

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区東二島2丁目383番8「東二島2-13-21」				②地積(㎡)	167	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)			
	長方形1:1.5	住宅W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北5 m市道	水道、ガス、下水	奥洞海1.1 km	(その他)土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道199号北側に存する既成住宅地域	街路	5m市道	交通施設	奥洞海駅西方1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	国道199号北側の既成住宅地域であり、地域の土地利用状況に大きな変化はないと考察する。周辺で新築戸建住宅の分譲が見られるが、価格設定は保守的である。地価は安定的に推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			37,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			26,800 円/㎡					
	原価法	積算価格			/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。近隣地域の周辺で新築建売住宅の分譲が見られる。分譲価格は、3000万円を切る価格設定が多い。土地取引の中心となる価格は、1000万円以内となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域である。不動産取引は、自己使用目的の取引が主体となっている。比準価格は、若松区及び八幡西区の住宅地域における取引事例を採用して試算した。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、比準価格より低く試算された。地域における不動産取引の実態を考慮して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	北九州若松(県) — 4		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地域 街路 +1.0 交通 0.0 交通 -2.0 環境 0.0 要 環境 +25.0 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.8] 100		100 [100.0]	100 [123.7]	[100.0] 100	36,900			
	45,700 円/㎡	100		[100.0]	[123.7]	100				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 37,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ1年間減少で推移した。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 既成住宅地域であるが、周辺で新築建売住宅の分譲が見られる。分譲価格は保守的な価格設定が多い。地価は安定的に推移している。				
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10512	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,160) 土砂災害警戒区域	
b	若松07C - 10404	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域	
c	若松07C - 10517	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.9 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域	
d	八幡西07C - 10204	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南5.8 m市道		1 中専 (60,200)	
e	八幡西07C - 10802	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東4 m市道 北2.5 m 角地		1 住居 (70,160) 土砂災害警戒区域	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,280	$\frac{100}{[87.1]}$	37,061	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	37,100
b	() 28,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	30,283	$\frac{100}{[81.3]}$	37,248		37,200
c	() 31,065	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,065	$\frac{100}{[83.8]}$	37,070		37,100
d	() 39,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,880	$\frac{100}{[132.6]}$	37,617		37,600
e	() 39,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.1]}$	45,155	$\frac{100}{[121.3]}$	37,226	$\frac{[100.0]}{100}$	37,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -17.0		
			画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0		
			画地 -9.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,365,728	525,532	1,840,196	1,684,540	155,656	(0.9788) 152,356	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	4,481,059 円 (26,800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		L S 2 F		140.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.0 ㎡× 15.0 ㎡	前面道路：市道 5.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要			1 L D K ・ 3 5 . 0 0 ㎡、各階 2 戸の共同住宅。		⑦有効率 の理由		100.0 % 外階段使用のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,430	100,100	1.0 1.0	100,100 100,100		
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,440	100,800	1.0 1.0	100,800 100,800		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		200,900		200,900 200,900		
⑨月額支払賃料					200,900 円 × 12ヶ月 = 2,410,800 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は授受しない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))					2,410,800 円 × 4.0 % + 円 × % = 96,432 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					2,314,368 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					200,900 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,929 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 200,900 円 × 96.0 % × 0.2563 = 49,431 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					2,365,728 円 (14,166 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,472 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,440 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	114,400 円	28,600,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	96,432 円	2,410,800 ×	4.0 %	
③公租公課	土地	14,400 円	査定額	
	建物	243,100 円	28,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	525,532 円 (3,147 円／㎡) (経費率 22.2 %)			

(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 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	28,600,000 円	設計監理料率 198,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,684,540 円 (10,087 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,365,728 円
②総費用	525,532 円
③純収益 ①－②	1,840,196 円
④建物等に帰属する純収益	1,684,540 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	155,656 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	152,356 円 (912 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
4,481,059 円 (26,800 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州若松(県)

- 1

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区東二島2丁目383番8	2935005108361-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分会名	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)路線価	[令和 7 年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区和田町 2 9 2 番 1 8 「和田町 1 1 - 1 2」				②地積 (㎡)	120 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		南4 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木1.1 km		(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、		奥行 約 10 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	洞海湾北側の国道 1 9 9 号背後に位置する傾斜地に近い既成住宅地域		街路 4 m市道	交通施設	藤ノ木駅東方1.1 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		国道 1 9 9 号と傾斜地の間に存する既成住宅地域であり、地域の土地利用状況に大きな変化はないと考察する。周辺で新築戸建住宅分譲が見られる。一定の需要があるが、上値は重く、地価は安定的に推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 39,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の住宅地域であり、なかでも若松区東部の住宅地域と代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。周辺で新築戸建分譲も見られるが、2 0 0 0 万円台後半が売れ筋であり、3 0 0 0 万円台後半になると市場滞留期間が長い。地価は安定的に推移している。土地取引の中心となる価格は 1 0 0 0 万円以内である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、自用目的の取引が一般的である。比準価格は、若松区の住宅地域における取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算しており、精度を確保している。収益価格は、利便性が良い他地域で賃貸住宅が供給されており、基準地では、アパート等の投資額に見合った賃料収受が困難であるため、非適用とした。比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定する。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0	
	北九州若松(県) - 4						化 交通 0.0		域 交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	38,700		環境 0.0	要 環境 +18.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 39,000 円/㎡			③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ 1 年間減少で推移した。						
	①- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 傾斜地に近い既成住宅地域である。人口減少、高齢化等が進行しているが、周辺で新築建売住宅の分譲が見られ、地価は安定している。						
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 11218	北九州市若松区		更地	()	長方形	南22 m市道 北3.5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
b	若松07C - 10520	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	若松07C - 10523	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北西19.8 m国道		近商 (90,200)	
d	若松07C - 10698	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
e	若松07C - 11112	北九州市若松区		建付地	()	台形	南西4.7 m市道		1 中専 (60,188)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,308	$\frac{100}{[100.8]}$	38,996	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,000
b	() 39,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,929	$\frac{100}{[101.0]}$	39,534		39,500
c	() 29,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	40,928	$\frac{100}{[106.1]}$	38,575		38,600
d	() 47,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,645	$\frac{100}{[120.5]}$	39,539		39,500
e	() 30,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,672	$\frac{100}{[90.2]}$	38,439	$\frac{[100.0]}{100}$	38,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0		
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +23.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を主体とする既成住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県)

