

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	6,970,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 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]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区高峰1丁目173番「高峰1-5-17」				地積 (㎡)	129	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)				
	長方形 1:3.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び傾斜地勢の既成住宅地域		南西4 m 市道	水道、 ガス、 下水	戸畑1.2 km		(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 70 m、南 60 m、北 0 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性		特記 特にない		街 4 m市道		交通 戸畑駅南東方1.2 km		法令 対象基準地と同じ				
	事項		路		施設		規制						
地域要因の将来予測		傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。街区形状もやや劣ることから、地価は当分の間、横這いで推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 54,000 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		同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区、八幡西区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。勾配のある街路沿いに中小規模の住宅地で地域は形成され、一般住宅が建ち並びが、街区は不揃いで階段道路も多いため、新規需要はやや弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地150㎡で800万円前後と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	北九州戸畑(県) - 4								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 -5.0 +7.0 0.0 0.0			
	前年指定基準地の価格 55,600 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [104.7]	[100.0] 100	53,400						
(10) 対年象標の基準換価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	住宅地については利便性・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化がより鮮明となっている。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〈地域要因〉	傾斜地勢の既成住宅地域。階段道路が多く街区形状が劣っているため従来から需要はやや弱含みの傾向にある。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡												
変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	戸畑07C - 10912	北九州市戸畑区				建付地	()	台形	南西3.6 m市道		工業 (60,200)
b	戸畑07C - 10302	北九州市戸畑区				更地	()	ほぼ正方形	西2.5 m市道		近商 (90,200)
c	八幡東07C - 11014	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南5.7 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,200)
d	戸畑07C - 10807	北九州市戸畑区				更地	()	不整形	南東9.5 m市道		2 住居 (60,200) 風致地区
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 55,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,693	$\frac{100}{[107.8]}$	51,663	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	51,700	
b	() 46,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,480	$\frac{100}{[84.6]}$	56,123		56,100	
c	() 49,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	47,893	$\frac{100}{[86.1]}$	55,625		55,600	
d	() 62,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,976	$\frac{100}{[116.7]}$	53,964		54,000	
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 0.00	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 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.35	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 +3.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 +0.02	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 0.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 -3.0			
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +22.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,000 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州戸畑(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区高峰1丁目173番	2908000318667-0000
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	杉不動産鑑定士事務所
北九州戸畑（県）- 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 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]	84,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区中原西3丁目7番31 「中原西3 - 6 - 35」				地積 (㎡)	223 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200) 準防		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート も見られる住宅地域		南西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	九州工大前550 m		(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、 奥行 約 14 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道		交通	九工大前駅南東方550 m		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	小倉北区に近接する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅や小学校、スーパー等の生活施設が徒歩圏にある。景気回復傾向から需要は回復してきており、地価は上昇傾向にある。									
(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 108,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 72,400 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は小倉北区に近接する中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は戸畑区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。良好な環境から需要は上昇傾向で推移している。近年開発された分譲地はあまり見られず、もっぱら中古住宅や取り壊し後の更地の取引となっている。規模は60～70坪程度で2,200～2,600万円程度、新築戸建で3,500万円～4,500万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向で推移。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		地域周辺には中低層の共同住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+2.0 -3.0 +20.0 0.0 0.0
	北九州戸畑(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 120,000 円 / ㎡		[105.8] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	107,000				
(10)対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 102,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 〉	建築費の高騰等から戸建需要が若干弱くなっているが、戸畑区の利便性や環境の良好な住宅地域はまだ強含み傾向で推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討				〈 地 域 〉	環境や利便性の良好な住宅地域であることから、需要は比較的堅調で、周辺では高値の取引も見られ、地価はまだ上昇傾向となっている。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〈 個別的 〉	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間	+4.9 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	戸畑 07 C - 10904	北九州市戸畑区				更地	()	長方形	北5.6 m市道		近商 (90,200)
b	戸畑 07 C - 10301	北九州市戸畑区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.8 m市道 東6 m 角地		1 住居 (80,200)
c	戸畑 07 C - 10699	北九州市戸畑区				更地	()	ほぼ正方形	北西6.9 m市道 南3.8 m 角地		1 住居 (80,200)
d	戸畑 07 C - 10804	北九州市戸畑区				更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)
e	戸畑 07 C - 10905	北九州市戸畑区				建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西5.4 m 角地		近商 (100,300)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 120,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,368	$\frac{100}{[117.3]}$	106,878	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100		107,000
b	() 90,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	91,149	$\frac{100}{[86.7]}$	105,131			105,000
c	() 112,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	115,867	$\frac{100}{[104.7]}$	110,666			111,000
d	() 47,662	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,138	$\frac{100}{[76.0]}$	108,076			108,000
e	() 112,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	113,696	$\frac{100}{[106.1]}$	107,159			107,000
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 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 +0.43	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +8.0			
d	売急ぎ	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0			
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 108,000 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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,213,126	901,940	3,311,186	2,750,630	560,556	(0.9788) 548,672	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	16,137,412 円 (72,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	223 ㎡	16.2 m × 13.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		タイプは 2 D K、平均専有面積約 4 0 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,450	174,000	1.0 1.0	174,000 174,000		
