的画地の形料	<b>犬等</b>	間口	約	17 m	、 奥行	<b>方</b> 約	15 r	n,	規模		2	250 m <sup>2</sup>	程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記	既成の戸	建住宅均	也域		街 4	m市道		玄	Σ通	若松駅	7 北西	5方3.3 km	法令	対	象基準地	と同じ
2-36		事項					路			旅	钷設				規制	i		
	地域要因の将 来予測	既成の する。	戸建住宅	言地域と	として	熟成し	ており、	土地和	川用に駅	影響を	を及は	ず特別	段の変	動要因は	なく現	伏を	維持する	と予測
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住	宅地								(4)対 の 因	象基準  個別的	地 なり	r) I				
` ′	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準	価格			31,700	円/	m²	싀	l						
0.	D適用	収益還	元法	収益	插格			/	円/	m²								
		原価法		積算	価格			/	円/	m²								
		開発法				る価格		/	円/									
(6)市	市場の特性	建住宅	地域であ	る。主	な需要	者は個	人で取引	に当た	っては	t生活	利便怕	性、安	全性、	うって地勢 快適性に であると推	ついて核	対対	条件が類似 が行われ耳	以した戸 又引相場
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	利便性	、快適性	、安全 討して	性を重求めた	視して 比準価	意思決定 格は実証	Eが行れ E性を備	れる傾 えた個	傾向が M格と	ある。 して記	ことか 説得力	ら利便	需要者は 性、快適 る。本件	性、安全	性に	こ着目し袴	复数の取
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>圭地</b> -	時点 修正		標準化 補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の	象基 <sup> </sup>    規準   円 /	価格	標 内 準 訳 化	交通		地域要		
価と	- 107元11111111111111111111111111111111111			[	] 1	00	100	1	]				補			因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	_ [	]	[	] 1	00				正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 4	時点 修正		 標準化 補正	地域 因の 較	比	国別的 要因の 比較	の	  象基 <sup> </sup>  比準   円 /	価格	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +5.0 +35.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価村 ,700 円		100	_ _	00.0]	100	_   -	00.0]		31,	, 200	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ・ 1対象基準地 ・ 継続 新規 ・ 前年標準価格		,	00 円/1		価 変 格 動		因	国の関	税政策	策が不	「動産市	†況の <sup>™</sup>	が続いてい 下振れ要因	るものの として見	悉念で	される。	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	v4X1汞 <del>:</del> 干·ℓ		-	形状成況要	要	因丿	の需要	はーき	部に弱	弱含みだ		二極化が顕 れる。	ぼになっ	てす	おり既成住	E宅地域
の等 前か		0.0	)% 半年	円/I F間	m² %	因 の	要		特段の	<b>受</b> 動	妥 <b>占</b> []	1/4. l°						

	1447F 1M1F	1777	rjayt										407	071114114	( >   < )		0-0-2
(1)	比準価格質	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の	シ 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	若松07	C 北	九州市若松	\X			建付地	(		ほ ) 方:	ぼ長 形	北東6 m 南東5 m					1 中専 (70,200)
	- 1121	3										角地					
b	若松 0 7	C 北方	九州市若松	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			更地	(		長:	方形	南22 mī 北3.5 m 二方路					1住居 (70,200)
	- 1121		<u> </u>				7-21/-1			-	. <del></del> =		· > <del>*</del>			_	4 <del> </del>
С	若松07		九州市若松	N <u>X</u>			地地	(		) 方: 	ぼ長 形	南6 m市	坦				1住居 (60,200)
_	- 1052			_			/					<b>+</b>					
d	若松 0 7 - 1111		九州市若松	<u>NX</u>			地地	(		) 台	形	南西4.7	' M 다 ;				1 中専 (60,188) 宅造規制区域
е	若松 0 7	C 北	九州市若松	\X			建付地	(		ほ <sub>)</sub> 方:	 ぼ長 形	南東6.1	m市	道		:	1 中専 (60,200) 宅造規制区域 土砂災警特別区域
NO	取引位(円)	<b>西格</b>	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 )	地の	 域要 比較		性定標準( (円/㎡		四月 個別的 比較	勺要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	_100	_100			_100					街路	C	0.0	
b	(	,769 \	100.0]	[100.0]	100.0]	100		44,326	100	7.0] n		45,6		交通・ 接近	C	0.0	45,700
	40	, 487	[100.0]	100.0	[ / ]	[103.0]		39,308		7.1]		36,7		環境	C	0.0	36,700
С	( 45	) , 147	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		45,147	100	0 <u> </u>		31,7		画地	C	0.0	31,700
d	(	)	100	[ 99.7]	100	100		10,111	_100			01,7		行政	C	0.0	01,700
	30	, 360	[100.0]	100	[ 90.0]	[ 97.0]		34,672	+	9.2]		31,7	'51	その他		0.0	31,800
е	( 30	944	100 [100 0 ]	[ <u>97.1</u> ] 100	100 [100 0 ]	100 [ 80 0 1		37,558	100			32,1	01		[ <b>100</b> .	0]	32,100
NO		1月率	ウ標準化	・・。    補正の内記		[ 00.01		01,000				<u> </u>					02,100
а			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	-3.0
		0.00	画地	+1.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 ¦その	 他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	<del>│</del> ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通	・接近	+4.0	環境	0.0
		0.00	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	しての		0.0			0.0	└╶╶╴ ├その	 他	0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路		<del>╎</del> ┆交通・接		環境		0.0					・接近		環境	+20.0
		0.00	 画地		¦行政		その		0.0			0.0	L		+15.0	<u>_</u>	
d	正常 9	% / 月	街路		  交通・接		環境		0.0					・接近		環境	+7.0
		-0.03			¦行政		├ ├その		0.0			0.0	L		0.0	L	+1.0
e	正常 9	% / 月	街路		文通・接		1		0.0					・接近		環境	+17.0
		-0.12							0.0			+2.0  0.0			0.0	L	+17.0
	1.34+2-1-1-1			0.0	i	-20.0	<u>i                                    </u>		0.0			0.0	1				
オト	上準価格法	₽₩₽	単用										1 11:2	生(()) 格:		3	<b>1 700</b> 円 / ㎡)

											-10.	, ,,,, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	(>/<)	_	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原個	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地の 写	き地で 戸	再調達原個	iのi	把握が困難				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格								
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	ゾ地番							
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点修	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	10	0		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	L 10	0		
Ē	热成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格		Р	] / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<sup>坙</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地均	或要因の比	較 ——		街路	i	交通	・接近		環境		行政		7	の他	l

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	)-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	多正	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が未成熟で	まの賃貸事例の収集、	純収益の把握が困難な	なため			

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区小石本村町 7番 7	2935005029012-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18 19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50 /#-#		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州若松(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州若松(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  西川 浩二

鑑定評価額 16,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 61,400 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	49,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATR 7.7 7.7 0.1	7 / F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2	日   (5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z ;	塩ル計画領の沃ル	とい注田	ル女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			吉松区鴨生 - 7 - 8	頭3丁目:	7番10	8				均 ( n	b積 ₁')	(	267	Ì	ち令上の共	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	)利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	持		な交通施 な交通施 の状況	設との	(60	抵専 ,100)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2			主宅が建ち並 とした住宅地		南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	二島	∄2 k	<b>m</b>		( 7	その他)	
(2)	範囲	東 130	m、西	60 m	南 140	m、北	70 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地		I			
近   隣	標準的画地の形	<b></b>	間口	約 16	S m、 奥行	亍 約	16 m	、規	模		260	m²程	度、	形状工	E方:	形	
地域	地域的特性	特記。	画整然。	とした住宅	団地	街上道路上	方位北	6 m市	交通 施設	- 二島馬	沢北西	5方2	2 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	地域要はすると			因はなく、	利用状	況は戸	建住宅を	生中心	に安定	して	いる	ることから	ら、当に	面の	間、現状	を維持
(3)最	そう そうな とうない とうない とうない かんしょう かいまい とうしん おいま かいま かいま かいま かいま かい かいま しゅう かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい	戸建住3	宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 内要	方位	立				+3.0
. ,	鑑定評価の手法 )適用	取引事例 収益還元		比準価 収益価		6	1,400	円/㎡ 円/㎡	'								
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格	+	/	円/m²									
(6)市	5場の特性	る一次取れており	双得者層 )、画地	である。	戸建住宅地 当該圏域に シパクト化 住宅で3千	おいて比 し、総額 <sup>を</sup>	蛟的敷⁵ を抑え <i>†</i>	也規模の こ物件を	大きり	1古家付 こ売れ行	住宅	を 2	2区画程度	きに分害	<b>リし</b> た	ミニ開発	
· 検	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	を求める	ことが こもので	できなか <sup>・</sup> あり規範	建ち並ぶ開ったため、 ったため、 性が高い。 七準価格を	比準価格I したがっ <sup>*</sup>	こついて て、指え	て検討を 定基準地	行う。 からえ	採用し 求めた個	た取 i格と	引事 :のが	事例はいる 匀衡に留意	げれも君	松区	区内の住宅	官地域で
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	,標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要		の規	/ m \	内	標準化	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	]			- 1	補 正 で	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比判		内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +27.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,600 円	_	[104.2] 100	100 [102.0]	100 [127.0]	[103	<u> </u>	6	1,000		補 正 っ	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(	の 削牛信牛11111倍		, -	00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要因	対し	 吉松区の <i>,</i>	人口は	微減で	 あり、		齢化率は		 [を]	上回ってい	1る。
基準体準価額	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地	等と同一地 -	形状成況	1 1	載 ) オ 国 ) ギ	大型店舗 記を選好	までの する一	接近性於水水	が良好 者か <i>!</i>	子で、 らの!	、街区は[ 需要が見〕	⊠整忽 込まれる	₹とし 3。	しており、	戸建住
地格 の等 前か	公示価格	+1.8	% 半年	円/㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)要 因		國別的要[	因に格	別の変	動はな	よい。	<b>5</b>				
	1																

(1)	比準価格質												46769114	114 (71)		一七七-2
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	若松070	C	九州市若松	<u>X</u>			建付地	(		(ほほ) 方形	 <b>ई</b> 長 彡	北西6 m	市道		(	1 低専 (40,60) 地区計画等
b	- 1050 若松 0 7 0		九州市若松	X			更地	(		(ほほ) 方形	 ぎ長 彡	南東9 m <sup>2</sup> 北西6 m	市道		(	1 低専 (50,60) 地区計画等
С	- 1050 若松 0 7 0	_	九州市若松	X			建付地	(	,	ほほう形	 ぎ長 彡	二方路 北西6 m	市道			1 低専 (40,60)
	- 1050	6							,						t	也区計画等
d			九州市若松	X			更地	(	,	方形		北5 m市	道			丘商 (90,200)
е	- 1051	8						(		)						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地地因のは	或要 北較		    住定標準(i  (円 / m²)		 別的要因( 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(65,	960	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		68,071	<u>100</u>			59,19	街路 92 <sub>交通</sub>	•	0.0	61,000
b	( 71,	) 121	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [104.0]		69,617				61,44	接近	(	0.0	63,300
С	( 44,	) 248	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 72.9]		61,971				59,02	画地 20 行政		3.0	60,800
d	· · · · · ·	796	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		61,161	100 [104	1.0]		58,80		他	0.0	60,600
e		/		100		[ ]				]	+ == -	lo litto		[ <b>103</b> .	.0.)	
NO	ア事情 1の内容 変	(月率 変動率	ワ標準化	補正の内記	7					上地玛	以安区	の比較の	内武			
а		6/月 +0.40	街路  画地		│ 交通・接 └ ├ 行政		環境  その			街路  行政		i	交通・接  その他		環境	+15.0
b	正常 %	6/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		!	交通・接続	0.0 近 <sub>0.0</sub>	環境	+10.0
	+	-0.30		+4.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
С		6/月 +0.30			交通・接		環境 			街路 		i	交通・接		· 環境 · -	+5.0
d		6/月	凹地		¦行政 ¦ 交通・接		                   		0.0	行政  街路		!	その他  交通・接		環境	
7		0.10					     <del>そ</del> の			 行政		L	へ <u>し</u> 」。  その他	0.0	. L	0.0
е	9/	6/月	街路		<u> </u>  交通・接 		- □環境 -			街路		1	交通・接		_   環境  -	
			画地	<del>_</del>	¦行政		その	他	-[	行政			その他			
オŀ	<b>北準価格決</b>	定のE	里由										[比準価料	各:	6	<b>1,400</b> 円 / ㎡ )

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: 61,400円/㎡] |

											*10.	, ,,,,, ,,,,,	(>1<)		0.0 0
(2)	積算価格算	章定内	訳												
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	既点	<b>成市街地のた</b>	_め							
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格								
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番							
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	10	0		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正	正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	10	0		
Í	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格		Р	∃ / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<sup>坙</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比	較		街路	}	交通	・接近		環境		行政		7	-の他	Į.