- 2

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区和田町2 9 2 番1 8	2935005070694-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区栄盛川町5番6「栄盛川町5-5」				②地積 (㎡)	168 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)準防 (その他) (70,200)			
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	若松1.4 km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 12 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項	若松区東部の旧来からの市街地周辺に位置する既成住宅地域		街路	6m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	
	⑤地域要因の将来予測	若松区東部の中心市街地周辺に位置する既成住宅地域であり、地域の土地利用に大きな変化はないと考察する。人口が減少しているが、一定の需要者が存しており、地価は安定的に推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状		0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 50,700 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 36,600 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区の住宅地域であるが、若松区東部の住宅地域と代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。周辺で新築建売住宅の分譲が見られる。中心となる不動産取引価格は、新築建売住宅2700万円程度、土地1000万円以内である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、既成住宅地域であり、中規模一般住宅が多く、自己使用目的での取引が主体である。比準価格は、若松区の住宅地域における代替性を有する取引事例を採用して試算した。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料の収受が困難であり、比準価格より低く試算された。地域の実情を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定する。										
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	北九州若松(県) - 4 前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [91.1]	[100.0] 100	50,100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -1.0 -7.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 50,100 円/㎡			③価格変動形成要因の	金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ1年間減少で推移した。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡				旧来からの住宅地域であり、高齢化と人口減少が進行しているが、周辺で新築建売住宅分譲が見られる。地価は安定的に推移している。						
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10521	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (60,200)	
b	若松07C - 10999	北九州市若松区		更地	()	長方形	南5.2 m市道		近商 (90,200)	
c	若松07C - 11102	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西5.3 m市道		商業 (90,318)	
d	若松07C - 11113	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東14.8 m市道 北東5.9 m 角地		1住居 (80,200)	
e	若松07C - 11214	北九州市若松区		更地	()	長方形	北東7 m市道 南東5 m 角地		近商 (100,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 45,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,147	$\frac{100}{[89.1]}$	50,670	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	50,700
b	() 50,138	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,990	$\frac{100}{[100.0]}$	50,990		51,000
c	() 50,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,846	$\frac{100}{[103.0]}$	50,336		50,300
d	() 47,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,284	$\frac{100}{[102.0]}$	50,278		50,300
e	() 47,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	49,540	$\frac{100}{[97.0]}$	51,072	$\frac{[100.0]}{100}$	51,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,431,671	533,420	1,898,251	1,684,540	213,711	(0.9788) 209,180	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	6,152,353 円 (36,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		L S 2 F		140.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	168 ㎡	13.5 m× 12.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 L D K ・ 3 5 . 0 0 ㎡、各階 2 戸の共同住宅。			⑦有効率 の理由		100.0 % 外階段使用のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)		⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,470	102,900	1.0		102,900	
							1.0		102,900	
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,480	103,600	1.0		103,600	
							1.0		103,600	
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		206,500			206,500	
									206,500	
⑨月額支払賃料				206,500 円 × 12ヶ月 = 2,478,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は授受しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				2,478,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 99,120 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,378,880 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				206,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,982 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 206,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 50,809 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,431,671 円 (14,474 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,513 円/㎡ 月額支払賃料 (1,480 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	114,400 円	28,600,000 ×	0.4 %
②維持管理費	99,120 円	2,478,000 ×	4.0 %
③公租公課	土地 19,600 円	査定額	
	建物 243,100 円	28,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	533,420 円 (3,175 円／㎡) (経費率 21.9 %)		

(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 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	28,600,000 円	設計監理料率 198,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,684,540 円 (10,027 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,431,671 円
②総費用	533,420 円
③純収益 ①－②	1,898,251 円
④建物等に帰属する純収益	1,684,540 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	213,711 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	209,180 円 (1,245 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
6,152,353 円 (36,600 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州若松(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区栄盛川町5番6	2935005015803-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司
鑑定評価額	9,800,000 円		1㎡当たりの価格	45,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	37,000 円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区深町1丁目6番15「深町1－5－9」				②地積(㎡)	215	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居(60,200)				
	長方形1：2	住宅W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北西5.8 m市道	水道、ガス、下水	若松1.9 km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m		②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	旧来からの中心市街地周辺に位置する傾斜地勢の既成住宅地域	街路 5. 8 m市道	交通施設	若松駅北西方1.9 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	若松区東部に位置する既成住宅地域である。地域要因に大きな変化はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると考察する。傾斜地勢であるが、居住環境は整っており、地価は概ね安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		45,800 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		32,700 円/㎡						
	原価法		積算価格		／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の住宅地域である。特に若松区東部の住宅地域と代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。周辺の平坦地で新築戸建分譲も見られるが、2 0 0 0 万円台後半の価格設定が多い。取引の中心となる価格は、中古住宅2 0 0 0 万円程度、土地1 0 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、不動産取引は、自己使用目的の取引が一般的である。比準価格は、近隣地域と類似性が高い若松区東部の住宅地域における取引事例を採用して試算した。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受が困難であり、比準価格より低く試算された。不動産市場の実態を考慮して、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を決定する。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 区域 要 環境 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100		100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 区域 要 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100		100 []	100 []	[] / 100					
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,700 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }					金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ1年間減少で推移した。	
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 ■標準地 標準地番号 北九州若松 — 7 公示価格 45,600 円/㎡				{ 地 域 要 因 }					傾斜地勢の住宅地域である。人口減少、高齢化が進行しており、需要の減退があるが、居住環境が整っており、地価は概ね安定している。	
					{ 個別的 要 因 }					個別的要因に変動はない。	
	②変動率	年間	-0.2 %		半年間	0.0 %					

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 11213	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5 m 角地		1 中専 (70,200)	
b	若松07C - 11104	北九州市若松区		更地	()	不整形	北7 m市道 南西5.3 m 角地		近商 (100,200)	
c	若松07C - 11204	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		近商 (90,200)	
d	若松07C - 11209	北九州市若松区		更地	()	長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	若松07C - 11211	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東13 m市道		2 住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 44,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,326	$\frac{100}{[97.0]}$	45,697	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,700
b	() 35,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.8]}$	44,791	$\frac{100}{[96.9]}$	46,224		46,200
c	() 42,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,669	$\frac{100}{[95.9]}$	44,493		44,500
d	() 45,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,808	$\frac{100}{[98.0]}$	46,743		46,700
e	() 41,253	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,212	$\frac{100}{[89.6]}$	45,996	$\frac{[100.0]}{100}$	46,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -21.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	%/月 -0.01	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,956,866	650,928	2,305,938	2,061,500	244,438	(0.9788) 239,256	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	7,036,941 円 (32,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		90.00		L S 2 F		180.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	215 ㎡	10.0 ㎡× 22.0 ㎡	前面道路：市道 5.8 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		2DK・45.00㎡、各階2戸の共同住宅。			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段使用のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,390	125,100	1.0	125,100		
							1.0	125,100		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,400	126,000	1.0	126,000		
							1.0	126,000		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		251,100		251,100		
								251,100		
⑨月額支払賃料				251,100 円 × 12ヶ月 = 3,013,200 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は授受しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				3,013,200 円 × 4.0 % + 円 × % = 120,528 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,892,672 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				251,100 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,411 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 251,100 円 × 96.0 % × 0.2563 = 61,783 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,956,866 円 (13,753 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,431 円/㎡ 月額支払賃料 (1,400 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	120,528 円	3,013,200 ×	4.0 %
③公租公課	土地 22,900 円	査定額	
	建物 297,500 円	35,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	650,928 円 (3,028 円／㎡) (経費率 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 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	35,000,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,061,500 円 (9,588 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,956,866 円
②総費用	650,928 円
③純収益 ①－②	2,305,938 円
④建物等に帰属する純収益	2,061,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	244,438 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	239,256 円 (1,113 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
7,036,941 円 (32,700 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州若松(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区深町1丁目6番15	2935005061465-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区赤島町 2 3 番 1 4 「赤島町 1 5－2 7」				②地積 (㎡)	216 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)			
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	国道背後に中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	藤ノ木300 m		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 200 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、		奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6m市道		交通施設 藤ノ木駅 北西方300 m			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は地勢が平坦な住宅地域であり、街路環境も比較的良好であることから土地取引は回復基調で推移するものと予測される。地域状況に特段の変動要因は認められない。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 43,200 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡									
	原価法		積算価格 / 円／㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	若松区及び周辺隣接区などの住宅地域一帯を同一需給圏と判定した。主たる需要者は地縁を有するエンドユーザーや地元の不動産業者などである。とくに若松区東部の住宅地域との代替・競争関係が強い。近隣地域周辺では居住環境等が比較的良好なことから建替需要もあり、これらを背景に地価も安定的に推移している。中古物件の価格は、規模や品等などにも依るが、総額として1, 5 0 0 万円程度が中心的な価格帯であると判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自己使用目的の戸建住宅などが多く共同住宅も一部で見受けられるが、賃貸市場の成熟性が十分に形成しているとは認められないため、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は不動産市場を反映した実証的な価格で規範性に富むものである。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、説明力のある比準価格を中心に、規範的な指定基準地との価格バランスにも留意のうえ、前年変動率なども考慮して、上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	北九州若松(県)		—	4					街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	-14.0
	前年指定基準地の価格 45,700 円／㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [106.6]	[100.0] 100	42,800		0.0	0.0	+24.0	+1.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 43,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	米国の関税政策の影響もあり北九州地区の設備投資にも不透明感が見受けられる。物価上昇のなか景気動向を注視する必要がある。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					若松区東部の平坦地及びその周辺では堅調な宅地需要が認められるが高塔山麓等の傾斜地域では需要が減退している。						
						個別的要因の変動は認められない。						
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %											