~										
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		348,000		348,000 348,000		
年額支払賃料				348,000 円 × 12ヶ月 = 4,176,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,176,000 円 × 4.0 % + 120,000 円 × 4.0 % = 171,840 円						
以上計 + a+ - -				4,124,160 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				348,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,341 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 348,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 85,625 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,213,126 円 (18,893 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	186,800 円	46,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	171,840 円	4,296,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 53,000 円	査定額	
	建物 396,900 円	46,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	901,940 円 (4,045 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	46,700,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,750,630 円 (12,335 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,213,126 円		
総費用	901,940 円		
純収益 -	3,311,186 円		
建物等に帰属する純収益	2,750,630 円		
土地に帰属する純収益 -	560,556 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	548,672 円 (2,460 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.4 %	
16,137,412 円 (		72,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州戸畑(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区中原西3丁目7番31	2908000324886-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州戸畑（県） - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	127,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区天神 1 丁目 1 2 0 番 2 「天神 1 - 4 - 1 2」				地積 (㎡)	140 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート 等が混在する既存住宅 地域		北8 m 市道	水道、 ガス、 下水	戸畑1.6 km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 14 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8 m市道		交通	戸畑駅 南東方1.6 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	戸畑区の平坦部に位置する利便な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく現状維持で推移するものと予測する。引き合いの強い住宅地域で需要は底堅く、地価水準は上昇傾向で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 127,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 85,900 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	対象基準地の同一需給圏は、当区及び小倉北区の比較的品等の高い住宅地の存する範囲として把握した。圏域内での主な需要者は小倉都心部等への通勤や私立学校への通学を目的とするエンドユーザーのほか、纏まった規模であれば大手や地場のハウスメーカー等の参入も想定される。戸畑区平坦部の住宅地の需要は特に旺盛であり、一部高額な取引も見られ取引の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域においては賃貸収入を目的とした土地取引は少なく、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格の説得力は相対的に劣るものとする。一方、比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力を有している。以上から、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、地域の不動産需給動向などにも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示標準 価格と 格しを した	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 120,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.8 %	半年間 %		〈地域 要因〉	中小の戸建住宅が多い当区平坦部の住宅地で、新規分譲も見られ相応の需要もあり、総じて住宅地需要は底堅い。				
					〈個別的 要因〉	個別的要因の変動は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑07C - 10699	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	北西6.9 m市道 南3.8 m 角地		1 住居 (80,200)	
b	戸畑07C - 10602	北九州市戸畑区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	戸畑07C - 10801	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	東2.5 m市道		近商 (70,240)	
d	戸畑07C - 10498	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	北東5 m市道		1 住居 (70,200)	
e	戸畑07C - 10499	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 112,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	117,126	$\frac{100}{[102.0]}$	114,829	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	115,000
b	() 94,927	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,880	$\frac{100}{[98.0]}$	126,408		126,000
c	() 126,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,698	$\frac{100}{[95.9]}$	141,499		141,000
d	() 123,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	131,959	$\frac{100}{[98.9]}$	133,427		133,000
e	() 135,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,931	$\frac{100}{[103.0]}$	139,739	$\frac{[100.0]}{100}$	140,000
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 +0.44	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.55	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.58	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.59	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.59	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 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 127,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,406,942	504,912	1,902,030	1,484,280	417,750	(0.9788) 408,894	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,026,294 円 (85,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		L S 2 F		140.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	140 ㎡	11.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		共同住宅（1 K）、各階2戸を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,460	102,200	1.0	102,200		
							1.0	102,200		
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,460	102,200	1.0	102,200		
							1.0	102,200		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		204,400		204,400		
年額支払賃料				204,400 円 × 12ヶ月 = 2,452,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,452,800 円 × 4.0 % 円 × % = 98,112 円						
以上計 + a+ - -				2,354,688 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				204,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,962 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 204,400 円 × 96.0 % × 0.2563 = 50,292 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,406,942 円 (17,192 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,492 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,460 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	100,800 円	25,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	98,112 円	2,452,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 41,400 円	査定額	
	建物 214,200 円	25,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	504,912 円 (3,607 円 / m ²) (経費率 21.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	25,200,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,484,280 円 (10,602 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,406,942 円	
総費用		504,912 円	
純収益 -		1,902,030 円	
建物等に帰属する純収益		1,484,280 円	