(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	ー 記法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	<b>i戸建住宅地域であり、</b>	賃貸市場が未成熟なた	<b>ි</b> හ		

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区鴨生田3丁目7番108	2935005093930-0000
2	NO WILL THE TO S	200000000000000000000000000000000000000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州若松(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士  木原 正人

鑑定評価額 16,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 57,500 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京地岡本口	AT 7.7 7.7 0.0	/ 5 / (平+2 の 1手 ** 五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要	旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	10,0,11		若松区高須北2丁目7番108 - 7- 11」								積 (		293	法	令上の規	見制等		
準地	形状	形状 敷地の利用の 況			現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 況							要な交近の状		ひとの	1 低専 (40,60)				
	ほぽ整形 1:1.5	住宅 W 2					美一般住宅だ くとした住宅		北西6 市道	m		水道、 ガス、 下水	折尾4.3 km				(その他) 地区計画等		
(2)	範囲	東 150 m、	西	150 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	 	住宅均	也		l					
近	標準的画地の形料	大等 間	口約	15	m、 奥行	5 約	20 m	、規	模		300 n	f程度、		形状長	長方形				
隣 地 域	地域的特性	特記 開発力 模住宅 事項		が経過	した大規	街 · 基準 6 m 路 ·	重方位北 n 市道		交通施設		折尾駅 北東方4.3 km				で、対象基準地と同し 開制				
-	地域要因の将 来予測	地域要因の将開発分譲からに				やや古いん			あるが	、良好				きされて	ており	り、近隣	地域に		
	最有効使用の判定						(4)対象 の個別 因						基準地 方位 別的要				0.0		
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較		比準価権	-	57	7,500	円/m <sup>2</sup>		_									
U	)適用	収益還元法 収益価格					/	円/㎡	_										
		原価法		積算価			/												
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡															
(6) г	万場の特性	周辺市域からる選好性は終	一需給圏は、概ね若松区の西部に広がる住宅団地一帯の地域である。主な需要者は、北九州市内の居住者を中心に、 辺市域からの流入も認められる。開発から相当期間が経過しているものの、良好な居住環境から地域の住宅地に対す 選好性は維持されており、地域の住宅地に対する需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、建物付き 中古物件で2500万円前後、土地のみで1500万円程度のものが多い。										也に対す						
\ \ /k	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	整然とした後 いる。地域に したがってな した比準価格	こアパ <b>-</b> 5件にま	- トなと おいては	ごの収益物( は、居住の)	件は認め! 快適性なる	られず、 どを主要	賃貸市 要な選択	「場がた R指標で	成熟して とする市	[いなし     場参	いため、 加者の	収益 観点に	価格は 立って	試算	できなが	かった。		
(8) 公規 示準	格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 部 (4)	■ 交通 と 環	通境		地域要	街路 交通 環境			
価と格し	小元1冊1巻	公示価格 円 / ㎡		]	100	100	[	]			補口		画地 行政		因	行政 その他			
をた				00	[ ]	[ ]	100				"	- 1JJ その1			200				
(9) 指か 定ら	北九州八幡西(	指定基準地番号			標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内等积	≛ 交 比 環	通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +27.0		
基の 準検		地の価格	[10	04.2]	100	100	[100	.0]			神田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田			+2.0	因	行政 その他	0.0		
华 恢 地討	70	,600 円/㎡	10	00	[102.0]	[130.8]	100	)	5	57,500	"	E 行i そのf		0.0		ての他	0.0		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	56	5,000 F		価 変 よい の で は で は かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい										 ニ推移し				
基準 準価	検 である場合の検討 形状 / 地域 古い住宅団地ではあるが依然として利用度は高く、居住環境 地域の住宅地に対する選挙には持ちれている。									居住環境 <i>加</i>	が良好な								
地格 の等 前か	公示価格		(個別的) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。 要因																

(1)	比準価格		r 3 <b>m</b> 7 l 訳											14 (7K)						
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画の形	— 地 状	接面道版状況	路の	主要交通 設の状況		法令上の規制等				
а	若松07	C 北	九州市若松	·X			建付地	(	,	ほぼ ) 方形		北東16 m	市道			1 中専 (60,200)				
b	- 1040 若松 0 7		九州市若松	·区			建付			ほぼ		南東6 m市	道			1低専				
	- 1040	11				NO WITH LIBE		אטר שווויף דומאק			地	(	,	) 方形						(40,60) 地区計画等
С		_	北九州市若松区		北九州市若松区		北九州市若松区			建付地	(	,	ほぼ <sub>)</sub> 方形		北西6 m市	道			1 低専 (40,60) 地区計画等	
	- 1051	3																		
d			九州市若松	·区			建付地	(	,	ほぼ. 方形		南東6 m市	道			1 低専 (40,60) 地区計画等				
e	- 1069 <del>**</del> ***0.7	_	ᆔᄴᆂᆇᄿ	.∇			建付			ほぼ		北西7.5 г	m市道			 1 低専				
C	141407	公 0 7 C │ 北九州市若松区		松 0 7 C 1676州中石松区		松の人と、北方が竹市石松区				地	(		方形		北東6 m				(50,60) 地区計画等	
	- 1040	12										角地				地区計画寺				
NO	取引仰(円)	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域	域要比較		推定標準価 (円/㎡)	- I	固別的要因 北較	<b>の</b>	査定価格 (円/㎡)				
а	(	)	100	[102.1]	_100	_100			_100				街路	路	0.0					
b	69	,033	[100.0]	100	100.0]	100.0]		70,483	+ -	0.2]		58,638	8 交i 接i		0.0	58,600				
	51	,033	100 [100.0]	[100.8] 100	[100.0]	[102.0]		50,433		9.3]		56,476			0.0	56,500				
С	51.	) ,082	<u>100</u> [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		51,695	100 [ 88	3.4]		58,479	9 画地	也	0.0	58,500				
d	(	)	100	[101.7]	100	100			_100	_			行列	段	0.0					
	47	,786	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		47,645	_	7.4]		54,514	4 その	の他	0.0	54,500				
е	( 54	407	100 [100 0 ]	[100.8]	100 [100 0 ]	100 [103.0]		53,245	100 r 90	).1]		59,09	5	[ <b>100</b> 100		59,100				
NO	ア事情~	1月率	ウ標準化	<u></u> 補正の内記		[100.0]		00,240				 の比較の内		100		33,100				
	の内容  3	空動率																		
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・持	<del></del>	環均	· +8.0				
	-	+0.23	画地	0.0	. L ¦行政 '	0.0	\ <del>て</del> の	 他	0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0	_					
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	<del></del>	環均	·5.0				
	-	+0.15	画地	+2.0	    行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L					
С	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> -7.0	環境	·····································				
		+0.15	画地	0.0	¦行政		その		-	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L					
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		0.0			環境	·····································				
		+0.15	画地		¦行政		-   <del>そ</del> の		-	 行政		0.0			_					
е	正常 9	6/月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路				<del></del>	_	<del></del>				
		+0.15	画地		¦行政 		\ \ <del>そ</del> の			 行政		0.0			_					
ー オ!	   	· 定の現	 里由		1		1						比準価			<b>57,500</b> 円/㎡)				

(0)	イキ ケケ / エ ↓ り ケ	~ <del>_</del> _	+0														
(2,	積算価格算	₹疋仢	試														
(2)	)-1 原信	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	適	切な造成	事例の	カ入号	手が困難な	こた	め					
(2)	)-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	画法の適用が	可能な場合	合の価格										
;	<b>造成事例番</b>	号			-		所在	E及び <sup>t</sup>	也番								
3	素地の取得		事情補	正	時点修正	素 <sup>‡</sup>	他の補修』 画格 (円/n		造/	成工事費 (円/n	า๋ )	標準位	化補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	<u>100</u>	]	[] 100							10 [	0]		]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		<b>帯費用の</b> 補	甫修		动宅地化率	۳	地域	要因の比	個別的	内要因 <i>0</i>	) Ā	調達原価
	(円/	m²)				上招	後の価格 (円/n	n²)	际	した価格 (円/n	า๋ )	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	0 ]		]		
1	熟成度修正		[	]	/ 100			Ŧ	責算征	格			F	9 / m²		•	
内	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	3	交证	・接近		:	環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	)	(r-g)
法						( )		( )
			円 (	円/m²)				90
			11 (	137 111 )				
	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	第一種低層住居専用 れず、地域に賃貸市	地域に自己使用の一般 場が成熟していないた	役住宅が建ち並ぶ住宅地 とめ	地域で、アパートなど	の収益物件はほとん	っと	見ら

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区高須北2丁目7番108	2935005078506-0000
2	ADJ WITH THE CHICKNEY OF THE TOTAL	200000070000 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州若松(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州若松(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  三好 丈久

鑑定評価額 3,910,000 円 1 ㎡当たりの価格 34,300 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A10 7 7 7 0 0 0	( C ) (T+0 O 15*5	工类体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
  (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

			~~-													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			松区藤ノ - 5 - 1	/木1丁目 <sup>·</sup> 4」	1924	番37				地 ( ㎡		114	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 別 況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	準工 (60,2		
	長方形 1.5:1	住宅 W 2			主宅の中に中場も見られる					水道、 下水	藤ノ	<b>長ノ木750 m</b>		(そ)	の他 )	
(2)	範囲	東 100	)m、西	100 m	南 50	m、北	15 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	<u></u>				
近   隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 13	3 m、 奥行	5 約	9 m	、規	模	'	120 m	程度、	形状	長方形	į	
地域	地域的特性	特記   特記   特記	持になし			街 7 m 路 .	市道		交通 施設	1	卜駅	東方750 m	法令規制	1	基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				現在のとこ? 中小規模の											
` '	有効使用の判定	戸建住?							_l``í	対象基 <sup>2</sup> 対象基 <sup>2</sup> の個別的 因	集地 ; 内要	ない				
	定評価の手法 適用		別比較法	比準価		3	4,300	円/㎡	_	_						
	~	収益還5 原価法	乙法	収益価			/	円/㎡ 円/㎡	_							
		開発法			<u>10</u> による価格	,	/	円/㎡								
(6)市	場の特性	宅を指向ているで	可する地 であろう	縁者である と思料され	松区中部からる。圏内市が る。圏内市が れる。取引のであるが、「	場の取引の の相場は、	の値動き . 規模や	を や件数 類型、	など <i>t</i> 建物の	から推し D築年等	/て、; が区・	最近の地値 々であり、	Tは総じて 価格に札	【横ばり 目当程)	い圏内で 度のバラ	で推移し
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	行い得た	こため、 が形成さ	実証的か <sup>.</sup> れていなし	較的近傍の つ客観的な いため試算 い準価格を	価格が求( すること)	められた ができた	こものといかった	:判断し :。した	」た。 収 とがって	なる マンス マンス マンス マンス マンス マンス マンス マンス マンス マンス	洛は、当記 牛では、指	核基準地原 3定基準均	閉辺で   也の価	は明確な	賃貸住
(8) 公規( 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規準	/m^)	内準	<b>◎</b> 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ ] 100	1			祖	–		因	行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州若松(県		- 4	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比判	/ m \	村 内 第 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +35.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,700 円	_	[ 99.8]	100 [100.0]	100	[100		3	4,100	祖		0.0 0.0 0.0	因る	行政その他	0.0
(10) 対年 象標(	ります。			10 円/㎡	価 変格動	一般的要见						している。 の2極化	住宅投資			
基準標準価語 準価語 地格	- 2 基準地 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号	理地点(代標準地	衣信华地	-	形 状 成 況 要	要图	<b>∃</b>	ところ	、地価	は概ね	横ばい	。生活利( 基調で推和				
の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0	% 半年	円 / m <sup>2</sup> :間	因 % の	世界 日本		1別的安	凶の変	動はない	, I <sub>o</sub>					

	pn :: 1 <del>≠</del>		£C <del>/.</del> T7 → ₹3.11	- <del></del>	r /t P = -	<b>π</b> π⊐!π+	**	<b>11</b> L 3≠		_	:11	++	- DO -	+#+	:+/T	ナム しゃセ
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 状	接面追 状況	節路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	若松 0 7		九州市若松	X			更地	(	)	ほぼう方形	長	北4 m市	道		(	1 中専 60,160) 砂災害警戒区域
	- 1051		+ 111 <del>→ 1+</del> +1	<del></del>			##			1-1-	· =	Jb0+	<b>`</b> *			1 中市
b	若松 0 7 - 1052		九州市若松	K			更地	(	)	(ほぼ ) 方形	艮	北6 m市				1 中専 60,200)
c	若松07		九州市若松	<u>X</u>			建付			ほぼ		北5.9 m	市道			 1 中専
							地	(	)	方形	;				13	60,200) :砂災害警戒区域 已造規制区域
d	- 1051 若松 0 7		九州市若松				建付			ほぼ	: TE	北3 m市	<b></b>			2 住居
u			, 6711112 <del>(</del> 114				建付地	(	)	方形	,111	מוייי כטג				60,160)
e	- 1110	าล														
	-							(	)	)						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		生定標準( (円/㎡)		固別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	100	100		22 200	100			24 4	街路		0.0	24 404
b	(	,280 ) ,929	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0] 100	[ / ] 100 [ / ]	100.0 ] 100 [100.0 ]		32,280	[102 100 [108	)		31,4	·	Δ	0.0	31,400
c	(	, 323	100.03	[100.0]	100	100.01		33,323	_100			30,9	37 環境		0.0 0.0	30,30
d	31	,065	[100.0]	100	[100.0]	100.0]		31,065	[102	_		30,1			0.0	30,20
u	39	,399	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	[100.0]		39,399	100 [102			38,5	89 <del>7</del> 0	の他	0.0	38,600
e	(	)	100	[]	100	100			100					[100	.0]	
NO	ア事情・	イ月率		100 補正の内訓	[ ] ₹	[ ]			L  -	]   工地域	要因	 の比較の	 内訳	100		
	の内容				•				-		<u> </u>	-> 50+2 <>	. 341			
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-5.0	交通・持	<del>接近</del> +3.0	環境	+5.0
		0.00	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 9	% / 月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-1.0	交通・指	<del></del> <del>妾近 +4</del> .0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		i	その他			
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			<b></b> 哲路				<del></del> <del>妾近</del> -1.0	環境	+5.0
		0.00	    画地		¦行政		として			 行政		i	 その他		- <u>L</u>	
d	正常	% / 月			_    交通・接		環境		0.0	<b></b> 街路			交通・排		環境	+11.(
		0.00			     行政		\ \ <del>そ</del> の			  行政		i	その他			+11.(
e	C	% / 月			・交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		0.0	交通・排		環境	
_		, , ,			;	~ 	<sup>- </sup>			<sub></sub> 行政		i	スピー:  その他	~~- · ·	-4X-76    - L	
			四元		1J		1-50)	ii.	1	ΙJIX		1	とい他			

														107 0711 1114	(>1<)		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用か	可能な	よ場合(	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番	Ĭ							
177	素地の取得 (円/		事情補	正	時点修正	Ξ	の価ホ	の補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/r	n²)	標準	化補正	時点何	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						<u>10</u>	]	<u>L</u>	]		
1	付帯費用 (円/	m² )	標準化	補正	時点修正	Ξ	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		与効宅地化型 余した価格 (円/r		地域 較	要因の	比 個別的比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
	(13)	''' /						(137 111)		(1371							(137 111)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]	10	]		
ş	热成度修正		[	]	/ 100	'			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	<u> </u>		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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間( 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						( )	)	( )
								%
	収益価格		円 (	円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			とする地域である。不重 よいため、収益還元法に		自用目的の取引	が支配	的で

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

		(%)
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区藤ノ木1丁目1924番37	2935005062879-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7 8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州若松(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  木原 正人

鑑定評価額 6,280,000 円 1 ㎡当たりの価格 20,600 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