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 5

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10523	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北西19.8 m国道		近商 (90,200)	
b	若松07C - 10525	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西5.5 m 角地		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域	
c	若松07C - 11109	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	北3 m市道		2 住居 (60,160)	
d	若松07C - 11101	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
e	八幡東07C - 11007	北九州市八幡東区		貸家 建付地	()	不整形	北東6.3 m市道 東6.4 m 角地		1 住居 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 29,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	40,928	$\frac{100}{[102.8]}$	39,813	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,800
b	() 11,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[30.3]}$	38,783	$\frac{100}{[90.3]}$	42,949		42,900
c	() 39,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,399	$\frac{100}{[94.9]}$	41,516		41,500
d	() 46,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,687	$\frac{100}{[96.0]}$	48,632		48,600
e	() 38,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	42,694	$\frac{100}{[98.9]}$	43,169	$\frac{[100.0]}{100}$	43,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.04	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -69.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地内のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	圏内の賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県)

— 5

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区赤島町2 3 番1 4	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		

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㎡当たりの価格	31,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区小石本村町7番7「小石本村町7－11」				②地積(㎡)	240	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,200)		
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	若松3.3 km		(その他) 土砂災害警戒区域(60,160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 既成の戸建住宅地域		街路 4 m市道		交通施設	若松駅 北西方3.3 km		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域として熟成しており、土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 31,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	基準地は若松区東部の既成住宅地域内にあり、同一需給圏は若松区東部一円にあって地勢等の自然的条件が類似した戸建住宅地域である。主な需要者は個人で取引に当たっては生活利便性、安全性、快適性について検討が行われ取引相場が重要な判断基準となる。取引の中心となる価格帯は1坪当たり10万円前後であると推察する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－3（2）（3）の理由により取引事例比較法のための適用となった。主たる需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	北九州若松(県) — 4		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡	[99.8] 100		100 [100.0]	100 [146.0]	[100.0] 100	31,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,700 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 物価上昇が続き住宅地需要は二極化が顕著になっており既成住宅地域の需要は一部に弱みが見られる。				
	②変動率					〔個別的要因〕 特段の変動要因はない。				
	年間	0.0 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 11213	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5 m 角地		1 中専 (70,200)	
b	若松07C - 11218	北九州市若松区		更地	()	長方形	南22 m市道 北3.5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
c	若松07C - 10521	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	若松07C - 11112	北九州市若松区		建付地	()	台形	南西4.7 m市道		1 中専 (60,188) 宅造規制区域	
e	若松07C - 11296	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.1 m市道		1 中専 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害特別区域	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 44,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,326	$\frac{100}{[97.0]}$	45,697	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,700
b	() 40,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,308	$\frac{100}{[107.1]}$	36,702		36,700
c	() 45,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,147	$\frac{100}{[142.2]}$	31,749		31,700
d	() 30,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,672	$\frac{100}{[109.2]}$	31,751		31,800
e	() 30,944	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	37,558	$\frac{100}{[117.0]}$	32,101	$\frac{[100.0]}{100}$	32,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +15.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	正常	%/月 -0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 -20.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +17.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であり賃貸事例の収集、純収益の把握が困難なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区鴨生田3丁目7番108「鴨生田3－7－8」				②地積(㎡)	267()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2低専(60,100)	
	正方形1：1	住宅LS 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南6 m市道	水道、ガス、下水	二島2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 60 m、南 140 m、北 70 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、		奥行 約 16 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 正方形	
	④地域的特性		特記事項		区画整然とした住宅団地		街路基準方位北6m市道		交通施設二島駅北西方2 km	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位		+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 61,400 円／㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡							
	原価法		積算価格 / 円／㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は若松区内の戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市若松地区及び八幡地区に勤務する一次取得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を2区画程度に分割したミニ開発が行われており、画地規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で3千万円台中盤～4千万円台前半である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ開発された住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、基準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも若松区内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、基準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0	地域 0.0
	北九州八幡西(県) — 2						0.0		交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 73,600 円／㎡		[104.2] 100	100 [102.0]	100 [127.0]	[103.0] 100	61,000		0.0	環境 +27.0
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,300 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 若松区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕 大型店舗までの接近性が良好で、街区は区画整然としており、戸建住宅を愛好する一次取得者からの需要が見込まれる。					
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に格別の変動はない。					

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10502	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
b	若松07C - 10508	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道 北西6 m 二方路		1 低専 (50,60) 地区計画等	
c	若松07C - 10506	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
d	若松07C - 10518	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		近商 (90,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 65,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,071	$\frac{100}{[115.0]}$	59,192	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	61,000
b	() 71,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	69,617	$\frac{100}{[113.3]}$	61,445		63,300
c	() 44,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.9]}$	61,971	$\frac{100}{[105.0]}$	59,020		60,800
d	() 60,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,161	$\frac{100}{[104.0]}$	58,809		60,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県)

－ 7

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区高須北2丁目7番108「高須北2-7-11」				②地積 (㎡)	293 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)		
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北西6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾4.3 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模		300 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	開発から期間が経過した大規模住宅団地		街路	基準方位北 6m 市道	交通施設	折尾駅 北東方4.3 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	開発分譲から30年以上経過したやや古い住宅団地ではあるが、良好な居住環境は維持されており、近隣地域における住宅市場は比較的活発で、地域の住宅地の需要は堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 57,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、周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る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、建物付きの中古物件で2500万円前後、土地のみで1500万円程度のものが多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	整然とした街区に中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域にアパートなどの収益物件は認められず、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は試算できなかった。したがって本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した比準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	北九州八幡西(県) — 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 73,600 円/㎡	[104.2] 100		[102.0] 100	[130.8] 100	[100.0] 100	57,500				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 56,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 居住環境の良好な住宅団地や平坦地勢の住宅地の需要は堅調に推移しているが、傾斜地の住宅地では価格の下落が続いている。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 古い住宅団地ではあるが依然として利用度は高く、居住環境が良好な地域の住宅地に対する選好性は維持されている。					
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %					〔個別的要因〕 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。					