土地に帰属する純収益 -		417,750 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		408,894 円 (2,921 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	12,026,294 円 (	85,900 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州戸畑(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区天神1丁目120番2	2908000319362-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	45,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区福柳木 2 丁目 1 9 番 1 0「福柳木 2 - 1 8 - 7」				地積 (㎡)	202 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域		西6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑2.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特になし		街路 6 m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方2.8 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	国道 3 号の背後に位置する既存住宅地域。傾斜地勢でもあり、土地利用の高度化は見られず、地価水準を好転させる特段の要因はない。地価は当分の間、若干の上昇傾向で推移するものと予測する。								
(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 55,900 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	同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区の既存住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。幹線道路背後に一般住宅が建ち並び、傾斜地勢であるため、新規需要はやや弱い傾向にあるが、地価は若干持ち直しを見せている。需要の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 ㎡で 1 0 0 0 ~ 1 2 0 0 万円前後と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺公基準地価格の動向等も総合的に考慮した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 55,600 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	住宅地については利便性・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化がより鮮明となっている。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				旧来から一般住宅地域であるが、傾斜地勢に位置するため需要はやや弱含みの傾向にある。					
					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州戸畑(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑07C - 10902	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	北西4 m市道 西4 m 準角地		1住居 (70,160)	
b	戸畑07C - 10912	北九州市戸畑区		建付地	()	台形	南西3.6 m市道		工業 (60,200)	
c	戸畑07C - 10807	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	南東9.5 m市道		2住居 (60,200) 風致地区	
d	戸畑07C - 10804	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 58,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	59,508	$\frac{100}{[109.3]}$	54,445	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	54,400
b	() 55,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,693	$\frac{100}{[100.7]}$	55,306		55,300
c	() 62,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,976	$\frac{100}{[113.3]}$	55,583		55,600
d	() 47,662	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,138	$\frac{100}{[137.5]}$	59,737		59,700
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 +0.11	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 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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 +7.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.11	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 +10.0		
d	売急ぎ	% / 月 +0.43	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 +10.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州戸畑(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区福柳木2丁目19番10	2908000334903-0000
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
北九州戸畑(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	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 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]	68,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区福柳木1丁目4番2「福柳木1 - 4 - 3」				地積 (㎡)	179 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北4 m 市道	水道、 ガス、 下水	戸畑2.4 km		(その他) (60,160)			
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 75 m、南 50 m、北 10 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、 奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 ことくに無し		街 4 m市道		交通 戸畑駅 南東方2.4 km	法令 対象基準地と同じ					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将来予測	地域状況に特段の変動要因は認められない。戸畑区のなかでも地勢が平坦な住宅地域であり、生活利便性も比較的良好であることから、土地取引は安定的に推移するものと予測される。										
(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 85,300 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 57,200 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は戸畑区及び周辺隣接区などの住宅地域一帯である。小倉北区西部の住宅地域との代替・競争関係も認められる。主たる需要者はエンドユーザーや地元の不動産業者などである。近隣地域周辺では居住の利便性や快適性が比較的良好なことから住宅需要も堅調であり、地価も安定的に推移している。不動産取引の中心となる価格帯は当事者属性や品等・規模などにも依るため一概に指摘することは難しい状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	実証的な比準価格は事例適格要件を具備した取引事例をもとに試算しており、その規範性は高いものと判断される。その一方で、収益価格は各種の想定条件を含み収益性に立脚した試算価格であるが、当該地域では、自用目的の住宅が多く、その収益精度はやや劣ると判断される。よって、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、理論的な収益価格を参酌に留め、指定基準地などのバランスにも留意して、適正な鑑定評価額を標記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	北九州戸畑(県) - 3								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 +4.0 +4.0 +36.0 +2.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 120,000 円 / ㎡	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [150.0]	[100.0] 100	84,600						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 83,600 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	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。住宅購入等に係る消費者行動にも注視する必要がある。						
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〈地域要因〉	生活利便施設等への良好なアクセスが好感されて、総じて不動産市況は安定的かつ堅調に推移している。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						〈個別的要因〉	個別的要因の変動は認められない。				
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑07C - 10301	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	南5.8 m市道 東6 m 角地		1住居 (80,200)	
b	戸畑07C - 10605	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	南東2.7 m市道		近商 (90,200)	
c	戸畑07C - 10606	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	西3.7 m市道		準工 (60,200)	
d	戸畑07C - 10804	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1住居 (60,200)	
e	戸畑07C - 10899	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 90,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	90,706	$\frac{100}{[112.2]}$	80,843	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	80,800
b	() 83,261	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	94,362	$\frac{100}{[103.7]}$	90,995		91,000
c	() 78,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,629	$\frac{100}{[95.9]}$	83,033		83,000
d	() 47,662	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,138	$\frac{100}{[96.8]}$	84,853		84,900
e	() 81,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,817	$\frac{100}{[95.0]}$	87,176	$\frac{[100.0]}{100}$	87,200
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 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.33	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 -5.0 行政 +3.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.28	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 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	売急ぎ	% / 月 +0.43	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 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 85,300 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				既成市街地内にあり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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,414,938	768,000	2,646,938	2,291,210	355,728	(0.9788) 348,187	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	10,240,794 円 (57,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	160 %	179 ㎡	12.0 m× 14.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		専有面積 5 0 ㎡程度の共同住宅を想定する。			有効率 の理由	100.0 %	当該用途・構造では標準的な有効率である。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,450	145,000	1.0	145,000		