#### 2 終定評価額の決定の理中の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	î								
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市	若松区大字	小竹字北。	ノ空23:	73番7			地積 ( m² ) (	305 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面道题	路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交接近の状	₹通施設との 状況	「調区」 (70,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2		注宅、一般( 6丘陵地の(	<u> </u>	北西4 m 市道		水道、下水		1	(その他) 風致地区
											(40,60)
(2)	範囲	東 150 m、i	西 50 m、	南 100	m、北	100 m	標準的使	用 戸建	住宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ラ 約	20 m、	規模	;	300 ㎡程度、	形状・	長方形
地域	地域的特性	1 1	自る傾斜地勢 が見られる住		街 4 m	市道			R 北方2.8		対象基準地と同じ
-		事項			路		施設	-		規制	1
	地域要因の将 来予測										れず、当面は現状を のと予測する。
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地				~ (		- ` ` ''' ^ ' )対象基準 の個別的 因	準地 台形		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価	格	20	0,600 円	/ m²	Д			
O.	)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²				
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²				
		開発法		による価格	•		/ m²				
(6)市	万場の特性	中心となる需要	要者は、若札 のの、市街化	公区の居住 と区域に比	者やそのt 較的近接し	世帯分離者 ∪ており、	、地縁的 相対的な	な選好性 割安感も	を有する者 あって、地	などである。 域の住宅地に	主宅地域と判定する。 最寄り駅までは若干 こ対する需要は安定的 ある。
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	中心となってし	ハる。地域に た。よって <sup>z</sup>	こアパート 体件におい	などの収 <mark>額</mark> ては、居住	益物件はな 主の快適性	く、賃貸 などを選	市場が成 択指標と	立していな する市場参	いため、収記 加者の観点に	や複合不動産の取引が 益価格を試算すること こ立って、比準価格を 〕決定した。
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		り の規		内準交	路 通 境	地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			正行	i地 i政	因 行政 その他
を (9) 指 定	指定基準地番		時点修正	一 標準化 補正	地域要の比較	長 個別的	りしの比		内準交	他	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]	_		I	i地 i政 i他	因 行政 その他
(10) 対標基準価	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	20, 通地点(代表標準	 600 円/㎡ 地等と同一地	価格 形成 况	地域	援	されている 化区域にi	るが、現 <sup>は</sup> 近接する <sup>は</sup>	ー 市街化調整区 犬では目立っ 地域にあって	<ul><li>▼ (域における: つた店舗などの</li><li>▼ (人) (は、) (は、) (は、) (は、) (は、) (は、) (は、) (は、</li></ul>	  土地利用規制の制限が  力進出は見られない。    射安感から地域の住宅  性移している。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	0.0 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)		産の個別性	生に影響を	を及ぼす要因	団の変化は特に	こ見られない。

VO	取引事 例番号		所在及び地 ₁等	番並びに	「住居表記	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形	地 状	接面道 状況	路の	主: 設(	要交通/ D状況	拖	法令上の規 制等
a	若松 0 7 C		1州市若松	X			更地	(		ほぼ ) 方形		東6 m市 北6 m 角地	道			(	「調区」 80,200) E造規制区域
b	若松070		1州市若松	X			建付 地	(		長方	形	西6 m市	道				「調区」 40,60)
	- 11198	3															
С	小倉南70		1州市小倉	南区			建付地	(		不整	形	東6.8 m 北東4 m 南東4 m 三方路					「調区」 50,60)
<u>ـــ</u>	- 10713	_	- III + II &	<b>=</b>			7#/→			1717	·=	北10 m市	=:* <del>*</del>				「調区」
d	小倉南70		がいの小名	<b>判</b> 区			建付 地	(		ほぼ ) 方形	反	<b>₩</b>	7년			(	· 嗣区」 40,60) 風致地区
e	- 11109	,						(		)							
NO	- 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡ )	地切の	域要 比較		建定標準係 (円/㎡)		個別的 比較	ற要因σ	<b>)</b>	査定価格 (円/㎡)
a	( 16,	) 520	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [ 70.0]		23,600	<u>100</u>			20,46	68 交	 路 通・		0.0	20,500
b	( 14,	) 547	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		14,547		) 3.5]		19,0 <sup>-</sup>	接 16 環			0.0	19,000
С	( 22,	) 917	100 [100.0]	[ 99.9] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		23,385				21,4°	画:	地	0	0.0	21,400
d	( 18,:	) 325	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		18,325				21,40	行 08 そ	政 の他		0.0	21,400
e	(	)	100	100	<u>100</u>	100			<u>100</u>	<u> </u>					[ <b>100</b> .	0]	
10	ア事情 イの内容 変			補正の内部						-	要因	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	接近	-9.0	環境	+23.0
		0.00	画地	-30.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b			街路	0.0	交通・持	<sub>妾近</sub> 0.0	環境		0.0	<b>街路</b>		+3.0	交通・技	接近	-1.0	· 環境	-25.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
c			街路	0.0	交通・持	<sub>要近</sub> 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・技	接近	+5.0	環境	0.0
	-(	0.03	画地	-2.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d			街路	0.0	交通・持	<del></del>	環境		0.0	 街路 		+6.0	交通・技	接近	+1.0	· 環境	-20.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	%	/月	街路		交通・持	 接近 	環境		:	街路 			交通・技	接近		□ 環境 □	
			画地		行政		その	他	:	行政		 	その他				

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: 20,600円/㎡]

													-1	0,0,11 1111	(>1<)		. •	0.0 0
(2)積	算価格算	定内	訳															
(2)-1	原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	の農家集	落地域	内の宅地で	<u>ر</u> :	土地の再	調達原	原価の把握	などだ	が困難な	なため	
(2)-2	2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な	場合(	の価格										
造品	成事例番	号			-			所在及	び地番									
素均	他の取得		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後σ	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100							<u>10</u>	0]					
付	带費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	可効宅地化薬 除した価格	区で	地域:	要因のは	北 個別的 比較	内要因(	の 再	調達原	種
	(円/	m²)				_	正1友(	グ間(音 (円/㎡)	1 170	、Uに画情 (円/n	n²)	¥X		LL#X			( P	] / m² )
			<u>100</u>	]	100					(	%)		]		]			
熟月	成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																		
素事地内	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率3	芝動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域望	要因の比	較		街路	\$ 1	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	3) 収益価格算定内訳														
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由											
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円									
法						( )	( )								
	収益価格		円 (	円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域にあ 賃貸市場が成立して		家住宅などが見られる住	注宅地域で、地域に賃	貸物件に対する需要	はなく								

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

7 113		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区大字小竹字北ノ空2373番7	2935005091112-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州若松(県) - 11	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額 11,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,800 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C ) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 北九州市若村	区大字竹	が字竹々	r鼻233	3 9 番 1			地積 ( m² )	(	716	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の現 況	周辺 <i>0</i> 況	)土地の利	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	「調区」 (70,200)
	台形 3:1	住宅 W 2		機地が多く とする住宅		南西4.5 市道	m	水道、下水	二島4.2	2 km		(その他)
												(40,60)
(2)	範囲	東 250 m、西	50 m、 គ	南 150 r	m、北	250 m	標準的	使用 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料				ī 約	20 m、	規模		700 ㎡和		形状	
地域	地域的特性	特記 特記すべき	耳はない		街 4.	5 m市道	交	を通 二島!! -	駅 北西	方4.2 km	法令	対象基準地と同じ
		事項			路		旅	6段			規制	1
	地域要因の将 来予測	地域要因に特段の 街地に比較的近く							市街化訂	周整区域内	の農業	家集落地域だが、市
(3):	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準 の個別I 因	準地 形物	状		0.0
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		1:	5,800 F	] / m²	Ы				
'	の適用	収益還元法	収益価格			/ P	] / m²					
			積算価格			/ P	] / m²					
			開発法に				] / m²					
(6)	市場の特性	要者の中心は、同	-需給圏内 く潜在的な	りに地縁的 は需要がる	内選好性を あり、地位	を有する <sup>均</sup> 画は近年に	b元住人 まぼ横ば	等の住宅取 いで推移し	双得者層 <sup>:</sup> っている。	である。交 . 需要の中	通・接 心価格	の代替性が高い。需 近条件等が劣るが、 3帯は、取引が少なく れる。
<b> </b> `´;	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	取引が中心である	為、収益過 多動向・記	還元法はi 需要動向、	適用しなが	かった。よ	こって規	範性の高い	1と判断:	される比準	価格を	あり、自用目的での 標準とし、近隣地域 踏まえて、鑑定評価
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		のの	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	, 公示価格 ,	<u>[</u> 円/㎡ 1	00 [	100	100	-	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	-	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のの	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 標 次 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地部		, I <u>-</u>	$\frac{1}{00}$	100	100	-	1		補  正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	15,800 通地点(代表標準地等)		∬形 状	地域	は 地域	:ど利便性 :要因は特	生や住環境 寺に変動な		だが、区西地域は需要性が劣る農	といい といい というというというというというというというというとう というとう というとう というとう という とい	は が研都市や新興住宅団 が強含み。 は地域だが、学研都市 が横ばいで推移。
準価地格の制力	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡   %	成 況 要 因 の	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	为 個別				需要・地位 は見られた		<b>≬(突(め∜ ! € ]</b> 住 <b>(</b> 夕)。

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形		接面道路 状況	の自設	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	若松 0 7 0		九州市若松	X			更地	(	,	ほぼ ) 方形		東6 m市道 北6 m 角地			「調区」 (80,200) 宅造規制区域
b	- 1031 芦屋7 C		賀郡芦屋町				建付地	(	,	ほぼ 形	台	南3.6 m町河	首		(都)1低専(40,60)
С	- 1254 八幡西 0 7 C		九州市八幡	西区			建付地	(	,	台形)		南西1.7 mī	<b>市道</b>		1 住居 (60,160)
d	- 10903 若松 0 7 0	北	九州市若松	X			建付地	(	,	ほぼ ) 方形	長	北西4.9 mī	<b>节道</b>		1 中専 (60,196) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域
e	- 11111 八幡西 0 7 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(		ほぼ 形	整	北東4 m道路 北4 m 準角地	洛		1 住居 (70,160)
NO	- 10722 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		建定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	( 16,	) 520	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	-		23,600		5.0]		16,276	街路 交通・	0.0	16,300
b	( 11,	635	100 [100.0]	100.3]	100 [ 80.0]	-		15,355		2.4]		14,995	接近環境	0.0	45.000
c d	23,	017	100 [100.0]	[ 99.5] 100 [ 99.4]	100 [100.0]	100 [100.0]		22,902	100 [149	9.7]		15,299	画地	0.0	15,300
e	16,	247 <sup>°</sup>	[100.0]	100	[ 90.0]			17,944	[109	9.5]		16,387	その他	0.0 [ <b>100.0</b> ]	,
NO		月率	ウ標準化	100 補正の内記	_	[102.0]		22,627				16,736 の比較の内i		100	16,700
a			街路	0.0	交通・接	<del>發近</del> 0.0	環境		0.0	街路		+3.0 交	通・接近	+1.0	環境 +38.0
			画地		       		その		0.0	 行政		+1.0		0.0	
b		/月 0.04	街路     画地		交通・接     行政		環境  - その			街路  行政		-2.0  交 +10.0   そ		-5.0 F	<sup>睘境</sup> 0.0 
С	正常 %	/月	街路		   交通・接		環境		0.0	街路		-8.0  交			<sup>睘境</sup> +18.0
	-	0.08	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		+21.0	 の他	0.0	
d		/月 0.07	街路		  交通・持       (年17)		環境			 街路 		+1.0 交			<sup>睘境</sup> -18.0 
_			画地 街路		├行政 ├ ├ 交通・接		                   		0.0	行政  街路		+16.0   そ -4.0   交			<b>晋培</b> 。 -
		, / H	i itilichi	0 0	ᆠᆇᄜᆞᅓ	<del>د</del> ب ۱۲۰۰	- 烬児		0.0	II I II II II		1 n 'X'	四 1女儿	713 U 17	<sup>表児</sup> +3.0

													-1	0,0,11 1114	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な	場合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番									
1141	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· 道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後0	■費の補 ○価格 日/㎡)
			100 [	]	100							10 [	0]		]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	内要因(	の 再	調達原	原価
	(円/	m²)					近1変り (	D価格 (円/㎡)	Pa	、U/ご1114倍 (円/n	n²)	₽X 		LL#X			( P	] / m² )
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u>L</u>	]			
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率逐	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	:	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域内に 元法は適用しなかっ		農家住宅が見られる地域	或であり、賃貸市場が	未成熟であるので、	収益還

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻2339番1	2935005035017-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