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10403	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道		1 中専 (60,200)	
b	若松07C - 10401	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
c	若松07C - 10513	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
d	若松07C - 10698	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
e	若松07C - 10402	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (50,60) 地区計画等	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 69,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,483	$\frac{100}{[120.2]}$	58,638	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,600
b	() 51,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,433	$\frac{100}{[89.3]}$	56,476		56,500
c	() 51,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,695	$\frac{100}{[88.4]}$	58,479		58,500
d	() 47,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,645	$\frac{100}{[87.4]}$	54,514		54,500
e	() 54,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,245	$\frac{100}{[90.1]}$	59,095	$\frac{[100.0]}{100}$	59,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						適切な造成事例の入手が困難なため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域に自己使用の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの収益物件はほとんど見られず、地域に賃貸市場が成熟していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県)

－ 8

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				北九州市若松区藤ノ木1丁目1924番37 「藤ノ木1-5-14」				②地積 (㎡)	114 ()	⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200)								
	長方形 1.5:1		住宅 W 2		一般住宅の中に中小規模 の工場も見られる住宅地 域		南7 m 市道		水道、 下水	藤ノ木750 m		(その他)								
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 15 m						②標準的使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等			間口 約 13 m、		奥行 約 9 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項			特になし		街路 7m市道		交通施設		藤ノ木駅 東方750 m	法令規制 対象基準地と同じ							
	⑤地域要因の将来予測		地域要因については、現在のところ特筆すべき変動要因は見当たらず、今後も当面は概ね現状を維持して推移するものと予測される。中小規模の工場が見られ居住環境にやや難があるが、一定の生活利便性は具備している。																	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 34,300 円/㎡																	
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡																	
	原価法		積算価格 / 円/㎡																	
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、若松区中部から東部の洞海湾沿岸周辺の住宅地域一円であると判定した。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内市場の取引の値動きや件数などから推して、最近の地価は総じて横ばい圏内で推移しているであろうと史料される。取引の相場は、規模や類型、建物の築年等が区々であり、価格に相当程度のバラツキがあるため把握し難い状況であるが、中古の戸建住宅の場合で概ね500～1000万円程度となっている。																			
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格については、比較的近傍の事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で、比準過程の各種補修正も適切に行い得たため、実証的かつ客観的な価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な賃貸住宅市場が形成されていないため試算することができなかった。したがって、本件では、指定基準地の価格とのバランスにも十分に留意した上で比準価格を採用して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。																			
(8) 公規 価示 標準 格と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準 地の標準 価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域要 因 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準 地の比準 価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域要 因 行政 その他 -1.0 0.0 +35.0 0.0 0.0	
	北九州若松(県)		4																	
	前年指定基準地の価格 45,700 円/㎡		[99.8] 100		100 [100.0]		100 [133.7]		[100.0] 100		34,100									
(10) 対年 ら象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,300 円/㎡				③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 圏内の景気は、緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。地域性等による市況の2極化・個別化傾向は進展している。														
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 地域要因に格別の変動はない。生活利便性は比較的良好であり、現在のところ、地価は概ね横ばい基調で推移しているものと思われる。														
						〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。														
	②変動率		年間	0.0 %		半年間	%													

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

－ 9

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10512	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,160) 土砂災害警戒区域	
b	若松07C - 10520	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	若松07C - 10517	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.9 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
d	若松07C - 11109	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	北3 m市道		2 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,280	$\frac{100}{[102.7]}$	31,431	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,400
b	() 39,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,929	$\frac{100}{[108.1]}$	36,937		36,900
c	() 31,065	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,065	$\frac{100}{[102.9]}$	30,190		30,200
d	() 39,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,399	$\frac{100}{[102.1]}$	38,589		38,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +11.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、中小規模の一般住宅を主体とする地域である。不動産取引にあたっては自用目的の取引が支配的であり、明確な住宅の賃貸市場は確認できないため、収益還元法は適用し得なかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県)

- 9

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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 m ² あたりの価格	20,600 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区大字小竹字北ノ空 2 3 7 3 番 7					②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)		
	台形 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域		北西4 m 市道	水道、下水	二島2.8 km		(その他) 風致地区 (40,60)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		山林が迫る傾斜地勢に一般住宅などが見られる住宅地域		街路 4 m 市道	交通施設	二島駅 北方2.8 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅などが見られる旧来からの住宅地域で、地域に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持すると思われる。市街化区域に近く利便性は比較的良好で、需要は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 20,600 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因		
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
		原価法		積算価格 / 円/㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、若松区を中心に、広く北九州市の全域に及び範囲の市街化調整区域にある既存の住宅地域と判定する。中心となる需要者は、若松区の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などである。最寄り駅までは若干距離があるものの、市街化区域に比較的近接しており、相対的な割安感もあって、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。周辺地域における土地の取引ほとんどなく、中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、傾斜地勢に一般住宅などが見られる旧来からの住宅地域で、自用目的の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域にアパートなどの収益物件はなく、賃貸市場が成立していないため、収益価格を試算することはできなかった。よって本件においては、居住の快適性などを選択指標とする市場参加者の観点に立って、比準価格を標準に、不動産の需給動向や地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,600 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	若松北海岸エリアでの市街化調整区域における土地利用規制の制限が緩和されているが、現状では目立った店舗などの進出は見られない。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	市街化区域に近接する地域にあって、相対的な割安感から地域の住宅地に対する選好性は維持され、需要は安定的に推移している。					
					〔個別的要因〕	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %						

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

— 10

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10511	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 角地		「調区」 (80,200) 宅造規制区域	
b	若松07C - 11198	北九州市若松区		建付地	()	長方形	西6 m市道		「調区」 (40,60)	
c	小倉南7C - 10713	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東6.8 m市道 北東4 m 南東4 m 三方路		「調区」 (50,60)	
d	小倉南7C - 11109	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		「調区」 (40,60) 風致地区	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 16,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	23,600	$\frac{100}{[115.3]}$	20,468	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,500
b	() 14,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,547	$\frac{100}{[76.5]}$	19,016		19,000
c	() 22,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	23,385	$\frac{100}{[109.2]}$	21,415		21,400
d	() 18,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,325	$\frac{100}{[85.6]}$	21,408		21,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +23.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	%/月 -0.03	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成の農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域にあって、自己使用の農家住宅などが見られる住宅地域で、地域に賃貸物件に対する需要はなく賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県)

— 10

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区大字小竹字北ノ空 2 3 7 3 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻 2 3 3 9 番 1					②地積 (㎡)	716 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (70,200)	
	台形 3：1	住宅 W 2	周囲に農地が多く農家住宅が散在する住宅地域		南西4.5 m 市道	水道、下水	二島4.2 km		(その他) (40,60)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 50 m、南 150 m、北 250 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、		奥行 約 20 m、		規模 700 ㎡程度、		形状 長方形	
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街 4. 5 m市道 路		交通施設	二島駅 北西方4.2 km		法令 対象基準地と同じ 規制
		⑤地域要因の将来予測 地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状推移すると予測する。市街化調整区域内の農家集落地域だが、市街地に比較的近く、地価はほぼ横ばいで推移すると思われる。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 15,800 円／㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡							
	原価法		積算価格 / 円／㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び周辺市区町一円で、特に市街化調整区域内を中心とする農家集落地域との代替性が高い。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁の選好性を有する地元住人等の住宅取得者層である。交通・接近条件等が劣るが、市街地に比較的近く潜在的な需要があり、地価は近年ほぼ横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、取引が少なく、画地規模も多様なため把握困難だが、土地 7 0 0 ㎡で 1, 0 0 0 ～ 1, 2 0 0 万円程度と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心である為、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,800 円／㎡				③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	当区は人口減少、高齢化進行中だが、区西部は学研都市や新興住宅団地など利便性や住環境が良好な地域は需要・地価が強含み。			
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	地域要因は特に変動ない。利便性が劣る農家集落地域だが、学研都市や新興住宅団地に比較的近く、需要・地価はほぼ横ばいで推移。			
						〔個別的要因〕	個別的要因については特に変動は見られない。			
	②変動率 年間 0.0 %		半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県)