							1.0	145,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		290,000		290,000		
年額支払賃料				290,000 円 × 12ヶ月 = 3,480,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,480,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 139,200 円						
以上計 + a+ - -				3,340,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				290,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,784 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 290,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 71,354 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,414,938 円 (19,078 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	155,600 円	38,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	174,000 円	3,480,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 30,000 円	査定額	
	建物 330,600 円	38,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	768,000 円 (4,291 円 / m ²) (経費率 22.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	38,900,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,291,210 円 (12,800 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,414,938 円	
総費用		768,000 円	
純収益 -		2,646,938 円	
建物等に帰属する純収益		2,291,210 円	
土地に帰属する純収益 -		355,728 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		348,187 円 (1,945 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	10,240,794 円 (57,200 円 / m ²)		

4 不動産 I D

北九州戸畑(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区福柳木 1 丁目 4 番 2	2908000331711-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	15,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	47,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区西大谷 1 丁目 8 番 7 外 「西大谷 1 - 7 - 3 0」					地積 (㎡) ()		265		法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)									
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域		北6 m 市道		水道、 ガス、 下水		戸畑2.6 km		(その他)									
(2) 近隣地域	範囲		東 180 m、西 100 m、南 70 m、北 70 m					標準的使用		戸建住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、		奥行 約 18 m、		規模		250 ㎡程度、		形状 長方形										
	地域的特性		特記 特にない		街 6 m市道		交通		戸畑駅南方2.6 km		法令 対象基準地と同じ										
	事項				路		施設				規制										
地域要因の将来予測		傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。周辺の住宅地需要の影響を受け、地価は若干の上昇で推移するものと予測される。																			
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない											
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		基準価格 59,200 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		同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区、八幡西区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。旧来からの戸建住宅等が建ち並ぶが、傾斜地勢で街区の形状の不規則であるため、新規需要はやや弱い傾向にあるが、地価は持ち直しを見せている。需要の中心となる価格帯は、土地 2 5 0 ㎡で 1 4 0 0 ~ 1 6 0 0 万円前後と思われる。																			
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上より、基準価格のみが得られた。当該基準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した基準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標準 化 補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因		街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100												
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0		
	北九州戸畑(県)													準	交通	0.0	域	交通	0.0		
														化	環境	0.0	要	環境	-5.0		
		前年指定基準地の価格		[100.5] 100		100 [100.0]		100 [95.0]		[100.0] 100		58,800		補	画地	0.0	因	行政	0.0		
		55,600 円 / ㎡												正	行政	0.0	その他	その他	0.0		
															その他	0.0					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 59,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因)		住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化により鮮明となっている。												
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡						(地域 要因)		利便施設は概ね徒歩圏内に確保されているが、最寄駅から若干距離のある既成住宅地域である。傾斜地勢で需要はやや低調である												
							(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。												
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %																				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	戸畑07C - 10606	北九州市戸畑区				建付地	()	ほぼ長方形	西3.7 m市道		準工 (60,200)
b	戸畑07C - 10902	北九州市戸畑区				建付地	()	不整形	北西4 m市道 西4 m 準角地		1 住居 (70,160)
c	八幡東07C - 10605	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (40,80) 風致地区 宅造規制区域
d	戸畑07C - 10804	北九州市戸畑区				更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 78,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		79,629	$\frac{100}{[130.0]}$	61,253	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	61,300
b	() 58,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$		59,508	$\frac{100}{[104.6]}$	56,891		56,900
c	() 54,485	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		53,586	$\frac{100}{[94.3]}$	56,825		56,800
d	() 47,662	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		82,138	$\frac{100}{[130.8]}$	62,797		62,800
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 +0.28	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 +5.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.11	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 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.14	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 0.0	交通・接近 -18.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	売急ぎ	% / 月 +0.43	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 +9.0 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,200 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州市戸畑(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区西大谷 1 丁目 8 番 7	2908000327067-0000
2	北九州市戸畑区西大谷 1 丁目 8 番 8	2908000327068-0000
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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	29,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区新池 1 丁目 8 1 番 2 「新池 1 - 6 - 5」				地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 防火	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼住宅 R C 3	各種の小売店舗、飲食店 等が多い商業地域		南西36 m 県道	水道、 ガス、 下水	戸畑770 m		(その他) (100,400)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 3 6 m 県道		交通	戸畑駅 東方770 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測		共同住宅に病院施設も多く見られる商業地域であり、良好な土地利用状況が続いている。戸畑駅周辺での共同住宅地需要の影響も受け、地価水準の上昇傾向は続いている。							
(3) 最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 150,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 109,000 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		同一需給圏は戸畑区及び周辺区に存する商業地域及び住商混在地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域の需給動向については、共同住宅など用途の多様性が可能なところでは需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 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 準換 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他	
	北九州戸畑(県) 5 - 2							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -7.0 +7.0 -3.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 133,000 円 / ㎡	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	145,000				
(10) 対年 象標 の基 準換 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 138,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、最寄り駅、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号			〔地域 要因〕	小規模店舗・共同住宅が多く住商混在地域的な要素を含む。利便施設等への利便性は良好で、需要は比較的堅調である。					