 鑑定評価額
 25,200,000 円 1 ㎡当たりの価格
 84,000 円 / ㎡

 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18	8日 (6)	[令和 7年1月]	67,000 円/㎡
/ 2 ) 安地知本口	A10 7	/ Γ ) (亜+2 の 毛米市	工党体技		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 i	鑑定評価額の決定		ル女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市若  山 1 - 8		11丁目5	番4外					地 (m	(清)	(	300	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	)利用のヨ	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な近の		設との	商業 (80, 準防	400)	
	長方形 1.5:1	事務所 R C 2		事務所が高	析、店舗等∄ €地域	が建ち並	東32 国道	m		水道、 ガス、 下水	若松	:250 r	m		景観	の他) 建点整体 400)	備地区
(2)	範囲	東 50	m、西	20 m、	南 150	m、北	50 m	標準	≛的使月	用 中層	店舗、	事	務所兼	共同住宅	言地		
近隣	標準的画地の形状	犬等	間口	約 20	m、 奥行	亍 約	15 m	n、規	模		300 r	n²程度	麦、	形状	長方用	髲	
地域	地域的特性	特記」国	道沿いの	)商業地域	į	街-32	2 m国道	İ	交通施設		訳 北	;方250	O m	法令規制		<b>聚基準地</b>	と同じ
	地域要因の将 来予測				・ て熟成し 前や自動車!	ており、									則する	る。駅周	辺の国
(3)聶	最有効使用の判定	中層店舗	浦、事務	所兼共同	目住宅地				` `	対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない					
` '	監定評価の手法 )適用	取引事例		比準価収益価			38,000 30,300		្រែ	Д							
		原価法		積算価	格		/	円/m	ì								
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/m	î								
(6)市	5場の特性	需要者に	は地場不動 双引件数が	助産業者等	地域内にあ 等で取引に かつ取引	当たって	は収益	性が重要	更な判別	断基準と	なる	。中心	心となる	る取引値	格帯	について	は表面
植	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	込み済み 行する実	⊁の取引( €勢価格の	西格に基? ひ変化に?	当等であり づいており ついて硬直 西格を斟酌	実証的で 的である	説得力	がある。 準価格 <b>』</b>	一方、 り低・	収益値く求めら	格は	収益性	性に基 <i>う</i> 料する。	づいてま , 本件て	い理 では市	論的であ 況を反映	うるが先 快した比
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域: 因の 較	比 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	<b>‡</b> :	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 10	0				E a	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	北九州若松(県		- 4	時点 修正	標準化補正	地域: 因の 較	比  要	間別的 関因の ご較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内之	集 : と :	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -2.0 +10.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,500 円/	_ [-	100.0]	100 [103.0]	100	_	0.0]	8	33,200		E á	画地 行政 の他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	形	地址	因 域 ) i	国の関税	政策が  辺で店	「不動産 舗の建	市況 <i>の</i> 替え、	間が続 )下振	いていれ要因	るものの として懇	ち念	i上昇の組 れる。 述地域への	
準価格の前が	標準地番号 公示価格	標準地 +0.6	% 半年	- 円/㎡ 間	成 要 因 の	個別的要「	A / 的 \	持段の変	_								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道路 状況	多の主	要交通が の状況	包	法令上の規 制等
а	若松 0 7 0		九州市若松	·⊠			貸家 建付 地	(		長方)	5形	南東4.6 m	市道			商業 (100,276)
b			九州市若松	·⊠			更地	(		ほほ) 方形		南西15 min 北西17 m 北東6 m 三方路	万道			2 住居 (70,200)
c	- 1050 若松 0 7	C 北	九州市若松	·⊠			建付 地	(		不整)	 隆形	南西15.7 m市	ī道			近商 (90,200)
d		C 北	九州市若松	·⊠			建付 地	(		長方)	形	北東7 m市	道			近商 (90,200)
e		C	九州市若松	·⊠			更地	(		長方)	5形	東25 m国道	<b></b>			近商 (90,200)
NO	取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	或要 上較		推定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 76,	) 497	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.0]		83,149	100			84,415	街路交通・		.0	84,400
b	( 81.	) 361	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [107.0]		76,342				82,000	接近		.0	82,000
С	(	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100		51,839	100			74,056	画地		.0	74,100
d	(	)	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	_100		77,206	100	)		120,259	一行政		.0	120,00
e	(	)	100	[101.6]	100	100 [100.0]		· ·	_100	)		100,517		[ <b>100.0</b>	$\vdash$	101,00
<b>NO</b>		/月率	ウ標準化	補正の内記		[100.0]		70,700				の比較の内				101,00
 a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0  交	通・接近	-4.0	環境	+20.
		0.00	画地	-8.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-6.0	の他	0.0		
b		6/月 -0.06	街路		· 交通・接		環境			街路 		<u>-</u> -	通・接近	i	環境	+10.
			画地 街路		¦行政 <del>¦</del> ¦交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路		-10.0   <sup>そ</sup>	-の他  :通・接近	0.0	環境	-10.
		0.00	画地				¦ ¦その			 行政		-10.0 \ \frac{7.0}{7.0}				
d	正常 9	6/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		環境			街路		-	通・接近		環境	-10.
	+	0.14	画地	0.0	 ¦行政		`   <del>そ</del> の		. – – – þ	 行政		-10.0 F				
e			街路	0.0	<del>│</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0 <sup>交</sup>	通・接近	-10.0	環境	-3.
	+	0.10	画地	0.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		-10.0 남	の他	0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	宅地で	再調達原価	iのi	把握が困難			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番						
llas.	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修I		造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́ )				(円/㎡)
			100	)	100						<u>100</u>		1	
			L	J	100						l I	100		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	■ 費用の補修 D価格		  効宅地化率  :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	103	(円/㎡	ı̈́ )	**	LOTA		(円/㎡)
			100	)					(	%)	100		1	
			l L	J	100						l I	100		
Ż	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²	'	
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地拉	域要因の比	· ·較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	1	その行	
				_										

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,808,715	3,301,160	11,507,555	10,847,200	660,355	( 0.9592) 633,413	(3.9 0.4)
	収益価格	18,097,514	円 ( 60	0,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

			冷	74-55-7	红生	( = 2 \		##*# 「	比层	7:	(	,	m² \
		用	途 ————————————————————————————————————	建築面	種	( m² )		構造・障	省僧	处	<b>E床面積</b>	(	m²)
店舗	事務所	兼共同	月住宅 			150.00	S	5 F	=			750.00	
2	法上の規	制等							ı				
	地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口・身	2行	前面道路、		
商業景観	( 見重点整備 う	地区	90 %	6	400 %	400 %		300 m²	22.0 n	nx 14.0	前面道路: m 特定道路:	: 国道 3: きでの距離:	2.0 m m
想	定建物σ	)概要	1 F はフロア 面積 5 0 ㎡	貸し、2	F ~ 5 F	は2LDK平		有効率 D理由	93.0	% 構造用	・用途等に照ら	らし標準的有効率	を採
(3)	-3 総収益	·········· 益算出内											
<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	階層	用该	床	面積	 有効 率	有効面積	1㎡当加	こり月額	月額才	5払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	14/8			(m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
		店舗.	事務所	150.00	85.0	127.50		2,750		350,625	4.0	0 1,40	2,500
1	~ 1	, H HID /	3.33771			1250		.,			2.0		1,250
_	~ 5	住宅		150.00	95.0	142.50		1,600		228,000	1.0		8,000
	· 5										1.1	0 22	8,000
	~												
	~												
	~												
												2,31	4,500
	計			750.00	93.0	697.50			1	, 262 , 625		1,61	3,250
年	額支払賃	<b>重料</b>							625 円 x	12ケ月	=	15,151,5	00円
	共益費(管		- 66 H H H H			# * # • # # # # # # # # # # # # # # # #	円/m	ı̈́ x		m²x 12ク	月 =		0円
			の算出根拠 車場使用料等)			共益費の授受	:はない 円/台	÷ •	<u></u>	ì x 12ケ月	+	=	0 円
			<u>半物区の行行)</u> 根拠、金額)			一時金により				14 12 7 73			0円
	室等によ						151,500 円			5.0 %			
			(%) + ( x =	空室率 B(	%))	+	F.	) ×		%	=	757,5	75 円
	<b>人上計</b>		<u></u>									14,393,9	
			を ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		三分、		500 円 x		.0 % x	2 CO SUICE 12	1.00 % =	21,9	88 円
	E利亚寺(J	ノ連用金	益及び償却額(空	至損失亏原	思(友)	償却 <sup>1</sup> 1,613,	平数( 250 円 x	95	年)	用利回り	( 1.00 %) 0.2563 =	392,8	02 円
116							円×		% ×		% =		0 円
<del>7</del>		∖に係る	保証金等の運用益	姓(空室損失者	号慮後)				70 X				011
そ総	<b>公収益</b>	+	+ +		考慮後) 		14,808	5,715 円	70 X	(	49,362	円/㎡)	011
そ 総 (3)	終収益 -4 1㎡≌	+ áたりの	+ +	D算出根拠		( )内は支	14,808 払賃料	,		`	49,362		
そ 総 (3)	<b>公収益</b>	+ áたりの	+ +			( )内は支 点修 標準化 補正	14,808 払賃料	,	或要  基	を 基準階 差修正		円/㎡) 基準地基準階	
そ 総 (3)	終収益 -4 1㎡≌	+ áたりの	+ +  D月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料	D算出根拠 事情補 正 	正 上	点修 標準化 補正 ]	14,808 払賃料 建物桁 差修正	各 地域 因のは 	或要 基 比較 格記	基準階 急修正	49,362 查定実質賃料	基準地基準階 対象基準階の 月額実質賃料	の賃料
(3) NO	終収益 -4 1㎡≌	+ áたりの	+ +  D月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料	D算出根拠 事情補 正 	) 時	点修 標準化 補正	14,808 払賃料 建物桁 差修正	各 地域	或要 基比較 格多	基準階	49,362 查定実質賃料	基準地基準階 対象基準階の 月額実質賃料 2,877	の賃料
(3) NO	終収益 -4 1㎡≌	+ áたりの	+ +  D月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料	D算出根拠 事情補 正 	前 正 上 100	点修 標準化 補正 100 [ ]	14,808 払賃料 建物样 差修正 	各 地域 因のは 	或要 基 比較 格	基準階 急修正	49,362 查定実質賃料	基準地基準階 対象基準階の 月額実質賃料	の賃料 円/㎡
(3)· NO	終収益 -4 1㎡≌	+ áたりの	+ +  D月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料	D算出根拠 事情補 正 	前 正 上 100	点修 標準化 補正 100 [ ]	14,808 払賃料 建物样 差修正 	各 地域 因のは 100 ] [	或要 k	基準階	49,362 查定実質賃料	基準地基準階 対象基準階の 月額実質賃料 2,877 月額支払賃料	の賃料 円/㎡

項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		728,000	円	182,000,000 x 0.4 9	<b>%</b>	
維持管理費		606,060	円	15,151,500 × 4.0 9	6	
Λ.Ω.Λ.÷H	土地	56,100	円	查定額		
公租公誅	建物	1,547,000	円	182,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		182,000	円	182,000,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		182,000	円	182,000,000 × 0.10 9	<u> </u>	
その他費用		0	円			
総費用						
~		3,301,160	円	( 11,004 円/㎡) (	経費率 2	22.3 %
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 £
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 4
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 £
m:未収入期間		1.0 :	年	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<del></del>	
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		182,000,000 P	9	TI / 2 2		
— T.) (E.   M. VIII					(100%+	3.00 %
					0.0871 ×	
### ### ### ### ### ### ### ### ### ##						
	(	30,137   177	11)			
·					14,808,715	一
	属する純収益					
	y / ♥ / III			(		
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5	%			
		18,097,514	円	(	60,300	円 / m

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区白山1丁目5番4	2935005048971-0000
2	北九州市若松区白山1丁目5番5	2935005048972-0000
3	北九州市若松区白山1丁目5番6	2935005048973-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

 鑑定評価額
 29,700,000 円 1 ㎡当たりの価格
 92,000 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	74,000 円/㎡
(2)党业资本口	AT 75 78 48	/ F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	工类体物	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

		の埋田の要											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	10,0,11	市若松区高刻 頁 2 - 1 - 4		1番102	2			地積 ( m²)	.	323	法令上の規制	等
地	形状	敷地の利用 況	用の現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	『理施』 接近の状況			近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:2.5	店舗 W 1		規模の小売品 並ぶ近隣商業	14.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.	北東16 m 市道		水道、 ガス、 下水	折尾3.	7 km			
(2)	範囲	東 210 m、	西 30 m	. 南 30	m、北	50 m - 標		用一低層	 店舗地			,	
近	 標準的画地の形状			<del>```'''</del> 1 m、 奥行			規模			 罕度、	形状+	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記」居住環	環境が整った交通地を背後は	『外の大規	街 16		交通施設			3.7 km		, 対象基準地と[ 	同じ
	地域要因の将 来予測				を背後地で		—└ 地域であ	 5る。土			度で推	 移すると考察す すると予測する	
(3)最	有効使用の判定	低層店舗地						対象基準 の個別的	単地 な				<u>-</u>
(5)鑑	定評価の手法	取引事例比輔	交法 比準価	i格	92	2,700 円/	m²	因					
0	適用	収益還元法	収益価	格	77	7,100 円/	m²						
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²						
		開発法	開発法	による価格	<del>i</del>	/ 円/	m²						
(6)市	場の特性	る事業者がた大規模住宅	思定される。 団地の幹線道	取引価格水路沿いの店	準と賃料な 舗との競争	K準を勘案し Pがあるが、	ノ、資産( 各種店	性と収益 舗が営業	性を重してお	視して価 り、繁華	格判断を 性が維持	州市に営業基盤を €行う。近くの新 持されている。不 ↓内の取引が多い	fしい 「動産
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	地価水準を原	反映したもの うの投資額に	で、各補修 見合った賃	正及び要因 料収受にる	団比較を適頭 下確実性があ	Eな範囲I 5り、比	内で行っ 準価格よ	ており :り低く	、精度を 試算され	確保して た。精度	采用事例は所在地 にいる。 収益価格 ほが高い比準価格	は、
(8) 公規( 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		時点 修正 6	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	+1.0 +2.0 +6.0
基の 準検 地討	前年指定基準98.	地の価格 300 円/㎡	[101.7]	100 [100.0]	100 [109.2]	[100.0]	9	91,500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年(3) 象準(4) 準価(5)	の - 2基準地が共 険である場合の検討	92 通地点(代表標:	 2,000 円/㎡ 準地等と同一均	価 変	一般的要 医	   景気は   環境は   大規模	は緩和した はままない はいいい はいいい はいしん はいしん はいしん はいしん はいしん はいし	こ状態が結 也を背後 <sup>は</sup>	ているか 維持され 也とする	が、通商問いている。 な近隣商業	題での7消費者物	   下透明感がある。  勿価が上昇してい   ある。周辺路線商   両は安定している	Nる。 i業地
地格の等前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		- 円 / ㎡ 半年間	成 が 要 因 の	(個別的)要 医	I	)要因に変	変動はない	, I <sub>o</sub>				

令上の規 等		要交通旅 状況	主 設 (	道路の	接面道状況	画地 の形状	( m² )	地積	類型	取引時点	「住居表示	也番並びに	所在及び地 」等		取引 例番	NO
専 200)	1中 (60,			m市道	北東16	ほぼ長 方形	)	(	建付地			·X	九州市若松	7 C 北	若松 0	a
							·	·						0403	- 10	
:居 200)	2住 (70,			m	南西15 北西17 北東6 m 三方路	ほぼ長 方形	)	(	更地			·⊠	九州市若松	7 C 北	若松 0	b
	準工				南40 mi	ほぼ整			更地			·\ <del>\</del>	九州市若松	0505		
200) 計画等	(60,			l TE	H340 IIII	形	)	(	文化			<u> </u>	7 67111P <del>(</del> 214	0516		
240)	商業 (90,			i m市道	北西3.5	ほぼ正 方形	)	(	貸家 建付 地			西区	九州市八幡		八幡西 C	d
														0215	- 10	
400)	商業 (90,			m国道	北東14	ほぼ長 方形	)	(	更地			西区	九州市八幡	507 北	八幡西	е
全定価格 〔円/㎡)		要因の	個別的 比較		推定標準係 (円/㎡)		地域 因の比	 定価格 円 / ㎡)		標準化補正	建付減 価の補正	時点修 正	事情補正	0604 引価格 円 / ㎡)	取引	10
				街	(137 )	111		,		100	100				(	_
93,40		0.	通・		93,3	5]	<u>100</u> [ 75.	70,483		[100.0]	[100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	69,033	6	a
94,500		0.	近		94,4	<u> </u>	100 [ 80.	76,342		100 [107.0]	<u>100</u> [ / ]	[100.4] 100	100 [100.0]	) 81,361	( ,	)
34,000		0.	境 地	垣	J+,+	_	100	70,042		100	_100	[102.8]	100.03	)	(	
90,300		0.	政		90,2	7]	[ 92. 100	83,681		[100.0]	100	100 [102.3]	100.0]	81,402	8	
93,500	o 📗	0.	の他	ا 16 <del>ح</del>	93,5	6]	[125.	117,456		[100.0]	[100.0]	100	[100.0]	14,815	11	л —
92,900	]	[ <b>100.0</b> 100		108	92,9	9 1	100 [117	109,539		100 [100.0]	100 [ / ]	[103.4] 100	100 [100 0 ]	) 05 937	( 10	е
02,000					 図の比較の			100,000		[100.0]		補正の内部	ウ標準化		ア事情	10
-23.0	 環境	0.0	接近	交通・	0.0	 〕路	).0 往		環境	近 0.0	交通・接	0.0	街路	% / 月	正常	— а
		0.0		と と との他	i		).。 ).0 行		  その		¦行政 :		画地	+0.23		
-20.0	 環境	+1.0		交通・			0.0 佳		環境		交通・接		街路	% / 月	正常	
		0.0		¦ ¦ ¦ その他	i		).0 ).0 15		 - - その1		¦行政		画地	+0.06		
-10.0	 環境			交通・			0.0		環境		    交通・接		街路	% / 月	正常	
		0.0		¦ その他	i		).0 ).0 15		その		' 		画地	+0.40		
+26.0	 環境	+4.0		交通・			0.0 佳		環境		交通・接		1	% / 月	正常	d
		0.0		¦ その他	i		).0 ).0 15		 - - その1		¦ 行政		画地	+0.33		
+3.0	 環境	+3.0		交通・			0.0 佳		環境		交通・接		街路	% / 月	正常	e -
		Ĺ			+10.0		7.0  ).0 <sup>行</sup>		   <del>そ</del> の		¦行政 :		画地	+0.42		
	92,70	0.0		¦ その他 <u>'</u> 〔 比準(i	+10.0	f政 ————	).0  行	他	¦その' '	0.0	¦行政 <u>'</u>	0.0	凹地	各決定の	-ト淮価格	<b>→</b>