— 11

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10511	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 角地		「調区」 (80,200) 宅造規制区域	
b	芦屋7C - 1254	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ台形	南3.6 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
c	八幡西07C - 10903	北九州市八幡西区		建付地	()	台形	南西1.7 m市道		1住居 (60,160)	
d	若松07C - 11111	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.9 m市道		1中専 (60,196) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
e	八幡西07C - 10722	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m道路 北4 m 準角地		1住居 (70,160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 16,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	23,600	$\frac{100}{[145.0]}$	16,276	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,300
b	() 11,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,355	$\frac{100}{[102.4]}$	14,995		15,000
c	() 23,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,902	$\frac{100}{[149.7]}$	15,299		15,300
d	() 16,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,944	$\frac{100}{[109.5]}$	16,387		16,400
e	() 16,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,627	$\frac{100}{[135.2]}$	16,736	$\frac{[100.0]}{100}$	16,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +38.0		
b	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +21.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +16.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 -18.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +21.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内に位置する戸建住宅、農家住宅が見られる地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県) — 11 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻 2 3 3 9 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		

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 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市若松区白山1丁目5番4外 「白山1-8-5」				②地積 (㎡)	300 ()	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) 景観重点整備地区 (90,400)										
	長方形 1.5 : 1	事務所 R C 2	事務所、店舗等が建ち並 ぶ商業地域	東32 m 国道	水道、 ガス、 下水	若松250 m												
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 150 m、北 50 m		②標準の使用		中層店舗、事務所兼共同住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記 事項		国道沿いの商業地域		街 路		3 2 m国道		交通 施設	若松駅 北方250 m	法令 規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いの商業地域として熟成しており、未利用地も無いことから土地利用は現状維持と予測する。駅周辺の国道沿線において低層店舗や自動車販売店の新設がみられるが当該地域への影響は小さい。															
(3)最有効使用の判定	中層店舗、事務所兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		88,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		60,300 円/㎡													
	原価法		積算価格		／ 円/㎡													
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡													
(6)市場の特性	基準地は国道沿いの商業地域内にあり、同一需給圏は北九州市西部を中心とした幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は地場不動産業者等で取引に当たっては収益性が重要な判断基準となる。中心となる取引価格帯については表面化する取引件数が少なく、かつ取引当事者の思惑により価格が大きく左右するため様な価格帯を把握する事が困難な状況である。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地の潜在的収益性を織込み済みの取引価格に基づいており実証的で説得力がある。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるが先行する実勢価格の変化について硬直的であるため比準価格より低く求められたと思料する。本件では市況を反映した比準価格を重視しつつ収益価格を斟酌し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。																	
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	北九州若松(県) 5 - 4														0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		-2.0 -2.0 +10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 90,500 円/㎡		[100.0] 100		100 [103.0]		100 [105.6]		[100.0] 100		83,200							
(10)対年ら象標の基準価 準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 83,500 円/㎡				③価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の		〔一般的 要 因〕		国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域 要 因〕		若松駅周辺で店舗の建替え、新設等がみられるが当該地域への直接的な影響は小さいと思料する。									
							〔個別的 要 因〕		特段の変動要因はない。									
	②変動率		年間	+0.6 %	半年間	%												

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県) 5 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 11217	北九州市若松区		貸家 建付地	()	長方形	南東4.6 m市道		商業 (100,276)	
b	若松07C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長 方形	南西15 m市道 北西17 m 北東6 m 三方路		2住居 (70,200)	
c	若松07C - 11203	北九州市若松区		建付地	()	不整形	南西15.7 m市道		近商 (90,200)	
d	若松07C - 11216	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北東7 m市道		近商 (90,200)	
e	若松07C - 11297	北九州市若松区		更地	()	長方形	東25 m国道		近商 (90,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 76,497	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	83,149	$\frac{100}{[98.5]}$	84,415	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,400
b	() 81,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	76,342	$\frac{100}{[93.1]}$	82,000		82,000
c	() 33,073	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.8]}$	51,839	$\frac{100}{[70.0]}$	74,056		74,100
d	() 76,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,206	$\frac{100}{[64.2]}$	120,259		120,000
e	() 74,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,790	$\frac{100}{[75.4]}$	100,517	$\frac{[100.0]}{100}$	101,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -6.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -36.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -10.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 -10.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -10.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	14,808,715	3,301,160	11,507,555	10,847,200	660,355	(0.9592) 633,413	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	18,097,514 円 (60,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗、事務所兼共同住宅		150.00		S 5 F		750.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 景観重点整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	300 ㎡	22.0 m× 14.0 m	前面道路： 国道 32.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 F はフロア貸し、2 F ～ 5 F は 2 L D K 平均専有面積 5 0 ㎡			⑦有効率 の理由	93.0 %	構造・用途等に照らし標準的有效率を採用			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗、事務所	150.00	85.0	127.50	2,750	350,625	4.0	1,402,500		
							2.0	701,250		
2 ～ 5	住宅	150.00	95.0	142.50	1,600	228,000	1.0	228,000		
							1.0	228,000		
～										
～										
～										
計		750.00	93.0	697.50		1,262,625		2,314,500 1,613,250		
⑨年額支払賃料				1,262,625 円 × 12ヶ月 = 15,151,500 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受はない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保可能と判断した 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				15,151,500 円 × 5.0 % + 円 × % = 757,575 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				14,393,925 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,314,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 21,988 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,613,250 円 × 95.0 % × 0.2563 = 392,802 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				14,808,715 円 (49,362 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,877 円/㎡ 月額支払賃料 (2,750 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	728,000 円	182,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	606,060 円	15,151,500 ×	4.0 %
③公租公課	土地 56,100 円	査定額	
	建物 1,547,000 円	182,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	182,000 円	182,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	182,000 円	182,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,301,160 円 (11,004 円／㎡) (経費率 22.3 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	182,000,000 円	設計監理料率 235,000 円／㎡× 750.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,847,200 円 (36,157 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	14,808,715 円		
②総費用	3,301,160 円		
③純収益 ①－②	11,507,555 円		
④建物等に帰属する純収益	10,847,200 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	660,355 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	633,413 円 (2,111 円／㎡)		

(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／㎡)