	公示価格 円 / ㎡			〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +5.1 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑07C - 10601	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北東36 m県道 北西2.7 m 南東5.1 m 三方路		商業 (100,400) 宅造規制区域	
b	戸畑07C - 10905	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西5.4 m 角地		近商 (100,300)	
c	戸畑07C - 10904	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	北5.6 m市道		近商 (90,200)	
d	小倉北7C - 11106	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北18 m国道 西4 m 角地		近商 (100,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 143,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	156,520	$\frac{100}{[103.0]}$	151,961	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	152,000
b	() 112,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	114,686	$\frac{100}{[75.0]}$	152,915		153,000
c	() 120,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,764	$\frac{100}{[85.5]}$	145,923		146,000
d	() 163,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	163,200	$\frac{100}{[110.6]}$	147,559		148,000
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 +0.43	街路 0.0 画地 -4.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.36	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.36	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 -5.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 150,000 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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,463,103	4,249,924	13,213,179	12,402,000	811,179	(0.9616) 780,030	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	22,286,571 円 (109,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		160.00		R C 5 F		800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火	100 %	400 %	400 %	205 ㎡	11.5 m× 18.0 m	前面道路： 県道 36.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		鉄筋コンクリート造 5 階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率 の理由	90.0 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	160.00	70.0	112.00	2,890	323,680	4.0	1,294,720		
							2.0	647,360		
2 ~ 5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,920	291,840	1.0	291,840		
							1.0	291,840		
~										
~										
~										
計		800.00	90.0	720.00		1,491,040		2,462,080 1,814,720		
年額支払賃料				1,491,040 円 × 12ヶ月 = 17,892,480 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化されていない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				17,892,480 円 × 5.0 % + 円 × % = 894,624 円						
以上計 + a+ - -				16,997,856 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,462,080 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,390 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,814,720 円 × 95.0 % × 0.2563 = 441,857 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				17,463,103 円 (85,186 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,963 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,920 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,060,000 円	212,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	894,624 円	17,892,480 ×	5.0 %
公租公課	土地 69,300 円	査定額	
	建物 1,802,000 円	212,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	212,000 円	212,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	212,000 円	212,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,249,924 円 (20,731 円 / m ²) (経費率 24.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	212,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	12,402,000 円 (60,498 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	17,463,103 円		
総費用	4,249,924 円		
純収益 -	13,213,179 円		
建物等に帰属する純収益	12,402,000 円		
土地に帰属する純収益 -	811,179 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	780,030 円 (3,805 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	22,286,571 円 (	109,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州市戸畑(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区新池 1 丁目 8 1 番 2	2908000312165-0000
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
北九州戸畑（県）5-2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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]	110,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区天神1丁目229番「天神1-12-6」				地積 (㎡)	193 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防	
	長方形 1:1.2	診療所兼住宅 R C 3	店舗、マンションが混在する近隣商業地域		西20 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前1.2 km		(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 2 0 m市道		交通 九州工大前駅 南西方 1.2 km	法令 対象基準地と同じ			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	地域状況に特段の変動要因は認められない。戸畑区の中心部に位置しており、商業集積性や用途の多様性、居住環境が良好であることから、土地取引は堅調に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 148,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 97,400 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は戸畑区及び周辺隣接区等に及ぶ商業地域一帯である。主に幹線道路沿いの商業地などと代替競争関係が認められる。主たる需要者は資金力のある個人や法人事業者、マンション開発業者である。比較的規模が大きい画地は文教エリアの特性などを生かしたマンション用地として堅調な需要が見込まれる。なお、取引価格が規模や目的条件などにより一様でないため、取引の中心価格帯は十分には見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		実証的な比準価格は同一需給圏の規範的な取引事例から導出した試算価格で説明力に富むものである。その一方で、各種の想定条件を前提とする収益価格は投資採算性にも基づく試算価格であるが、付近では自用目的の店舗や営業所等が多く、その精度はやや劣るものと判断した。よって、本件においては、信頼性のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、代表基準地との均衡のもと、専門職業家としての良心に従い適正な鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 133,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 北九州戸畑 5 - 4 公示価格 136,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	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。金利上昇のなか不動産市場の影響が懸念される。				
	〔地域要因〕	医院や店舗、共同住宅などが存する商業地域である。地域要因に特に変化はないが地価は堅調に推移している。								
	〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。								
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 +2.9 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑07C - 10601	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北東36 m県道 北西2.7 m 南東5.1 m 三方路		商業 (100,400) 宅造規制区域	
b	小倉北7C - 11106	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北18 m国道 西4 m 角地		近商 (100,200)	
c	小倉北7C - 10203	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道		2住居 (60,200)	
d	八幡東07C - 10103	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南15 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)	
e	八幡東07C - 10807	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	南東29 m国道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 143,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	156,520	$\frac{100}{[123.8]}$	126,430	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	126,000
b	() 163,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	163,200	$\frac{100}{[97.8]}$	166,871		167,000
c	() 164,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,454	$\frac{100}{[93.8]}$	178,522		179,000
d	() 122,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	124,884	$\frac{100}{[98.0]}$	127,433		127,000