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため。						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修	正	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋ )				(円/㎡)
			100	)	100						100			
			L	]	100						l I	100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/m²)	103	(円/㎡	ı̈́ )	**	LUTA		(円/㎡)
			100	)					(	%)	100			
			[	]	100						[ ]	100	)	
烹	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²		
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政		₹ <i>0.</i>	)他
_				_		_								

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,632,925	607,700	2,025,225	1,109,520	915,705	( 0.9790 ) 896,475	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	24,902,083	円 ( 7	7,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	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	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		F	円 (		円/㎡)			

	用	途		建築面	面積	(	m²)		構造・	階層		延床	面積		(	m²)
 店舗						100.00		S	1 [						100.00	
	+日生11年					100.00									100.00	
公法上の  用途地域等		基準建蔽	<b>玄</b> 笙	指定容和	吉宏	基準容和	吉玄笙	地積		問口	 〕・奥行		前面道路、	恒昌笙		
		<b>本</b> 十足版			Į <del>'''</del>			プロイ貝					前面道路:		16	6.0 m
近商 準防			90 %		200 %	2	200 %		323 m <sup>2</sup>	11	.0 m×	29.0 m	特定道路ま	での距离		m
想定建物	の概要	店舗・フ	ロア領	賞し。	'				有効率 の理由	1	00.0 %	当該権る。	造・用途では	は標準的 <i>を</i>	よ有効率	であ
(3)-3 総収	益算出区	 为訳														
	用道		床面		 有効 -	有効に	面積		たり月額	F	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
階層					率 (%)		( m²)	支払賃 <sup>3</sup> (円)	<del>*</del> }			(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
								(13)					5.0		1,150	
1 ~	店舗			100.00	100.0	1	100.00		2,300		230	,000				
~																
~																
~												<u></u>				
~																
				100.00	100.0	,	100.00				230	,000			1,150	0,000
計				100.00	100.0	'	100.00									
年額支払										000	円 × 12				2,760,00	
a共益費(		の算出根拠	1			共益費	1+坪巫		m² x		mx	12ケ月	] =			0円
		車場使用料				<b>六皿貝</b>	1 <b>4</b> 12 X		台 x		台x 12	 !ケ月+		=		0 円
		根拠、金額				敷金に	て担保	137								0円
空室等に	よる損失	 夫相当額						60,000	円x		5.0	) %				
( + a)x			x 空	室率B(	%))	+			円×			% =			138,00	00円
以上計															2,622,00	
		益(空室損失			<b>=</b> /// \			000 円 ×		.0 %			.00 % =		10,92	25 円
権利金等	の連用記	益及び償却額	骐(空国	至損失考別	惠後)		償却年	F数( 円×	:	年) %	運用利 ×	)回じ(	%) =			0 円
その他の切	八に係る	8保証金等の	運用益(	(空室損失	考慮後)			円×	(	%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +					2,632,925 円				(		8,151	円/㎡)		
(3)-4 1 m <sup>2</sup>							りは支払	1			1					
NO 事例	番号	事例の 実質賃料 (円/		事情社 正	輔   時;  正 	点修 補.	標準化 正	建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正		至実質賃料 円/㎡)	基準均	也基準階(	の賃料
а				100	· ·	1	100	100	400	<u> </u>	100			対象基準		
_		,	\	100 [	] 100		100	<u>100</u>	<u>100</u>	]	100 [	]		月額実	營賃料 2,310 l	円/㎡
b		(	)											月額支	2,510 i 払賃料	, , , , , ,
				100 r			100	100	100		100 r	_		(	2,300	円/㎡)
		(	)	[	] 100	) [	]	[	] [	]	[	]				
С				_100			100	_100	100	)	_100	_		基準階	1 F	В
1		1			] 100	1 c	]									

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		92,000	円	18,400,000 × 0.5 %	6	
維持管理費		110,400	円	2,760,000 × 4.0 9	6	
() TO () +m	土地	212,100	円	査定額		
公租公課	建物	156,400	円	18,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		18,400	円	18,400,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		18,400	円	18,400,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		607,700	円	( 1,881 円/㎡ ) (	経費率 2	23.1 %
(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 £
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物	等価格)	30	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		30 €
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 £
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		18,400,000 F	—— 9	_ ,	設計監理	
				179,000 円 / ㎡× 100.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % +	0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		1,109,520 F	-			
	(	3,435 円/1	m )			
3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,632,925	
総費用					607,700	円
純収益 -					2,025,225	円
建物等に帰属する純収益					1,109,520	円
土地に帰属する純収益 -					915,705	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				896,475	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6	<u></u> %	(	2,775	円 / m²
♥/ ♥ 上で♥♥/4X     1  1   1   1   1   1   1   1	ᇏᄼᆘᅄᆝᅜ				77 400	
		24,902,083	円	(	//,100	円 / m

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区高須南2丁目1番102	2935005086914-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州若松(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	65,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	87,000 円/m²
4			

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	│ (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)党业资本口	ATD 7.77 7.79 0.5	/ C ) / T + 2 O 15 * 5	工告(压+4)	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの理田の	<b>英</b> 目													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		州市若松 3 - 3		3丁目41	番1049	<b>י</b> ት				地 (mi	積 (	750 )	浸	5令上の規	制等
準地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との		注居 ,200)	
	長方形 1:1.2	診療所 W 1			の店舗、日		南東40 市道、 背面道			水道、 ガス、 下水	本城	2.5 km		`	: の他) ,200)	
(2)	 範囲	東 290 m		60 m、	南 100	m、北	80 m	<b>大西</b> 治	佳的(古E	□ ヲ「低層	  庄鉾	+th		(10	,200)	
近	 標準的画地の形	1	以 引口 約	•		· ·-	30 m		規模			ri程度、	形状	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:土地		事業で		街 40	m市道	•	交通施設	本城縣		方2.5 km		対	<u>"</u> 象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	土地区画图				線商業地域			地域の	 )人口增			—	舗・		
	最有効使用の判定	低層店舗均	_						` ` ′	対象基準 の個別的 因	準地 的要	二方路				0.0
, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格			8,700	円/n	n	_						
U	ノ週州	収益還元法	-	収益価格		6	3,000	円/n	_							
		原価法 開発法		積算価格	§ こよる価格		/	円/n								
(6) ī	市場の特性	同一需給圏 代替・競争 域では沿道 規模等も材	 は若松[ 関係が サービ	区及び周 蛍い。需 ス型店舗	辺市区町 要者の中 神背後人	一円の幹線 心は個人を 口が増加	線・準韓 を含むF し、発用	 全線沿い 中小事 長傾向 7	 ハの商i 業者のI で、地I	まか、物 西は強 <i>含</i>	別販・ るみ推	飲食等の 移中。取	大企業で 引は借地	5る。 2約カ	近隣及で が中心で少	が周辺地 ひなく、
Ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格は 価格は想定 低位に試算 需要動向、	上の不存 でれた。	確定要素 よって	があるう 規範性の	え、収益† 高い比準f	生に限り 価格を重	<sup>艮</sup> がある <b>直視し、</b>	る低層/ 収益(	店舗想定 価格を関	Eでは 関連づ	土地価格I け、近隣 <sup>J</sup>	こ見合う質 地域の地域	≣料水 或的特	く準が未用 特性の推移	彡成で、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	草 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	í [	1 00	100	100	[ 100	]			Ā	i 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	11 1 111 11 125 255 4		1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内当訳(	草 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +4.0 +12.0
基の 準検 地討	則年指正基準	地の価格 ,300 円/n	. 1	01.7]	100	100 [116.4]	100		8	35,900	Ť I		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +3.0
(10) 対年 象標	ら が が が年標準価格		84,300		価 変 格 動	1	为 国	   区は人   心に商	人口減少 商業集積	・高齢が進み	化率上 、需要	:昇傾向だ ・地価は	が、商業 <sup>‡</sup> 横ばい~引	也は西金合金	5部の幹級 →で推移中	記いを <sup>7</sup> 。
基準準価地格	・ 2 基字地が共 である場合の検討		漂準地等く	≤同一地点 -	形成況	世要因							住宅地域の 集積が進行		<b>找度が高ま</b>	きってお
の等前が	公示価格	+3.2 %	_	円/㎡ c	五 因 % の	要 因	- 1	別的要	要因につ	いては	特に変	動は見ら	れない。			

10	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m² )	画地の形状		道路の	主	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	若松 0 7 C		九州市若松	\X			更地	(	)	ほぼ整 ,形	南40 mī	市道			(	集工 60,200) 也区計画等
b	- 10516 八幡西 0 7		九州市八幡	·≖I⊽			底地			ほぼ長	西22 mī	产;苦			-	 近商
J	- 10503		/ しかい 口2 / 入中国	i엄스			<b>成地</b>	(	)	<del></del>	南9 m 角地	山但				100,200)
c	若松 0 7 C	北力	九州市若松	\X			更地	(	)	ほぼ長	南西15 北西17 北東6 『 三方路	m				2 住居 (70,200)
d	- 10505 若松 0 7 C		九州市若松	\X			建付 地	(	)	ほぼ長	北東16	m市道				1 中専 (60,200)
	- 10403															
e	八幡西 0 7   C   - 10604		九州市八幡	西区			更地	(	)	はぼ長 方形	北東14	M国道				商業 (90,400)
10	取引価権(円/ロ	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡ )	地域因のは	 或要   比較	 推定標準ſ 各(円/㎡		 個別的 比較	ク要因 <i>σ</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[102.8]	100	100			100				路	0	.0	
	81,4 ( 81,9	_	100.0]	100 [102.0]	100	100.0]		83,681	100	_	89,4	^	通・ 近	0	.0	89,400
-	102,4	1	[100.0]	100	[ / ]	[105.0]		99,532	[117		84,9		境	0	.0	85,000
2	( 81,3	)	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	100	100 [107.0]		76,342	100 [ 78		97,3	四	地	0	.0	97,400
 d	(	)	_100.0 ]	[102.1]	100	100		10,342	_100		31,3	行 行	政	0	0.0	97,400
_	69,0	)33	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		70,483	[ 81		86,5	88 7	の他		.0	86,600
9	105.9	)	<u>100</u> [100.0]	[103.4] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]		109,539			81,2	60		[ <b>100</b> .0	0]	81,300
10	ア事情イの内容変	月率	ウ標準化			[ [ ]	<u> </u>	,		l	 因の比較の					2.,000
— э			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+3.0	交通・	接近	+1.0	環境	-10.0
	+0	.40	画地	0.0	 ¦行政		その		 0.0   1		0.0	 と その他		0.0	L	
 o			街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0			交通・			環境	+16.0
	+0	.20	画地		   行政		- - その		0.0			その他		0.0	<u></u>	
	正常 %	/月	街路		<u> </u> <sub> </sub> 交通・接		環境		0.0			交通・			環境	-23.0
	+0	0.06	 画地		 ¦行政		として		0.0			¦ その他		0.0	L	
 b			街路		    交通・接		環境		0.0			交通・			環境	-16.0
	+0	.23	 画地		 ¦行政		として		0.0			¦ ¦ ¦その他		0.0	L	
	正常 %	/月	街路		   交通・接		環境		0.0			交通・			環境	+19.0
		.42			 ¦行政		その		0.0  0.0			と と と る の他		0.0	L	+13.0
			 里由	0.0	1	0.0	1		0.0		.7.0	l		0.0		<b>3,700</b> 円/㎡

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1	
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>/補正</b>	時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の 耳	写調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	<u>)</u>	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1	
Ę	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格		F	] / m²	'	
内記	沢						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	· 或要因の比	.較		街路	<b>各</b>	交通	・接近		環境		行政	•	その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,677,983	1,648,100	5,029,883	3,292,380	1,737,503	( 0.9790 ) 1,701,015	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	47,250,417	円 (63	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