4 不動産 I D

北九州若松(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市若松区高須南 2 丁目 1 番 1 0 2 「高須南 2－1－4」				②地積 (㎡)	323 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防					
	長方形 1：2.5		店舗 W 1		中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域		北東16 m 市道		水道、ガス、下水		折尾3.7 km		(その他) (90,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 210 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、		奥行 約 29 m、		規模		320 ㎡程度、		形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項 居住環境が整った郊外の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域		街路 1 6 m市道		交通施設		折尾駅北西方3.7 km		法令規制		対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測		居住環境が整った郊外の住宅団地を背後地とする商業地域である。土地利用は現状程度で推移すると考察する。他地域の大規模店舗等との競合があるが、一定の店舗需要が見込まれ、地価は安定的に推移すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		92,700 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		77,100 円/㎡													
	原価法		積算価格		／ 円/㎡													
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び八幡西区の商業地域とその周辺地域である。典型的な需要者は、北九州市に営業基盤を有する事業者が想定される。取引価格水準と賃料水準を勘案し、資産性と収益性を重視して価格判断を行う。近くの新しい大規模住宅団地の幹線道路沿いの店舗との競争があるが、各種店舗が営業しており、繁華性が維持されている。不動産取引は、画地規模により取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を見出せないが、1 億円以内の取引が多い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若松区及び隣接する八幡西区の商業地域等における取引事例を採用して試算した。採用事例は所在地域の地価水準を反映したもので、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行っており、精度を確保している。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低く試算された。精度が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定する。																	
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +6.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	北九州八幡西(県) 5－6																	
	前年指定基準地の価格 98,300 円/㎡		[101.7] 100		100 [100.0]		100 [109.2]		[100.0] 100		91,500							
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 92,000 円/㎡				③ 価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 要 因 の		〔一般的要因〕 景気は緩やかに改善しているが、通商問題での不透明感がある。金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。											
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 － 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕 大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域である。周辺路線商業地域と競合しているが、一定の繁華性があり、地価は安定している。											
							〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %													

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10403	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道		1 中専 (60,200)	
b	若松07C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道 北西17 m 北東6 m 三方路		2 住居 (70,200)	
c	若松07C - 10516	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南40 m市道		準工 (60,200) 地区計画等	
d	八幡西07C - 10215	北九州市八幡西区		貸家 建付地	()	ほぼ正方形	北西3.5 m市道		商業 (90,240)	
e	八幡西07C - 10604	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m国道		商業 (90,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 69,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,483	$\frac{100}{[75.5]}$	93,355	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	93,400
b	() 81,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	76,342	$\frac{100}{[80.8]}$	94,483		94,500
c	() 81,402	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,681	$\frac{100}{[92.7]}$	90,271		90,300
d	() 114,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,456	$\frac{100}{[125.6]}$	93,516		93,500
e	() 105,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,539	$\frac{100}{[117.9]}$	92,908	$\frac{[100.0]}{100}$	92,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0		
			画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 +26.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 92,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,632,925	607,700	2,025,225	1,109,520	915,705	(0.9790) 896,475	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	24,902,083 円 (77,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		100.00		S 1 F		100.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	323 ㎡	11.0 m× 29.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		店舗・フロア貸し。			⑦有効率 の理由	100.0 % 当該構造・用途では標準的な有効率である。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	5.0	1,150,000		
~										
~										
~										
~										
計		100.00	100.0	100.00		230,000		1,150,000		
⑨月額支払賃料					230,000 円 × 12ヶ月 = 2,760,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は授受しない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))					2,760,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 138,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					2,622,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,150,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,925 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					2,632,925 円 (8,151 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,310 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	92,000 円	18,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	110,400 円	2,760,000 ×	4.0 %
③公租公課	土地 212,100 円	査定額	
	建物 156,400 円	18,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	18,400 円	18,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	18,400 円	18,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	607,700 円 (1,881 円／㎡) (経費率 23.1 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9790

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	18,400,000 円	設計監理料率 179,000 円／㎡× 100.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,109,520 円 (3,435 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,632,925 円
②総費用	607,700 円
③純収益 ①－②	2,025,225 円
④建物等に帰属する純収益	1,109,520 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	915,705 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	896,475 円 (2,775 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %
24,902,083 円 (77,100 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州若松(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区塩屋3丁目4番104外「塩屋3-3-5」				②地積 (㎡)	750	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)			
	長方形 1:1.2	診療所 W 1	中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ新興の路線商業地域	南東40 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	本城2.5 km	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 290 m、西 60 m、南 100 m、北 80 m			②標準の使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業で開発された新興路線商業地域	街路 4 0 m市道、背面道	交通 施設	本城駅 北方2.5 km	法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		土地区画整理事業で開発された路線商業地域。背後住宅地域の人口増加に伴い幹線沿いに店舗・便利施設集積が進行中。今後も商業施設の充実・発展傾向が続き、地価は強含みと予測。市況、賃料、利回り動向に要注意。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路			0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 88,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 63,000 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区及び周辺市区町一円の幹線・準幹線沿いの商業地域で、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地と代替・競争関係が強い。需要者の中心は個人を含む中小事業者のほか、物販・飲食等の大企業である。近隣及び周辺地域では沿道サービス型店舗や背後人口が増加し、発展傾向で、地価は強含み推移中。取引は借地契約が中心で少なく、規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地 7 5 0 ㎡で 6 , 0 0 0 ~ 7 , 0 0 0 万円程度と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場の地価現象を反映しえたと思路する。収益価格は想定上の不確定要素があるうえ、収益性に限界がある低層店舗想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	公示価格 円/㎡		[] 100 [] 100	100 [] 100	100 [] 100	[] 100		標準 交通 0.0 域 交通 +4.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 環境 0.0 要 環境 +12.0	
	北九州八幡西(県) 5 - 6							補 画地 0.0 因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 98,300 円/㎡		[101.7] 100 [100.0] [116.4] 100				85,900	正 行政 0.0 その他 +3.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 84,300 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 当区は人口減少・高齢化率上昇傾向だが、商業地は西部の幹線沿いに中心に商業集積が進み、需要・地価は横ばい〜強含みで推移中。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 土地区画整理事業の進展により、背後住宅地域の熟成度が高まっており、塩屋・小敷地区の幹線沿いに商業集積が進行中。					
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因については特に変動は見られない。					

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県) 5 - 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等			
a	若松07C - 10516	北九州市若松区				更地	()	ほぼ整形	南40 m市道		準工 (60,200) 地区計画等			
b	八幡西07C - 10503	北九州市八幡西区				底地	()	ほぼ長方形	西22 m市道 南9 m 角地		近商 (100,200)			
c	若松07C - 10505	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道 北西17 m 北東6 m 三方路		2住居 (70,200)			
d	若松07C - 10403	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道		1中専 (60,200)			
e	八幡西07C - 10604	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	北東14 m国道		商業 (90,400)			
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)			
a	() 81,402	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,681	$\frac{100}{[93.6]}$	89,403	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	89,400			
b	() 81,967 102,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	99,532	$\frac{100}{[117.1]}$	84,997			85,000			
c	() 81,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	76,342	$\frac{100}{[78.4]}$	97,375			97,400			
d	() 69,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,483	$\frac{100}{[81.4]}$	86,588			86,600			
e	() 105,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,539	$\frac{100}{[134.8]}$	81,260		$\frac{[100.0]}{100}$	81,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	%/月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-10.0
b	正常	%/月 +0.20	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	+16.0
c	正常	%/月 +0.06	街路 画地	0.0 +7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境	-23.0
d	正常	%/月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-16.0
e	正常	%/月 +0.42	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +7.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境	+19.0
オ比準価格決定の理由											〔比準価格： 88,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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 %
	⑧収益価格	47,250,417 円 (63,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		250.00		S 1 F		250.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	70 %	200 %	200 %	750 ㎡	25.5 m× 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 一棟貸しの平家建店舗を想定。				⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,240	560,000	4.0	2,240,000		
							2.0	1,120,000		
~										
~										
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		560,000		2,240,000 1,120,000		
⑨月額支払賃料				560,000 円 × 12ヶ月 = 6,720,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しの為計上しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				6,720,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 336,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				6,384,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 21,280 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,120,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 272,703 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				6,677,983 円 (8,904 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,343 円/㎡ 月額支払賃料 (2,240 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	273,000 円	54,600,000 ×	0.5 %
②維持管理費	336,000 円	6,720,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 465,800 円	査定額	
	建物 464,100 円	54,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	54,600 円	54,600,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	54,600 円	54,600,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,648,100 円 (2,197 円／㎡) (経費率 24.7 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9790