e	() 119,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,416	$\frac{100}{[89.1]}$	139,636	$\frac{[100.0]}{100}$	140,000
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 +0.43	街路 0.0 画地 -4.1	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 +7.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.36	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 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 -8.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +7.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.72	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 +7.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 148,000 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				既成市街地内にあり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											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,064,074	1,349,500	4,714,574	4,028,960	685,614	(0.9592) 657,641	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	18,789,743 円 (97,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		107.92		S 3 F		312.68				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	193 ㎡	12.5 m× 15.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 F (店舗 フロア貸し) 2 F ~ 3 F (共同住宅) を想定する。			有効率 の理由	90.2 %	当該用途 (構造) の標準的な有効率である。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	96.84	78.5	76.02	2,450	186,249	4.0	744,996	2.0	372,498
							1.0	164,896	1.0	164,896
2 ~ 2	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,600	164,896	1.0	164,896	1.0	164,896
							1.0	164,896	1.0	164,896
3 ~ 3	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,600	164,896	1.0	164,896	1.0	164,896
							1.0	164,896	1.0	164,896
~										
~										
計		312.68	90.2	282.14		516,041		1,074,788		702,290
年額支払賃料				516,041 円 × 12ヶ月 = 6,192,492 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,192,492 円 × 5.0 % + 円 × % = 309,625 円						
以上計 + a+ - -				5,882,867 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,074,788 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,210 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 702,290 円 × 95.0 % × 0.2563 = 170,997 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				6,064,074 円 (31,420 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,563 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	338,000 円	67,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	247,700 円	6,192,492 ×	4.0 %
公租公課	土地 54,000 円	査定額	
	建物 574,600 円	67,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	67,600 円	67,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,600 円	67,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,349,500 円 (6,992 円 / m ²) (経費率 22.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	67,600,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² × 312.68 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,028,960 円 (20,875 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	6,064,074 円		
総費用	1,349,500 円		
純収益 -	4,714,574 円		
建物等に帰属する純収益	4,028,960 円		
土地に帰属する純収益 -	685,614 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	657,641 円 (3,407 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	18,789,743 円 (	97,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州市戸畑(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区天神1丁目229番	2908000319486-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	31,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	136,000 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]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区夜宮 2 丁目 6 1 番 「夜宮 2 - 4 - 3 0」				地積 (㎡)	234 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防	
	長方形 1:2	事務所 R C 2	各種小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域		西20 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.7 km		(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 21 m、規模		250 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	2 0 m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方1.7 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	旧来からの近隣型商業地域である。豊富な背後人口により、土地利用も良好であり、需要も堅調さを維持していることから、地価水準は当分の間、上昇傾向で推移するものと予測される								
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 139,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 101,000 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	同一需給圏は戸畑区及び周辺区に存する商業地域及び住商混在地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域の需給動向については、共同住宅など用途の多様性が可能なところでは需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	北九州戸畑(県) 5 - 2								0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 133,000 円 / ㎡		[105.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	135,000		0.0	-1.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 130,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		商業地の需要は比較的堅調に推移しており、最寄り駅、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕		旧来からの近隣型商業地域であり、土地利用度、繁华性ともに比較的 良好で、需要は堅調に推移し地価上昇傾向は継続している。			
	□代表標準地 □標準地 基準地番号				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / ㎡									
変動率			年間 +4.6 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑07C - 10903	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北東20.3 m市道 南東20.1 m 角地		商業 (100,400)	
b	戸畑07C - 10909	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	南東2.8 m市道		商業 (90,240)	
c	小倉北7C - 10401	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.9 m市道 北7.5 m 角地		商業 (100,400)	
d	戸畑07C - 10910	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 東6 m 準角地		商業 (100,360)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 130,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	132,441	$\frac{100}{[92.4]}$	143,334	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	143,000
b	() 132,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,602	$\frac{100}{[95.2]}$	141,389		141,000
c	() 117,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	112,977	$\frac{100}{[79.8]}$	141,575		142,000
d	() 101,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	99,865	$\frac{100}{[75.1]}$	132,976		133,000
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 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.17	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 -15.0 行政 -3.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.03	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 -6.0 行政 +2.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 139,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,409,852	3,730,145	11,679,707	10,822,500	857,207	(0.9616) 824,290	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	23,551,143 円 (101,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		175.00		R C 4 F		700.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	234 ㎡	11.0 m× 21.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		鉄筋コンクリート造 4 階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率 の理由	88.8 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	175.00	70.0	122.50	2,910	356,475	4.0	1,425,900		
							2.0	712,950		
2 ~ 4	共同住宅	175.00	95.0	166.25	1,920	319,200	1.0	319,200		