		用	途		建築面	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( r	n²)
店舗							250		S	1 F						250.00	-
	 法上の規	性化															
	地域等	2 C. C. C.	基準建滿	<b>英率等</b>	指定容和	<b>書</b> 率	基準額	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
			± 1 ~						- DIX	²				前面道路:		40	.0 m
1住	居			70 %		200 %		200 %		750 m	25	.5 mx :	30.0 m	特定道路ま	での距離	<b>:</b>	m
想	定建物の	概要	一棟貸し	しの平割	家建店舗	を想定。				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-	3 総収益	算出内	 D訳														
7	比屈	用道	È	床面		 有効 率	有		1㎡当 支払賃料	たり月額	F	]額支払賃	重料 a	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円
þ	皆層					<del>+</del> (%)		( m²)	(円)	'Τ			(円)	·権利金等(月数	数) b権和	利金等	(円
		rt:			250.00	100.0		250.00		2 240		F60	000	4.0	)	2,240	,000
1	~ 1	店舗			250.00	100.0		250.00		2,240		560	,000	2.0	)	1,120	,000
	~												<u></u>				
	~																
	~																
	~																
	計				250.00	100.0		250.00				560	,000			2,240	
	副 額支払賃	* 米込								560	000	円 × 12	<u></u> ケ日 =			1,120 3,720,00	
	t益費(管								円/	m² x	-		12ケ月				0 円
	-		の算出根技	処			一棟	 貸しの為	計上した	111							
そ	の他の収	人(駐	車場使用料	料等)					円/	台×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金	により担	保されて	こいるので	で計」	Lしない					0 円
	室等によ			🕏	'完 <b>求</b> D (	04 ) )		6,	720,000			5.0					
•			(%)+(	. × ±	至学 D(	%))	+			円×		5.0	% =			336,00	
	上計			<b>生子序</b> 2	幺)			2 240	000 円 ×	05	.0 %		1 (	00 % =	(	21,28	
			き(空室損失 を を なび償却			<b>憲後</b> )		償却的		4 1	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(	1.00 %) .2563 =		272,70	
そ(	 の他の収 <i>入</i>	に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)		1,120,	円 ×			x		% =			0 円
	収益		+ +			· ·				7,983 円		(		8,904	円/㎡)		
(3)-	4 1㎡当	たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	Ļ	(	) 内は支持	公賃料								
NO	事例番	号 号	事例の実質賃料	4	事情补正	静 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準隊格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	_		(	)			]	100 [ ]	100	] [	<u>)                                    </u>	100			対象基準月額実施		円/㎡
b	-		(	)	<u>100</u>		0	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	] [	]	<u>100</u>			月額支	払賃料 2,240 F	ዓ/㎡
С						_ [		100	100		)	100	_		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	<b>三額相当額</b>		算出根:	拠		
修繕費		273,000 P	9	54,600,000 ×	0.5	%	
維持管理費		336,000 P	9	6,720,000 ×	5.0	%	
\\	土地	465,800 P	7	查定額			
公租公課	建物	464,100 P	9	54,600,000 × 50	.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		54,600 P	9	54,600,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		54,600 ₽	9	54,600,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 Р	9				
総費用							
~		1,648,100 P	<del>"</del>	( 2,197 円/r	n ) (	経費率	24.7 %
(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 %	5	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	: 未収入期間を考慮した修正率		0	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		54,600,000 円		212,000 円 / ㎡x 25	:0 00 m²v	設計監理 : (100%+	
元利逓増償還率		0.0603			上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0435 x 40 % + 0.0552 x	30 % +	0.0877 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,292,380 円 4,390 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益	1	.,,	,				
総収益						6,677,983	円
総費用						1,648,100	円
						5,029,883	円
建物等に帰属する純収益						3,292,380	円
土地に帰属する純収益 -						1,737,503	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					1,701,015	円
×				(		2,268	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	)				
		47,250,417 円	]	(		63,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区塩屋3丁目4番102	2935005082609-0000
2	北九州市若松区塩屋3丁目4番103	2935005110123-0000
3	北九州市若松区塩屋3丁目4番104	2935005082628-0000
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		·

### 鑑定評価書(今和 7年地価調查)

別記	读式弟 b		*m	<b>AC</b> 11	ГІЩЕ	<b>₹</b>	1	776	эш	ᄜ므	,	北九州若		中 7月 25 5 - 4	日提出 宅地-1
	基準地番号		提出先	F	所属分科会名	3 業	者名	三好	不動產	産鑑定	事務所	f			
北九	.州若松(県) 5 	- 4	福岡県	福	岡第 2	P	名	不動產	<b>全鑑</b> 定	定士	三好	文久			
鑑定	評価額				20,400	0,000 円	1 m² ≌	たりの	価格	Z I				90,700	円 / m²
1 1	本的事項														
(1)	価格時点	令和 7年	7月 1	1日	(4)鑑定評(	価日	令和	7年	7月	18日	(6)路		_	67,000	円 / m²
(2)	実地調査日	令和 7年	7月 2	2日	(5)価格の和	種類	正常個	格			線価	路線価又は 倍率種別			倍
(3)	鑑定評価の条件	更地として	の鑑定評値	 価			-					10 + 1 ± 1	<i>)</i> 3		
2	鑑定評価額の決力	定の理由の													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,0,	ル州市若松 町 2 - 13		J2丁目66 3」	5 1番1					地 (mi	積 <sup>1</sup> ) (	225	法令上の規	見制等
準地	形状		利用の現		辺の土地の和	利用の状	接面证	道路の岩	犬況	供給		 要な交通施	設との	商業	
26		況		況						処理施 設状況	接	近の状況		(80,400) 準防	
-		店舗兼住	 宇	中小	規模の店舗や	oホテル	 西25 m			水道、	<b>学</b> 松	400 m		(その他)	
	3.5:1	R C 3	J		見られる商業	美地域 -	市道、			ガス、					
							北側道			下水				(100,400)	
(2) 近	範囲	1	m、西	40 m			100 m	標準的		_		・事務所兼規			
隣	標準的画地の形	1	間口約	28		<b>分</b>	8 m.	規模		_		ri程度、		長方形	I
地 域	地域的特性	特記 特	になし			街 25	m巾追 道		交通	!   右松! !	<b>駅 70</b>	東方400 m	はる	対象基準地	と同じ
以		事項				路			施設	ŧ			規制		
	地域要因の将 来予測				中心商業地域 ないため、こ									推移している される。	。格別
(3)量	最有効使用の判定		・事務所				1,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		(4)	対象基 の個別	準地	角地	_ , ,,,,		+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	i格	93	,400	円/㎡		因					
0	D適用	収益還元	法し	収益価	i格	66	,700	円/㎡							
		原価法		積算価				円/㎡							
(6) =	5世の特殊	開発法			による価格			円 / ㎡ 帯であ	 ス §	車要者に	t th	提の由小車等	学者 「	広域的に事業用	展開して
(0)	市場の特性	いる法人  良好な立	など多様で 地性から村	である。 泪応の	。当該近隣均	地域は、老 めると思れ	記松区の いれるが	中心市行 、周辺·	街地I 一帯(	に位置し の最近の	ノてお )取引	り土地利用原 はやや低調気	隻は比輔 ₹味では	饺的高い状況で ある。取引相均	である。
\ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	格が得ら 形態は区	れたものと	ヒ判断 とめ、	した。収益( 各種の想定)	価格につい は困難であ	1ては、 5り、そ	店舗・	事務原の精展	所兼共同 度にはや	自住宅 りや難	を想定してi があると認め	式算し <i>t</i> りざるを	を反映した実記 とが、当該地域 を得ない。よっ ちり決定した。	域の事業
(8) 公規	代表標準均価 標準地番号	也標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	; 要因	∃の	の規	基準地	内组			地 街路 域 交通	
示準			-			較	比較	×	(口	/ m² )	訳化			要環境	
価と 格し	- ハホ1m1巻		1	]	100	100	[	]			<del> </del>	甫 画地 E 行政		因 行政 その他	
をた		円/	m 10	00	[ ]	[ ]	100					その他			
(9) 指か	指定基準地都	番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比		園の □	の比	基準地 準価格	内道			地 街路 域 交通	
定ら			-   '	_		較	比較			/ m )	訳化			要環境	
基の 準検	一一而任均是且为	隼地の価格	[	]	100	100	[	]			i I			因 行政 その他	
华快   地討		円/	m² 10	00	[ ]	[ ]	100					E 1J政 その他		יכ טווש	

(10) - 1対象基準地の検討 継続 新規 対年ら 価 変 前年標準価格 90,500 円 / ㎡ 象標の 格 動 - 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 基準検 形 状 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州若松 準価討 成 況 5 -5 地格 要 公示価格 90,700 円/m² の等 因

変動率 年間

前か

+0.2 % 半年間 0.0 %

(一般的 要 因) 北九州地区の景気は、緩やかに回復している。現在のところ、個人消費は、物価上昇の影響等を受けつつも、緩やかな増加基調にある。

(地域)要因) 周辺には閉鎖店舗も見られるが、地域要因には特筆すべき変動は見られない。若松区の中心市街地に存し、土地の利用度は比較的高い。

個別的要因の変動はない。

/ 個別的 \

要 因 ⁄

の

10	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地の形状		道路の	主要 設の	交通: 状況	色	法令上の規 制等
a	若松 0 7 0		九州市若松	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			更地	(	)	ほぼ長	南西15 北西17 北東6 巾	m				2 住居 (70,200)
b	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	ほぼ長方形	北東14	m国道				商業 (90,400)
	- 1060	4														
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	はぼ正 方形	北西25	m国道				奇業 (90,400)
 d	- 1029 八幡西 0	-	九州市八幡	西区			建付			ほぼ正	南18 mī	市道			:	 近商
-	- 1012		, 07111137 VIE				地	(	)	<u>→</u> π/	西8 m					(100,200)
e	1012							(	)	)						
10	取引個 (円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較 材	推定標準 各(円/㎡		個別的 比較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.4]	_100	100			_100	)		街	路	0	.0	
_	81,	361	[100.0]	100	[ / ]	[107.0]		76,342	[ 84	_	90,2	· 交 接	通・	0	.0	92,90
,	105,	937	100 [100.0]	[103.4] 100	100	100 [100.0]		109,539			87,7			0	.0	90,40
=	( 110	608	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		114,147			90,5	画:	地	+3	.0	93,20
 b	(	)	100.03	[102.2]	100.03	100.03		114,147	100	_	90,0	行 行	政	0	.0	93,20
_	75,	427	[100.0]	100	[ 70.0]	[103.0]		106,916	[113		94,1	199 <del>そ</del> の	の他 -		.0	97,00
е	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>100</u>	]			1	103.0	ם	
10	ア事情 つの内容 変	1月率	ウ標準化						-		因の比較の	內訳				
— э	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	-5.0	交通・技	接近 _	1.0	環境	0.
	+	-0.06	画地	+7.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	-10.0	その他		0.0	L	
)	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		交通・技		1.0	環境	+30.
	+	-0.42	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	· 行政	0.0	その他		0.0	L	
	正常 9	6/月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0			交通・技		3.0	環境	+30.
	-	-0.32	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その		0.0		0.0	その他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0			交通・技		2.0	環境	+30.
	+	0.55	 画地		 行政		その		0.0			その他		0.0	L	
=	9,	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			 封路		交通・技			環境	
			    画地		 ¦行政		その	 他	·     1	 行政		 ¦ その他			L	
_	 比準価格決	ייביי	 :## ##		l		1						Ti t 女 ·			<b>3,400</b> 円 / m

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため											
(2)	(2)-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																
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:		地の取得価格 事情補正 (円/㎡)		証	時点修正		素地の補修正後 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡)			ຳ)	標準	化補正	時点何	時点修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]		]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	勺要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)		]		]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算(	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	成		標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正					月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路			各		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ		

(3	(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	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
	7,242,460	1,670,674	5,571,786	5,024,280	547,506	( 0.9592 ) 525,168	(3.9 0.4)							
	収益価格	15,004,800	円 ( 60	6,700 円/m²)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)-	-2 想定建	建物の状	大況											.州若松(県) 	5 - 4		地-4
用 途 建築面積								( m² )		構造・「	階層	屋 延床面積				( r	ที่ )
店舗・事務所兼共同住宅							135.00 S			3 1	3 F					405.00	
公	法上の規	制等															
用途地域等基準建蔽率等				指定容	<b>積率</b>	基準容	基準容積率等			間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等			
商業 準防 100 %			400 %		400 %		225 m²		28	28.0 m× 8.0 I		前面道路: 特定道路ま					
想定建物の概要 鉄骨造3階建、1階は店舗、 共同住宅を想定					店舗、2	2階は	皆は事務所、3階は 有効率 の理由				83.3 %	当該用	途の建物とし	して標準的	勺である。	1	
(3)-	-3 総収益	 :算出内	 り訳							I			1				
. ,	階層	用道		床面	i積	有効率	有交	有効面積		1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)		(円)		(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗			135.00	75.0		101.25		2,400		2/13	,000	4.0	0	972	2,000
1	~ 1	一部			100.00	13.0		101.20		۷,400		243	, 000	2.0	0 486,000		,000
2	~ 2	事務戶	斩		135.00	85.0		114.75		1,800		206	,550	4.0	0	826	5,200
3	~ 3	共同信	主宅		135.00	90.0	121.50		1,400		170,100		, 100	1.0		170,100 170,100	
	~																
	~																
													$\rightarrow$			1,968	3.300
	計				405.00	83.3		337.50				619	,650				5,100
年	額支払賃	 <b>5</b> 米斗						619,650 円 × 12						2ケ月 = 7,435,800 円			
a	共益費(管	ご理費)					円/㎡ x m²x 12ケ月 =										0 円
	•		の算出根技 車場使用料				共益費の授受は慣行化していない。 円/台 x 台x 12ケ月+ =									0 円	
		`	根拠、金額				保証金により補填。										0円
—— 空	室等によ	る損労			室率B(	(%))	7,435,800 円 × 5.0 + 円 ×						)% % = 371,790 円				
LY	 \上計	+ a+								17 ^			70 –			7,064,01	
			益(空室損気	夫考慮很	 <b></b>			1,968.	300 円 >	· 95	.0 %	x	1.	00 % =		18,69	
			益及び償却			慮後)	償却年数(4					運用利	) (1回し(	1.00 %) .2563 = 159,751 [			
そ	の他の収え	∖に係る	。 保証金等σ	運用益	(空室損失	考慮後)			円,	<	%	×		% =			0 円
総	似益	+	+ +						7,2	42,460 円		(		32,189 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								ı		
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修	標準化 輔正	建物 差修正	が格 地域 因のは	或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階 <i>0</i>	の賃料
а	_		(	)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>		) ]	100 [	]		対象基準月額実		円/㎡
b			(	<i>)</i>	<u>100</u>			100 [ ]		] [	<u>)                                    </u>	100			月額支	払賃料 2,400 F	
С				)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>		) ]	<u>100</u>			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠			
修繕費		421,500 P	9	84,300,000 x	0.5 %	Ď	
維持管理費		223,074 円	9	7,435,800 ×	3.0 %	Ď	
	土地	141,000 円	9	查定額			
公租公課	建物	716,500 円	9	84,300,000 × 50.0	% ×	17.00	/ 1000
損害保険料		84,300 F	9	84,300,000 × 0	.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		84,300 P	9	84,300,000 × 0	.10 %	Ď	
その他費用		0 P	9				
総費用							
~		1,670,674 円	9 (	( 7,425 円/㎡)	) (	経費率	23.1 %
(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	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	:	: 未収入期間を考慮した修正率		(	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根 拠			
建物等の初期投資額		84,300,000 円		_ ,	,	設計監理	
				202,000 円 / m²x 405.0 躯体部分 仕上部		(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0596				0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	5,024,280 円 22,330 円/㎡	,				
(3)-8 土地に帰属する純収益		22,000 137 111	<i>,</i>				
総収益						7,242,460	円
総費用			+			1,670,674	円
			+			5,571,786	
建物等に帰属する純収益						5,024,280	
土地に帰属する純収益 -						547,506	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		+			525,168	
×				(		2,334	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	,				
		15,004,800 円		(		66,700	円 / m²