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	54,600,000 円	設計監理料率 212,000 円／㎡× 250.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	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
②総費用	1,648,100 円
③純収益 ①－②	5,029,883 円
④建物等に帰属する純収益	3,292,380 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,737,503 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,701,015 円 (2,268 円／㎡)

(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／㎡)	

4 不動産 I D

北九州若松(県) 5 - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久
鑑定評価額	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	90,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市若松区本町2丁目661番1「本町2－13－23」				②地積 (㎡)	225 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)			
	長方形 3.5 : 1	店舗兼住宅 R C 3	中小規模の店舗やホテル等が見られる商業地域	西25 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	若松400 m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 100 m				②標準の使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 8 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 2.5 m市道北側道		交通施設	若松駅 北東方400 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、若松区の中心商業地域であるが、現在のところ変化に乏しく、概ね現状維持で推移している。格別の変動要因も認められないため、こうした状況は今後も当分の間は継続するであろうと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 93,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 66,700 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、若松区及び周辺区の商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者、広域的に事業展開している法人など多様である。当該近隣地域は、若松区の中心市街地に位置しており土地利用は比較的高い状況である。良好な立地性から相応の需要は見込められるが、周辺一帯の最近の取引はやや低調気味である。取引相場については、規模や類型、地域性などで価格に相当程度のバラツキがあるため把握が困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、事例適格要件を具備した商業地の取引事例を採用して適切に試算しており、市場性を反映した実証的な価格が得られたものと判断した。収益価格については、店舗・事務所兼共同住宅を想定して試算したが、当該地域の事業形態は区々であるため、各種の想定は困難であり、その価格の精度にはやや難があると認めざるを得ない。よって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 90,500 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	〔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。					
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州若松 5 － 5 公示価格 90,700 円/㎡				〔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、土地利用は比較的高い。					
	②変動率				〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。					
	年間	+0.2 %	半年間		0.0 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道 北西17 m 北東6 m 三方路		2住居 (70,200)	
b	八幡西07C - 10604	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m国道		商業 (90,400)	
c	八幡西07C - 10292	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西25 m国道		商業 (90,400)	
d	八幡西07C - 10120	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南18 m市道 西8 m 角地		近商 (100,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 81,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	76,342	$\frac{100}{[84.6]}$	90,239	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	92,900
b	() 105,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,539	$\frac{100}{[124.8]}$	87,772		90,400
c	() 110,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,147	$\frac{100}{[126.1]}$	90,521		93,200
d	() 75,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	106,916	$\frac{100}{[113.5]}$	94,199		97,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 +7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	%/月 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 +0.55	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,242,460	1,670,674	5,571,786	5,024,280	547,506	(0.9592) 525,168	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	15,004,800 円 (66,700 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		135.00		S 3 F		405.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
商業 準防	100 %	400 %	400 %	225 ㎡	28.0 m	8.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m			
⑥想定建物の概要		鉄骨造 3 階建、1 階は店舗、2 階は事務所、3 階は共同住宅を想定			⑦有効率 83.3 % の理由		当該用途の建物として標準的である。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)		⑦b権利金等(月数) ⑧b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	135.00	75.0	101.25	2,400	243,000	4.0	972,000		
							2.0	486,000		
2 ~ 2	事務所	135.00	85.0	114.75	1,800	206,550	4.0	826,200		
3 ~ 3	共同住宅	135.00	90.0	121.50	1,400	170,100	1.0	170,100		
							1.0	170,100		
~										
~										
計		405.00	83.3	337.50		619,650		1,968,300		
								656,100		
⑨年額支払賃料				619,650 円 × 12ヶ月 = 7,435,800 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				7,435,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 371,790 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				7,064,010 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,968,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,699 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 656,100 円 × 95.0 % × 0.2563 = 159,751 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				7,242,460 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										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,511 円/㎡ 月額支払賃料 (2,400 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	421,500 円	84,300,000 ×	0.5 %
②維持管理費	223,074 円	7,435,800 ×	3.0 %
③公租公課	土地 141,000 円	査定額	
	建物 716,500 円	84,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	84,300 円	84,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	84,300 円	84,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,670,674 円 (7,425 円／㎡) (経費率 23.1 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	84,300,000 円	設計監理料率 202,000 円／㎡× 405.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,024,280 円 (22,330 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	7,242,460 円
②総費用	1,670,674 円
③純収益 ①－②	5,571,786 円
④建物等に帰属する純収益	5,024,280 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	547,506 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	525,168 円 (2,334 円／㎡)

(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／㎡)	

4 不動産 I D

北九州若松(県) 5 - 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区本町2丁目6 6 1番1	2935005069368-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21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/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区童子丸1丁目6番5外「童子丸1－4－8」				②地積(㎡)	693	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
	正方形1：1	店舗兼工場S 2	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		南東20 m 国道	水道、ガス、下水	奥洞海350 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 24 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項 国道沿いに比較的地積の大きな画地の店舗などが見られる商業地域		街 2 0 m 国道 路		交通施設	奥洞海駅 北東方350 m		法令規制 近商(90,200)土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに低層の店舗などが見られる商業地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。通過交通量は多く選好性は維持されており、需要は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,400 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 43,600 円／㎡								
	原価法	積算価格 / 円／㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に、周辺の区域に及ぶ範囲の商業地域と判定する。需要者の中心は、自用目的の事業者や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たん性はやや低いものの、接面する街路の車両通行量は多く、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は安定的に推移している。周辺地域における商業地の取引は少なく、規模や用途もまちまちの状況で、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自社自用の店舗や事業所が中心で、地域の賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格は相対的に規範性が低いと思われる。比準価格は、いずれも幹線道路沿線やその周辺にあって、利用状況や店舗の構成などが類似する価格牽連性の強い事例から導出しており、相対的に信頼性が高い。以上から本件においては、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、さらに地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 54,000 円／㎡ ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	若松区の西部、東部ともに地域の核店舗を中心に賑わいを見せているが、旧来からの商店街は空き店舗が目立つ状況にある。			
	〔地域要因〕					通過交通量の多い幹線道路沿いにあって、郊外型店舗や営業所などの立地特性を有する地域の商業地に対する需要は維持されている。				
	〔個別的要因〕					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。				
②変動率		年間	+0.4 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県) 5 - 5