							1.0	319,200		
~										
~										
~										
計		700.00	88.8	621.25		1,314,075		2,383,500 1,670,550		
年額支払賃料				1,314,075 円 × 12ヶ月 = 15,768,900 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化されていない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				15,768,900 円 × 5.0 % + 円 × % = 788,445 円						
以上計 + a+ - -				14,980,455 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,383,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 22,643 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,670,550 円 × 95.0 % × 0.2563 = 406,754 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				15,409,852 円 (65,854 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,963 円/㎡ 月額支払賃料 (1,920 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	
修繕費	925,000 円	185,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	788,445 円	15,768,900 ×	5.0 %
公租公課	土地 74,200 円	査定額	
	建物 1,572,500 円	185,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	185,000 円	185,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	185,000 円	185,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,730,145 円 (15,941 円 / m ²) (経費率 24.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	185,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 700.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	10,822,500 円 (46,250 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	15,409,852 円		
総費用	3,730,145 円		
純収益 -	11,679,707 円		
建物等に帰属する純収益	10,822,500 円		
土地に帰属する純収益 -	857,207 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	824,290 円 (3,523 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
23,551,143 円 (	101,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

北九州戸畑(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区夜宮 2 丁目 6 1 番	2908000333534-0000
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	杉不動産鑑定士事務所
北九州戸畑（県） 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	19,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	81,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区明治町 1 1 2 番 1 外「明治町 1 0 - 2 」				地積 (㎡)	(196)	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防				
	不整形 1 : 1.2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 4	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域		南西14 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑450 m		(その他) (90,400)				
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 特にない		街 1 4 m市道		交通	戸畑駅北東方450 m		法令	対象基準地と同じ			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測	商業繁華性のやや乏しい戸畑駅北側の商業地域であり、地域要因等の大きな変化はない。中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ旧来からの既成商業地で、需要は若干強含んでおり、地価はやや上昇傾向と予測した。											
(3)最有効使用の判定	店舗、事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 99,900 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 71,500 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	同一需給圏は戸畑区中心部及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は法人・個人事業者、不動産業者、投資家等が挙げられる。景気は回復基調で、需要は強含み傾向にある。周辺は中小規模の小売店舗や事務所等が建ち並ぶ J R 戸畑駅の北側に存し、繁華性は中心部に比べるとやや劣るものの、戸畑区商業地の需要は全体的に回復してきており、地価は上昇傾向にある。規模はややバラツキがあり一定ではない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸畑駅北側の商業地であり、店舗等の賃貸需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方取引数が増えつつあり、回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境要因行政その他		
	北九州戸畑(県) 5 - 2												
	前年指定基準地の価格		[105.3] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[100.0] 100	99,800		画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	要因 0.0 行政 0.0 その他 +5.0			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 95,600 円 / ㎡			価格形成要因の	〔一般的要因〕	北九州市の商業地需要は回復傾向にあり、これらの要因から戸畑区及びその周辺の商業地需要はまだ強含み傾向で推移している。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	戸畑駅北側の中小規模の店舗等が建ち並ぶ商業地である。既述のように商業地への需要は安定しており、地価はまだ上昇傾向と判断した。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〔個別的要因〕	価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。					
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %										

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	戸畑07C - 30399	北九州市戸畑区				貸家 建付地	()	長方形	北15 m市道 南2.7 m 二方路		商業 (100,400)
b	戸畑07C - 10906	北九州市戸畑区				建付地	()	不整形	南4.5 m市道 西4.4 m 角地		商業 (100,270)
c	戸畑07C - 10805	北九州市戸畑区				貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南東5.3 m市道		商業 (90,318)
d	戸畑07C - 10903	北九州市戸畑区				建付地	()	長方形	北東20.3 m市道 南東20.1 m 角地		商業 (100,400)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 95,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	97,509	$\frac{100}{[98.0]}$	99,499	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	99,500	
b	() 63,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	70,259	$\frac{100}{[75.8]}$	92,690		92,700	
c	() 102,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,295	$\frac{100}{[100.5]}$	103,776		104,000	
d	() 130,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	131,294	$\frac{100}{[131.3]}$	99,995		100,000	
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 +0.29	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 -2.0			
b	正常	% / 月 +0.29	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 -6.0 行政 -7.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 +0.25	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 -4.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0			
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +4.0	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 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,736,273	2,935,568	9,800,705	9,290,400	510,305	(0.9616) 490,709	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	14,020,257 円 (71,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		150.00		R C 5 F		750.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	196 ㎡	14.0 m× 18.0 m	前面道路：市道 14.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは 3 L D K			有効率の理由	88.0 %	店舗・事務所兼共同住宅としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	150.00	80.0	120.00	2,700	324,000	4.0	1,296,000		
							2.0	648,000		
2 ~ 5	居宅	150.00	90.0	135.00	1,410	190,350	1.0	190,350		
							1.0	190,350		
~										
~										
~										
計		750.00	88.0	660.00		1,085,400		2,057,400 1,409,400		
年額支払賃料				1,085,400 円 × 12ヶ月 = 13,024,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				13,024,800 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 651,240 円						
以上計 + a+ - -				12,373,560 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,057,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 19,545 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,409,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 343,168 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				12,736,273 円 (64,981 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	672,000 円	168,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	455,868 円	13,024,800 ×	3.5 %
公租公課	土地 43,700 円	査定額	