		7## T
N o	所在及び地番	不動産ID
2	北九州市若松区本町2丁目661番1	2935005069368-0000
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		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) 5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  木原 正人

鑑定評価額 37,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 54,200 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 43,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

### 2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 北九州市若村 「童子丸 1 -	公区童子丸1丁目( 4-8)	6番5外				地積 (㎡)	(	693	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の況	利用の状	接面道路の	供給 処理施 設状況	主要な	な交通施設 D状況	そとの	(80,200) 準防	
	正方形 1:1	店舗兼工場   自動車関連店舗、飲食店   南東20 m   水道、   奥洞海350 m   1					(その他)				
(2)	 範囲	東 200 m、西	   150 m、南 50	m、北	30 m 標	準的使用	1 低層	 の店舗兼	· 住宅地		(90,200)
近	標準的画地の形状					 児模		600 ㎡程		形状(	 まぼ正方形
地域	地域的特性	特記 国道沿いに な画地の店舗 商業地域	比較的地積の大き 浦などが見られる	街 20	m 国道	交通施設		事駅 北東	₹方350 m	法令規制	近商 (90,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測		)店舗などが見られ 逐通量は多く選好!								は現状を維持すると する。
(3)聶	侵有効使用の判定	低層の店舗兼住宅	5地			` '	対象基準 の個別的 因		١		
1 ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		5,400 円/r	n					
0.	<b>)</b>	収益還元法	収益価格	43	3,600 円/r						
		原価法開発法	積算価格 開発法による価格		/ 円/r / 円/r						
(6)市場の特性 同一需給圏は、若松区を中心に、周辺の区域に及ぶ範囲の商業地域 収益目的の不動産業者などが考えられる。店舗や事業所などの連がは多く、周辺地域への連続性も良好で、地域の商業地に対する需要の取引は少なく、規模や用途もまちまちの状況で、取引の中心とな							とん性は 要は安定	:やや低い '的に推移	lものの、 Sしている	接面する。周辺	「る街路の車両通行量
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	性が低いと思われ 価格牽連性の強い	る。比準価格は、「	いずれも おり、相対	全線道路沿線 対的に信頼性	やその原 が高い。	問辺にあ 以上か	って、利 ら本件に	用状況や  おいては	店舗σ 、比準	益価格は相対的に規範 D構成などが類似する ■価格を中心に、収益 Eした。
示準			時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u>	100 100	100	[ ]			補  正 	画地 行政 そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ そ		因行政その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		,   <u>-</u>	100 100	100	100			補  正   そ	画地 行政 <del>-</del> の他		因 行政 その他
(10) 対象基準地の	らのの 終続 新規前年標準価格 - 2 基準地検討 代表標準地 代表標準地 標準地番号 公示価格	54,000 通地点(代表標準地等 標準地	と同 <sup>一地点)</sup> 格 動 形 成 要 「 円/㎡」 因	個別的	i が、旧i が、旧i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	来からの 通量の <i>多</i> 生を有す	)商店街  らい幹線は る地域(	は空き店舗 道路沿い! の商業地!	iiが目立つ こあって、 こ対する需	が状況に 郊外型 需要は約	二賑わいを見せている こある。 型店舗や営業所などの 性持されている。 こ見られない。
の等 前か		+0.4 % 半年間		要医		が回列性	EIC彰馨 <sup>®</sup>	を及は 9 5	安囚の役化	いる符に	_兄られない

															. ,		
(1)	比準価格	S算定内	訳														
NO	取引导	事	所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o F	画地 形状	接面道状况	 道路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	若松 0 7	' C 北	九州市若松	\ <u>X</u>			更地	(		長7	方形	南22 mī 北3.5 m 二方路	—				1 住居 70,200)
_	- 112																
b	若松 0 7		九州市若松	NX.			更地	(		)方列	ぎ長 形	西31 mī 東6 m 二方路	市道			(	1 住居 70,200) 也区計画等
c			九州市若松	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			建付			131	 ぎ長	北東16	m市道			-	 1 中専
	- 104		Willia 112				地	(		方		1001010					60,200)
d			九州市若松	·IX			建付			131	<b>ぎ長</b>	南東14.8	m市道				 1 住居
ŭ			WII115-1112	100			地	(		方		北東5.9 角地					80,200)
<u>е</u>	- 111 八幡西 (		九州市八幡				建付			台班	I.	南西10	 m国道				 [業
-	- 102		, D)     1   2   7   E	ше			地	(			12	ПЗДТ					60,200)
NO	- 102		事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	th		1	│ 住定標準ſ	TH .	個別的	内要因σ	_	 査定価格
		/ m )	正	Ē	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/㎡		比較	, , <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , </u>		(円/㎡)
a	(	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100		20, 200	10			F2. 0	街		C	0.0	F2 200
b		0,487 V	100.0 ]	[103.6]	100	100		39,308	10	3.8]		53,2	· <sup>03</sup> 交 接	通・ 近	C	0.0	53,300
	42	2,965	[100.0]	100	[ / ]	[ 86.4]		51,518		2.9]		55,4			C	0.0	55,500
С	(	)	100	[102.1]	_100	_100			10				画	地	C	0.0	
d	69	9,033	100.0]	100	100.0]	100.0]		70,483	10	9.4]		59,0	31 <u></u> 行	政	C	0.0	59,000
u	47	7,540	[100.0]	[100.0] 100	[ 90.0]	[103.0]		51,284		7.8]		52,4	38 そ	の他	C	0.0	52,400
е	(	)	_100	[101.6]	_100	_100			_10						[100.	<u>o</u> ] [	
				100		[ 97.0]		64,626			1	56,6			100		56,600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ワ標準化	補正の内記	<del>К</del>		_					の比較の	)内訳				
а	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-2.0	環境	-20.0
		0.00	画地	+3.0	  行政	0.0	その	他	0.0	行政		-3.0	その他		0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	i	0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-6.0	環境	+5.0
		+0.40	画地	 -13.6	  行政	0.0	その	他	0.0	行政		-3.0	その他		0.0	L	
С	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路			交通・		-6.0	環境	+35.0
		+0.23	画地	0.0	└	0.0	しての	 他	0.0			-3.0	L ¦ その他		0.0	L	
d	正常	%/月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境		0.0				· · 交通・:		-1.0	環境	+5.0
		0.00	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その		0.0				¦ ¦ ¦その他		0.0	<u>.</u>	
	正常	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0				交通・			環境	+20.0
e	шπ		1	5.0	1	0.0	1		٠.٠			0.0	L			1	.20.0
е	т.ф	+0.32	 画地		├	0 n	その	 他	0.0	行政		-3 0	その他		0.0		

責算価格算	章定内	訳											
1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内(	の宅地	で、土地の	)再	調達原価の把握	などが困難	なため	
2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
成事例番	号			-		所在及	び地番						
地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価村	各	造		2	標準化補正	時点修〕	E	造成工事費の補 修正後の価格
(円/	m²)					(円/㎡) ————		(円/m ———	í) ——				(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100	l l	
帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで			要因の	再調達原価
(円/	m²)						Pa		า๋ )	ŦX	LU#X		(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	J	
成度修正		[	]	/ 100			積算	価格		P	] / m²	1	
ļ													
事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
		% / 月	上事費					% / 月	質用				% / 月
山域要因の比較 街路 ダ			交通	・接近 		環境		行政	1	その	他		
	1 2 成 地 の 帯 の の の の の の の の の の の の の の の の の	1 原価法が 2 造成事例番号 地のの円/ M で で で で で で で で で で で で で で で で で で	2 造成宅地内等に存成事例番号	1 原価法が適用できない。 2 造成宅地内等に存し原 成事例番号 地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	1       原価法が適用できない場合その理由         2       造成宅地内等に存し原価法の適用が可能         成事例番号       -         地の取得価格       事情補正       時点修正         (円/㎡)	1       原価法が適用できない場合その理由       既成         2       造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の         成事例番号       -         地の取得価格       事情補正       時点修正       素地のの価格の価格         (円/㎡)	1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内の 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 成事例番号 - 所在及	1 原価法が適用できない場合その理由       既成市街地内の宅地         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       所在及び地番         成事例番号       -       所在及び地番         地の取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       []       100       [円/㎡)         帯費用       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修工後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       []       100       積算付         成度修正       []       100       積算付         事情の       月率変動率       造成工事費       標準化補正       月室	1 原価法が適用できない場合その理由       既成市街地内の宅地で、土地の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       所在及び地番         成事例番号       -       所在及び地番         地の取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)       造成工事費(円/㎡)         (円/㎡)       100       [       ]       100       (円/㎡)         帯費用       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修正後の価格(円/㎡)       (円/㎡)       (円/㎡)         (円/㎡)       100       [       100       (円/㎡)       (円/㎡)       (円/㎡)         成度修正       [       ] / 100       積算価格       (円/㎡)       (円/㎡)	1 原価法が適用できない場合その理由       既成市街地内の宅地で、土地の再記         2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格         成事例番号       ・ 所在及び地番         地の取得価格       事情補圧       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)       (円/㎡)       (円/㎡)       有効宅地化率で除した価格(円/㎡)         帯費用       成度修正       [ ] / 100       積算価格         新費の 月率変動率       造成工事費       付帯費用         が /月       事費費       月率変動率       付帯費用	原価法が適用できない場合その理由   既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握が   造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格   「所在及び地番   一	原価法が適用できない場合その理由   既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難   造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格   所在及び地番   地の取得価格   事情補正   時点修正   素地の補修正後   造成工事費   標準化補正   時点修訂   (円/㎡)   (100   [ ] 100   [ ] 100   [ ] 100     世級要因の比   比較   比較   (円/㎡)   (円/㎡)   (円/㎡)   に対   100   [ ] 100   に対   100	原価法が適用できない場合その理由   既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため   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   所在及び地番

(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			
<u>+</u>	総収益	総費用純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,129,509	2,984,230	10,145,279	9,064,300	1,080,979	( 0.9794) 1,058,711	(3.9 0.4)
	収益価格	30,248,886	円 (43	3,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

							_									
	用	途 ————		建築	面積	( m²	)		構造・『	皆層		延床	床面積 			n¹)
店舗兼共同	住宅					250.00		S	3 F	:					750.00	
公法上の	規制等															
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率	<b>率等</b>	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防			90 %		200 %	200	) %		693 m²	26	.0 m× :	27.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物	の概要	1階はフ が 6 0 m	7ロア貸 ri程度(	う しの店 のファミ	舗、2~	~ 3 階は平 イプの共同	均専 住宅		有効率 の理由		93.3 %	同種の	店舗兼共同信	主宅として	標準的	
(3)-3 総収	益算出内															
<u>``</u>	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	債	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保証	正金等	(円)
				( m²)	(%)	(	m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月数	效) b権和	自金等	(円)
	店舗			250.00	90.0	22!	5.00		2,100		472	,500	4.0	)	1,890	,000
1 ~	1 /								_, 100		712	, 556	2.0		945,000	
0	住宅			250.00	95.0	237	7.50		1,250		296	,875	1.0			,875
2 ~ ;	3												1.0	0	296	,875
~																
~																
~												<u></u>				
															2,483	,750
計				750.00	93.3	700	0.00				1,066	, 250			1,538	,750
年額支払	賃料								1,066,	250 l	円 × 12	:ケ月 =	:	12	2,795,00	0 円
a共益費(	管理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠														
		車場使用料						,000円/			8 台x 12	:ケ月+		=	576,00	
	-	根拠、金額	負)			保証金等				2.計上		. 0/				0円
空室等に ( + a)x			x 空	室率B(	(%))	+	12,7	795,000   	)× 円×		5.0	% =			639,75	0 円
以上計	+ a+													12	2,731,25	0 円
		益(空室損失						750 円 ×		.0 %			00 % =		23,59	6 円
権利金等	の運用記	益及び償却	額(空室	直損失考	慮後)		賞却年 538,	F数( 750 円 ×	4 3 95	≢) .0 %	運用利 ×		1.00 %)		374,66	3 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	+	+ +							9,509円		(		18,946	円/㎡)		
(3)-4 1 m								ム賃料 エー・・・・			T					
NO 事例 <sup>:</sup>	番号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情补正	甫   時;  正 	点修 標: 補正	準化	建物 差修正		或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	)賃料
a -		(	)	<u>100</u>		] <u>10</u>	0]	<u>100</u>	] [	]	100	]		対象基準月額実質		g/m²
b -		(	)	<u>100</u>		<u> </u>	0]	<u>100</u>	] [	]	100	1		月額支持	公賃料 2,100 P	9/m²)
С			,			<u>10</u>	0]		100	<u> </u>		_		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出;	根 拠		
修繕費		805,000	円	161,000,000 ×	0.5 9	6	
維持管理費		401,130	円	13,371,000 x	3.0 9	6	
\\ 10 \\ \}##	土地	87,600	円	查定額			
公租公課 	建物	1,368,500	円	161,000,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		161,000	円	161,000,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		161,000	円	161,000,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0	円				
総費用							
~		2,984,230	円	( 4,306 円	/ m² ) (	経費率	22.7 % )
(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	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€ 	b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格) 40 9						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	: 未収入期間を考慮した修正率			0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		161,000,000 F	<del>"</del>	000 000 TI / m²	750 00 m²	設計監	
二孔连梯/岸)黑龙		0.0563		209,000 円 / ㎡× 躯体部分	750.00 m <sup>2</sup> x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率				0.0427 x 40 % + 0.0545 x	40 % +	0.0871 >	
建物等に帰属する純収益 ×	(	9,064,300 月 13,080 円/					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						13,129,509	円
総費用						2,984,230	円
—————————————————————————————————————						10,145,279	円
建物等に帰属する純収益						9,064,300	円
土地に帰属する純収益 -					1,080,979	円	
   未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,058,711	円	
×				(		1,528	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5	%				
		30,248,886	円	(		43,600	円/㎡)

 4 不動産ID
 北九州若松(県) 5 - 5
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区童子丸 1 丁目 6 番 5	2935005038051-0000
2	北九州市若松区童子丸1丁目6番13	2935005038059-0000
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		
IMI.2		