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 11218	北九州市若松区		更地	()	長方形	南22 m市道 北3.5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
b	若松07C - 10504	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	西31 m市道 東6 m 二方路		1 住居 (70,200) 地区計画等	
c	若松07C - 10403	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道		1 中専 (60,200)	
d	若松07C - 11113	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東14.8 m市道 北東5.9 m 角地		1 住居 (80,200)	
e	八幡西07C - 10219	北九州市八幡西区		建付地	()	台形	南西10 m国道		工業 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,308	$\frac{100}{[73.8]}$	53,263	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,300
b	() 42,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	51,518	$\frac{100}{[92.9]}$	55,455		55,500
c	() 69,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,483	$\frac{100}{[119.4]}$	59,031		59,000
d	() 47,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,284	$\frac{100}{[97.8]}$	52,438		52,400
e	() 49,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	64,626	$\frac{100}{[114.1]}$	56,640	$\frac{[100.0]}{100}$	56,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 +0.32	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	13,129,509	2,984,230	10,145,279	9,064,300	1,080,979	(0.9794) 1,058,711	(3.9 - 0.4) 3.5 %	
	⑧収益価格	30,248,886 円 (43,600 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		250.00		S 3 F		750.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	693 ㎡	26.0 m× 27.0 m	前面道路： 国道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階はフロア貸しの店舗、2～3 階は平均専有面積が 60 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			⑦有効率 93.3 % の理由		同種の店舗兼共同住宅として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	250.00	90.0	225.00	2,100	472,500	4.0	1,890,000		
							2.0	945,000		
2 ～ 3	住宅	250.00	95.0	237.50	1,250	296,875	1.0	296,875		
							1.0	296,875		
～										
～										
～										
計		750.00	93.3	700.00		1,066,250		2,483,750 1,538,750		
⑨年額支払賃料				1,066,250 円 × 12ヶ月 = 12,795,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 8 台× 12ヶ月+ = 576,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているので計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				12,795,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 639,750 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,731,250 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,483,750 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,596 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,538,750 円 × 95.0 % × 0.2563 = 374,663 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				13,129,509 円 (18,946 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 2,197 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	805,000 円	161,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	401,130 円	13,371,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 87,600 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	161,000 円	161,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,984,230 円 (4,306 円／㎡) (経費率 22.7 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	161,000,000 円	設計監理料率 209,000 円／㎡× 750.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,064,300 円 (13,080 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	13,129,509 円		
②総費用	2,984,230 円		
③純収益 ①－②	10,145,279 円		
④建物等に帰属する純収益	9,064,300 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,080,979 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	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 I D

北九州若松(県) 5 - 5

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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) 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	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区南二島4丁目495番154外「南二島4-13-3」				②地積 (㎡)	7,001 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工専 (60,200) (その他)		
	不整形 1:2	工場	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東15 m 市道	水道、下水	奥洞海2.5 km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 700 m、西 500 m、南 100 m、北 300 m			②標準的使用		中小工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 120 m、		規模 7,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	産業廃棄物処理などの工場が多い臨海部の工業団地	街路	15 m 市道	交通施設	奥洞海駅 南東方2.5 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	臨海部に中小規模の工場などが見られる工業地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。圏域内の工業地に対する需要は根強く、地価は強含みの状況が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に、広く北九州市や周辺市に及ぶ範囲にあって、工場や事業所などが建ち並ぶ工業地域と判定する。需要者の中心は、製造業やリサイクル関連事業の法人などが考えられる。圏域内では、自動車やエネルギー関連の工場進出もあって、地域の工業地に対する需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。周辺地域における工業地の取引は少なく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場や事業所などが見られる工業地域で、自社自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域に賃貸物件などは見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることはできなかった。比準価格は、周辺状況などが類似する工業地の事例から導出しており、規範性は高いと思われる。以上から本件においては、比準価格を標準に、工業地の需給動向などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,300 円/㎡			③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	旺盛な設備投資動向を反映して、圏域内の工業地の需要は堅調に推移しているが、建設費の高騰が新規の設備投資に影を落としている。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	産業廃棄物処理などの工場が見られる工業地域で、圏域の活発な設備投資動向もあって、地域の工業地の需要は堅調に推移している。				
					〔個別的要因〕	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。				
	②変動率 年間 +6.9 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県) 9 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 11114	北九州市若松区		更地	()	不整形	南8 m市道		工事 (60,200) 臨港地区	
b	若松07C - 10405	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m市道 北西12 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
c	若松07C - 10101	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東20 m道路 北13 m 角地		工事 (70,200) 景観形成誘導地域	
d	門司7C - 10502	北九州市門司区		更地	()	不整形	北東2 m市道 南東1.5 m 角地		準工 (70,200) 景観形成誘導地域	
e	中間07C - 11212	中間市		更地	()	長方形	北西9 m市道 南東5 m 二方路		1住居 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	30,461	$\frac{100}{[139.5]}$	21,836	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,800
b	() 31,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,175	$\frac{100}{[144.2]}$	21,619		21,600
c	() 12,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[50.5]}$	25,549	$\frac{100}{[106.7]}$	23,945		23,900
d	() 21,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	25,167	$\frac{100}{[119.2]}$	21,113		21,100
e	() 24,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,570	$\frac{100}{[118.3]}$	19,924	$\frac{[100.0]}{100}$	19,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +37.0		
b	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +15.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +32.0		
c	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 -49.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -11.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 +15.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +15.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						適切な造成事例の入手が困難なため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	中小規模の工場や事業所が見られる臨海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ではなく賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
47		
48		
49		
50		
備考		

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/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.3 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市若松区響町1丁目120番13					②地積 (㎡)	9,999 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	工場	工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域		北25 m 道路	水道	若松5.8 km		(その他) 臨港地区	
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 400 m、南 500 m、北 400 m			②標準的使用		工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 84 m、		奥行 約 120 m、		規模 10,000 ㎡程度、		形状 長方形	
	④地域的特性	特記事項	臨港地区：工業港区		街路	2.5 m 道路		交通施設	若松駅 北方5.8 km	法令規制 対象基準地と同じ
		⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、臨海部の比較的新興の工業地域である。近年の工場進出により土地の利用度は高まっている。現在のところ地域の変動を誘引する格別の要因は見当たらず、当面は概ね現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 24,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、若松区臨海部を中心とする工業地域一帯である。需要の中心は、広域的に事業展開している法人であり、業種は、製造業や物流業など多様である。圏内の不動産市況には外的要因など経営環境に不透明感があるものの、当該基準地周辺付近の最近の取引の値動きなどから推して、現在のところ地価は堅調に推移しているものと判断した。なお、取引市場では、生産の効率性や費用の経済性、関連産業との位置関係などに着眼して取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、採用した各事例の査定価格にややバラツキを生じたが、比準に係る各種の補修正は適切に施しており、実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、圏内で明確な賃貸市場を確認できなかったため試算し得なかった。よって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に検討した上で、比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従い、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 22,400 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	圏内の景気動向は緩やかな回復基調にある。企業の設備投資は増加している。生産は弱めの動き、輸出は横ばい圏内で推移している。				
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	近年、周辺一帯では、各種インフラの優位性等を背景に工場等の集積度が高まっている。地域要因には現在のところ格別の変動はない。				
					〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。				
	②変動率	年間 +7.1 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州若松(県) 9 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	若松07C - 10405	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m市道 北西12 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
b	八幡西07C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西6.3 m市道		「調区」 (70,200)	
c	遠賀7C - 859	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	西7 m町道		(都) (60,200)	
d	小倉南7K - 21271	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東11 m市道 東8.7 m 角地		「調区」 (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 31,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,175	$\frac{100}{[127.3]}$	24,489	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,500
b	() 22,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,893	$\frac{100}{[94.7]}$	25,230		25,200
c	() 21,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	23,190	$\frac{100}{[92.0]}$	25,207		25,200
d	() 23,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	24,056	$\frac{100}{[114.3]}$	21,046		21,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +18.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、工場、倉庫などで構成された工業地域である。地域的特性から明確な賃貸市場は、形成されておらず、賃料水準の把握が困難であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州若松(県) 9 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市若松区響町1丁目120番13	2935010091883-0000
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		