	建物 1,428,000 円	168,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,935,568 円 (14,977 円 / m ²) (経費率 23.0 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	168,000,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² × 750.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,290,400 円 (47,400 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,736,273 円	
総費用		2,935,568 円	
純収益 -		9,800,705 円	
建物等に帰属する純収益		9,290,400 円	
土地に帰属する純収益 -		510,305 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		490,709 円 (2,504 円 / m ²)	

(3)-9 土地の収益価格		還元利回り (r-g)	3.5 %
		14,020,257 円 (	71,500 円 / m ²)

4 不動産 I D

北九州戸畑(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区明治町 1 1 2 番 1	2908000340400-0000
2	北九州市戸畑区明治町 1 1 3 番 1	2908000340402-0000
3	北九州市戸畑区明治町 1 3 4 番 1	2908000340427-0000
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	坂下不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 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	17,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	127,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	100,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市戸畑区中原西3丁目161番2「中原西3-3-35」				地積 (㎡)	141 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防			
	長方形 1:3	店舗兼共同住宅 RC3	店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域		南18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前650 m		(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 80 m、北 30 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 19 m、				規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 18 m 国道		交通施設	九州工大前駅 南東方 650 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	近隣地域では利便性を背景に地価は今後とも安定的に上昇していくことが考えられる。近隣地域は戸畑区と小倉北区を結ぶ国道沿いにあり、当面は現状維持で推移していくと予想される。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 135,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 91,200 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	戸畑区及び隣接区等の商業地域一帯を同一需給圏の範囲と判定する。小倉北区西部の商業地との代替・競争関係が認められる。主な需要者は中小規模の法人や不動産業者、地縁の選好性を有する個人などである。周辺付近では居住環境が良好なことから堅調なマンション需要もあり、店舗や事務所等の新規出店も一部で見受けられる。なお、不動産取引における利用目的や規模等が一樣でないため、土地取引の中心的な価格水準を的確に見出すことは難しい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の規範性を有する取引事例から求めた実証的な価格であり、商業地の不動産市場の動向を適切に反映したものである。収益価格は対象地の収益性を反映した理論的な価格であるが、近隣地域には自用目的の店舗等が多く、投資採算性に基づく賃貸市場が未成熟であるため低位に試算された。よって、鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡などにも留意して、上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	北九州戸畑(県) 5 - 2											
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般的要因 }	世界経済の減退懸念もあり北九州地区の設備投資などは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。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					{ 地域要因 }	店舗や営業所などの他に住居系も認められ用途の多様性が伺われる。居住利便性から共同住宅地としての堅調な需要も見込まれる。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						{ 個別的要因 }	個別的要因の変動は認められない。				
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑07C - 10601	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北東36 m県道 北西2.7 m 南東5.1 m 三方路		商業 (100,400) 宅造規制区域	
b	戸畑07C - 10806	北九州市戸畑区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北30 m市道		近商 (90,200)	
c	小倉北7C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台 形	北11 m市道		1住居 (60,200)	
d	八幡東07C - 10805	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長 方形	北36.5 m県道		商業 (90,400)	
e	八幡東07C - 10103	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長 方形	南15 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 143,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	156,520	$\frac{100}{[129.6]}$	120,772	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	121,000
b	() 156,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,675	$\frac{100}{[109.2]}$	147,138		147,000
c	() 93,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	101,984	$\frac{100}{[70.0]}$	145,691		146,000
d	() 97,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,283	$\frac{100}{[80.4]}$	144,631		145,000
e	() 122,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	124,884	$\frac{100}{[108.9]}$	114,678	$\frac{[100.0]}{100}$	115,000
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 +0.43	街路 0.0 画地 -4.1	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 +12.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.40	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 -3.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	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 +4.0 行政 +12.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +12.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 135,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,270,743	1,189,980	4,080,763	3,611,760	469,003	(0.9592) 449,868	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	12,853,371 円 (91,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		95.00		S 3 F		280.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	141 ㎡	7.0 m× 21.0 m	前面道路： 国道 18.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F (店舗 フロア貸し) 2 F ~ 3 F (共同住宅) を想定する。			有効率 の理由	91.8 %	当該用途・構造では標準的な有効率である。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	90.00	85.0	76.50	2,250	172,125	4.0	688,500	2.0	344,250
							1.0	138,083	1.0	138,083
2 ~ 2	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,530	138,083	1.0	138,083	1.0	138,083
							1.0	138,083	1.0	138,083
3 ~ 3	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,530	138,083	1.0	138,083	1.0	138,083
							1.0	138,083	1.0	138,083
~										
~										
計		280.00	91.8	257.00		448,291		964,666		620,416
年額支払賃料				448,291 円 × 12ヶ月 = 5,379,492 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,379,492 円 × 5.0 % + 円 × % = 268,975 円						
以上計 + a+ - -				5,110,517 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				964,666 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,164 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 620,416 円 × 95.0 % × 0.2563 = 151,062 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,270,743 円 (37,381 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,354 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	303,000 円	60,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	215,180 円	5,379,492 ×	4.0 %
公租公課	土地 35,500 円	査定額	
	建物 515,100 円	60,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	60,600 円	60,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	60,600 円	60,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,189,980 円 (8,440 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	60,600,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² × 280.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,611,760 円 (25,615 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	5,270,743 円		
総費用	1,189,980 円		
純収益 -	4,080,763 円		
建物等に帰属する純収益	3,611,760 円		
土地に帰属する純収益 -	469,003 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	449,868 円 (3,191 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	12,853,371 円 (	91,200 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州戸畑(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市戸畑区中原西3丁目161番2	2908000324967-0000
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		