# **鑑定評価書(**令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額				152,000,00	00 円	1 ㎡当	たり	の価格	<del></del>			21,700 F	引 / ㎡
1 基本的事項	·												
(1)価格時点	令和 7	年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	7年	7月	18日	(6)	[令和 7年1月]	F	円 / ㎡
	令和 7:	午 7日	2 🗆	  (5)価格の種類		正常価	i <del>t</del> ⁄z			(6) 路 線	路線価又は倍率	1	.3 倍
(2)夫地酮且口	文州 /・	<del>牛</del> /月	2 🗆	(3)1脚恰以裡與		正 市 叫	竹台			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価										
2 繁空部価額の油	中の理由	の曲じ			•								

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨								
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市若 「南二島4-	松区南二島4丁目。 13-3。	495番1	5 4 外			地積 7, (㎡) (	,001 法令上(	の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路の		供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況	(60,200)	
	不整形 1:2	工場	大規模工場を中心 、事業所等も見 海部の工業地域	- 1 m-	東15 m 市道	1	水道、下水	奥洞海2.5 km	(その他	)
(2)	範囲	東 700 m、西	500 m、南 100	m、北 3	00 m 標	 準的使用	中小	工場地	l .	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 糸	的 60 m、 奥行	亍 約 1	20 m、	見模	7,0	000 ㎡程度、	形状 長方形	
地域	地域的特性		処理などの工場が の工業団地	街 15r 路	n 市道	交通施設	km	駅 南東方2.5	法令一対象基準	地と同じ
-	地域要因の将 来予測		模の工場などが見り 工業地に対する需要							ると思わ
	最有効使用の判定	中小工場地	1			````	対象基準 の個別的 因			0.0
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		,700 円/r	n	_			
ľ	) le m	収益還元法	収益価格		/ 円/r	_				
		原価法 開発法	積算価格 開発法による価格		/ 円/r / 円/r					
	市場の特性	判定する。需要者 関連の工場進出も 地の取引は少なく	松区を中心に、広 の中心は、製造業 あって、地域の工 、規模や用途もま	やリサイク 業地に対す ちまちで、	ル関連事業 る需要は旺 取引の中心	の法人な 盛で、 <sup>比</sup> となる値	などが考 他価は強 価格帯の	えられる。圏域内 含みで推移してい 把握は困難な状況	]では、自動車や: )る。周辺地域にる !である。	エネルギー おける工業
<b>)</b> 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	賃貸物件などは見   状況などが類似す	P事業所などが見ら 見られず、賃貸市場 「る工業地の事例か )需給動向などを総	が成立して ら導出して	いないため おり、規範	、収益値 性は高い	■格を求り ↑と思わ	めることはできな れる。以上から本	かった。比準価権	恪は、周辺
示準	***	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		対象基 の規準 (円)	た 格 「	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境	竟
価と 格し また	公示価格	円 / m²	100 100	100	[ ] 100			補 画地 正 行政 その他	因 行政	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較	個別的	の比準		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	世 地 街 域 交 。 要 環	<u> </u>
基の 準検 地討		地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 [ ]	100	[ ]			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 縦続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	20,300 通地点(代表標準地等	松 町	一般的要因地域要因	している	るが、建 棄物処理	設費の高 !などのI	反映して、圏域内の 高騰が新規の設備投 工場が見られる工業 成の工業地の需要に	设資に影を落とし <sup>、</sup>	ている。 舌発な設備
地格の等前か	標準地番号	+6.9 % 半年	- 円/㎡ 因	個別的要因		の個別性	に影響を	E及ぼす要因の変化	とは特に見られない	, I <sub>o</sub>

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)		画地 形状	接面道 状況	路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	若松 0 7		九州市若松	E			更地	(		不到)	 整形	南8 m市泊	道				工専 (60,200) 臨港地区
b	- 111 若松 0 7		九州市若松	·X			更地			し ほり い方ヂ	ぎ長 K	北東14 m 北西12 m					準工 (70,200)
	- 104	05						(		) / / /	IZ	角地					地区計画等
c	若松 0 7		九州市若松	·X			更地	(		ほI 形	ぎ整	東20 m道 北13 m 角地	路				工専 (70,200) 景観形成誘導地域
_	- 101		L 111-200-				<b>-</b> 111.				=h TT /		<del></del>				
d	門司7 C - 105		九州市門司	<u>IX</u>			更地	(		)   小组	整形	北東2 mī 南東1.5 角地					準工 (70,200) 景観形成誘導地域
e	中間 0 7	_	 間市				更地			長刀	5形	北西9 mī 南東5 m	市道				1住居 (70,200)
	- 112	12						(		)		二方路					(10,200)
NO.	取引		事情補正	時点修 正	建付流の補			 定価格 円 / ㎡)	地切の	 域要 比較		      住定標準値   円 / ㎡ )		個別的 比較	ク要因 <i>の</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[105.4]	100	100			_100	0			街	路	(	0.0	
b	(	5,010	100.0]	100 [102.9]	100	100		30,461	[139	9.5] 0		21,83	_ ^	通・ 近	(	0.0	21,800
	31	,205	[100.0]	100	[ /	] [103.0]		31,175		1.2]		21,61		境	(	0.0	21,600
С	12	) 2,600	<u>100</u> [100.0]	[102.4] 100	100	_ <u>100</u> ] [ 50.5]		25,549	100 [106	0 <u> </u>		23,94		地	(	0.0	23,900
d	(	)	_100	[100.9]	100	100		·	_100			<u> </u>	行	政		0.0	,
e	( 21	,999	100.0]	100 [100.0]	100	100		25,167	100	9.2] n		21,11	3 7	の他	[100.	0.0	21,100
	24	, 277				] [103.0]		23,570				19,92	24		100.		19,900
NO	ア事情の内容			補正の内記	R				,	工地均	或要因	の比較の	内訳				
a		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	+5.0	環境	+37.0
		+0.60	画地	-10.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-5.0	環境	+32.0
		+0.58	画地	+3.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		+15.0	その他		0.0	L	
С		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-4.0	環境	+10.0
		+0.60	画地	 -49.5	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境	:	0.0	街路		-15.0	交通・	接近	+6.0	環境	+15.0
		+0.10	画地	 -11.8	   行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+15.0	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+5.0	環境	0.0
		0.00			¦行政		その	 他	0.0	 行政		+15.0	 その他		0.0	L	

												10.	/ 6711 <del>(</del> 174	( ) ( )	9 -	1 七地-3
(2)積算価格	算定内	訳														
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由	jį	適切	な造成事例	の入	手が困難な	よた	め					
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	<b>計合</b> (	の価格									
造成事例都	番号			-	ı		所在及び	地番								
素地の取得	导価格 / ㎡ )	事情補	証	時点修正		価権	D補修正後 各 (円/㎡)	É	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化	比補正	時点値	<b>修正</b>	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100	I						<u>100</u>	]	1	]		
付帯費用 (円)	/ m² )	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にた価格 (円/n		地域要 較	要因の比	, 個別的 比較	的要因	の 再	部達原価 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100	I				(	%)	100	]	1(	]		
熟成度修正	E	[	]	/ 100	·			積算	価格			P	9 / m²			
内訳							·									
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化額	甫正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因のは	比較		街路	<b>3</b>	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利	回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(1	r-g)
法						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	中小規模の工場や事 賃貸市場が成立して		部の工業地域であり、 🛭	自社自用の工場などが	中心で収益物件な	どに	はなく	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市若松区南二島4丁目495番154	2935005102933-0000
2	北九州市若松区南二島4丁目495番188	2935005102941-0000
3	北九州市若松区南二島4丁目495番205	2935005102943-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43 44		
45 46		
46		
47		
48		
49		
50 ###		
備考		

### 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州若松(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額 240,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 24,000 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 1.3 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

_		-WEHWS												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州	市若松	区響町	1丁目12	20番1	3				地積 ( m²)	.	,999	法令上の規制等
地	形状	敷地の利力	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の物		供給 処理施 設状況		要な交通施設 近の状況	足との	工専 (60,200)
	長方形 1:1.5	工場		工場、	  倉庫等の選  業地域	きち並ぶ	北25 n 道路	n		 水道	<b>若松</b> 5	.8 km		(その他) 臨港地区
(2)	範囲	東 200 m、	西 4	100 m、	南 500 г	m、北	400 m	標準的	的使用	工場	地			
近四	標準的画地の形物	大等 間	口約	84	m、 奥行	ī 約	120 m	、規模	莫	10,	000 m²	程度、	形状	長方形
隣     地	地域的特性	特記 臨港均	也区:工	業港区		街 25	m道路		交通	若松馬	尺 北方	5.8 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設	 			規制	 
	地域要因の将 来予測	近隣地域は のところ地	、臨海i 域の変!	部の比輔動を誘う	咬的新興の 引する格別	D工業地別の要因I	域であ は見当	る。近年 たらず、	の工 当面	場進出 は概ね	により 現状維	土地の利用 持で推移す	度はる	高まっている。現在 のと予測される。
	有効使用の判定	工場地							(	対象基 <sup>2</sup> 対象基 <sup>2</sup> の個別的 因	<sup>集地</sup> なり	:11		
` ′	定評価の手法	取引事例比		比準価格		24	4,000	円/m²	ͺͺͺͺͺͺ					
0	適用	収益還元法		又益価格	-		/	円/㎡						
		原価法		責算価格			/	円/㎡						
	.=	開発法			よる価格		/ + 2 T 3	円/㎡	***		·= -		* A	= **ロ明していったし
(6)市	5場の特性	であり、業の、当該基準	種は、 準地周辺	∜造業や ☑付近の	物流業なる最近の取る	ど多様でる 引の値動を	ある。 <b>图</b> きなど <i>!</i>	圏内の不動 から推し	動産市 て、明	が況には 見在のと	外的要 :ころ地	因など経営 価は堅調に	環境に 推移し	事業展開している法人 三不透明感があるもの いているものと判断し 収引が行われている。
l `´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	おり、実証	的な価格 。よって	Bを試算 て、本件	できたもの では、鑑定	のと判断   定評価の=	した。   手順の領	又益価格は  予段階に	は、圏 ついて	圏内で明 て、客観	確な賃 的、批	貸市場を確 判的に検討	認でき したよ	がます。 がなかったため試算した。 で、比準価格を採用
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	因の	の規準		標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		<u>[</u>	1	100	100		]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / ㎡			l ]	l l	100					その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	日   	多正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	因の	対象基の比率 の円 /	/ m \	内準 訳化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	г	1	100	100	1	1			補	画地		因 行政
準検 地討	即午祖定奉华	円/㎡	10	<u></u>  -	[ ]	[ ]	100	)			正	行政 その他		その他
(10) 対年:			 の検討 22,400 円/㎡			一般的 要 因								美の設備投資は増加し ご推移している。
象標(基準標準価語	・ 2 昼年地が共   である場合の検討	通地点(代表標標準地	:同一地点	格 動 形 状 成 況	地域要因	成 ) 近 国 ) 原	近年、周辺 をが高ま:	辺一帯 ってい	では、f る。地	各種イン 或要因に	ノフラの優位 こは現在のと	∑性等を こころ桁	を背景に工場等の集積 格別の変動はない。	
・協 地格 の等	標準地番号 公示価格		F	- 9 / m²	要 因	個別的		國別的要因	因の変	動はない	, I <sub>o</sub>			
前か	変動率 年間	+7.1 %	半年間	9	6 の	│ 、要 因	ม ′							

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	。 の 形	画地 形状	接面道 状況	路の	主 <del>.</del> 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	若松 0 7 ··································		九州市若松	·X			更地	(		ほ!i	 ぼ長 ド	北東14 北西12 角地					準工 (70,200) 地区計画等
b	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(		り方形	ぎ長 ド	西6.3 m	市道				「調区」 (70,200)
	- 1059	9															
С	遠賀7 C		賀郡遠賀町	•			建付 地	(		不整 	整形	西7 m町	道				(都) (60,200)
d	- 85 小倉南 7		九州市小倉	南区			建付 地	(		不整)	整形	北東11 東8.7 m 角地					「調区」 (80,200)
_	- 2127	'1										711715				_	
е	-							(		)							
NO	取引命(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準(i (円/㎡)		国別的 比較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 31	) ,205	100 [100.0]	[102.9] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		31,175		0 7.3]		24,4	街路 89 交通		C	0.0	24,500
b	(	)	100	[105.5]	_100	_100		01,110	_10				接近		C	0.0	21,000
	22	,647	100.0]	100 [100.5]	100.0]	100.0]		23,893	10	4.7]		25,2				0.0	25,200
_	21,	,275	[100.0]	100.5	[100.0]			23,190		2.0]		25,20	07 画均			0.0	25,200
d	( 23	) ,249	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		24,056	10 [11	0 4.3]		21,0	一 行正 46 その			0.0	21,000
e	(	)	_100		_100	_100		24,000	_10	0		21,0	10	210	[100.	-	21,000
	フ事性	/ D 🕏		100		[ ]			[			ると飲み	m=0		100		
V0	ア事情の内容の			補正の内記	7						以安心	の比較の	八記				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	5近	0.0	環境	+25.0
	-	+0.58	画地	+3.0	├	0.0	その	 他	0.0	行政		+5.0	 その他		0.0	L	
b	正常の	%/月	街路		<del>╎</del> ┌交通・接		環境		0.0	街路			交通・接	近	+3.0	環境	; +2.0
	-	+0.50	画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		i	 その他		0.0	L	
c	正常。	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・接	近		環境	-3.0
		+0.10			 行政		その			行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接	近	+3.0	環境	; +18.0
		+0.10	画地		- - -   行政		その			行政		i	その他		0.0	Ĺ	
 e	9	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		1	交通・接	近		環境	į.
_			1		;		1									:	

														` ,		
(2)	積算価格質	定内	訳													
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	こめ							
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原化	両法の適用が	可能な	場合(	の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	ゾ地番							
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	(	の価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]	10	]		
Í	熟成度修正		]	]	/ 100				積算值	西格		P.	] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	<sup>函</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比!	較		街路	Ž	3	交通	・接近		環境		行政		7	の他	!

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円								
接法	(12)	()	(/	(12)	(/	( )	( )							
	収益価格		円 (	円/㎡)			70							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、工場、 ず、賃料水準の把握		亡工業地域である。地域	戯的特性から明確な賃	貸市場は、形成され	ておら							

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	っない 開	昇発法を適用する場合(	の理由				
収入の	D現価の総和	支出の現価	の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)	
開発法に	こよる価格			円 (	円/㎡)				

		<b>不動卒工</b> D
N o	所在及び地番 北九州市若松区響町1丁目120番13	不動産ID 2935010091883-0000
2	40/0州中石松区等则 1 1 日 1 2 0 街 1 3	2935010091883-0000
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		