令和 7年 7月 25 日提出 北九州戸畑(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 43,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ブに 北九州市戸 「高峰 1 -			7 3 番				地積 (㎡)		129	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	没との	(60,200)	
	長方形 1:3.5	住宅 W 2	一般信地勢の	主宅が建ち並 D既成住宅せ	1.1_8	南西4 m 市道		水道、 ガス、 下水	戸畑1.	2 km		(その他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	70 m、		m、北	0 m 1	画维的估	用一戸建	(在字抽			(60,160)	
近	 標準的画地の形料	, , ,			m、25 亍約	15 m、	規模		150 ㎡和	 呈度、	形状!		
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 4 m	市道	交通	1 戸畑	訳南東方	1.2 km	法令	対象基準地の	と同じ
域		事項!			路!		施記	<u>.</u>			規制		
-	地域要因の将 来予測	傾斜地勢の一般 見当たらない。											要因は
(3) 指	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準 の個別的		l I			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	———— 格	54	4,000 円	/ m²	因					
0	D適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²						
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²						
		開発法		による価格			/ m²						
(6) ਜੋ	市場の特性	同一需給圏内 指向する一次所 が、街区は不揃 で800万円前	得者等が「 いで階段〕	中心となる。 首路も多い7	, 勾配のる	ある街路沿(ハに中小	規模の信	宅地で	地域は形成	はされ、		ち並ぶ
 ` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	以上より、比準 り、各補修正項 成熟であるため 均衡にも十分に	目とも十分 収益還元済	かに検討し [*] まは適用で	ている。た きなかった	なお、近隣 と。従って、	地域は自 . 市場の	用目的か実態を反	(一般的	な戸建住宅	記地域で	であり、賃貸市	場が未
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	一 小元1冊移		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[]	[]	100	-			行政 その他		(CO)	
(9) 指か 定ら	北九州戸畑(県		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 /㎡)	標 標 次 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+3.0 -5.0 +7.0
基の 準検			[100.5]	100	100	[100.0]	-	53.400	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討		,600 円/㎡	100	[100.0]	[104.7]			,		その他	0.0		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因	——————————————————————————————————————				性の高低に となってに		両格差が生じて	おり、
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地標準地	等と同一地	形状成況	(地 均要 因					道路が多く 向にある。		杉状が劣ってい	るため
地格の等前か	公示価格	0.0 % 半年	- 円/㎡ 三問	要 因 %の	(個別的	I	ク要因に	変動はな	ν I _°				
רו הם	文到平 午间	0.0 /0 +4	-1리	70 07									

NO	取引事 例番号		───── 所在及び地 ı 等	番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	画の形	ī地 ※状		路の	主要交 設の状	通施況	法令上の規 制等
а	戸畑070		1州市戸畑	X		711	建付地	((111)	台形		南西3.6	m市道	12071/1	<i>)</i>	工業 (60,200)
	- 1091	2						(,
b	戸畑070	C 北ナ	1州市戸畑	X			更地	(ほぼ) 方形	ĔŒ ,	西2.5 mi	市道			近商 (90,200)
С	- 1030 八幡東 0 C	_	1州市八幡	東区			更地	(ほぼ) 方形	長	南5.7 mī 東4 m	市道			1 中専 (70,200)
	- 1101	4										角地				
d			1州市戸畑	区			更地	(不整	部	南東9.5	m市道			2住居 (60,200) 風致地区
е	- 1080							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補エ			 定価格 円 / m²)	地切の	域要比較		推定標準値 (円/㎡)		 個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	(55,	693	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		55,693		7.8]		51,66	街3 ☆	 路 通・	0.0	51,700
b	(46,	503	100 [100.0]	[102.1] 100	100	100 [100.0]		47,480	<u>100</u>) 4.6]		56,12	接	近	0.0	56,100
С	(49,	281	100 [100.0]	[100.1] 100	100	100 [103.0]		47,893	<u>100</u>	0 3.1]		55,62	25 行		0.0	55,600
d	(62,	600	100 [100.0]	[100.6] 100	100	100 [100.0]		62,976				53,96		の他	0.0	54,000
e	()	 [100	100 [100			100	<u></u>					00.0]	
NO	ア事情の内容の		<u> </u> ウ標準化	 補正の内記		-					 读要因	の比較の	内訳			
а		6/月 0.00			交通・ 		環境			街路 		L		接近 -1	.0 環境	竞
					¦行政 -		その		0.0	行政 ———		1	その他		.0	
b		6/月 +0.35			_ 交通・ 		環境			街路 		i		接近 ₊₅ 	.0 ¦ ^{環均} 	^竟 -15.0
			曲地		行政 六通		その		0.0	行政 		+3.0			.0	<u> </u>
C		6/月 +0.02	街路 画地		│交通・ └ └ 行政		「環境 └ 「その			街路 行政		i		接近 -13 	i	^見 -3.0
d	正常 %	6/月			 		 		0.0	1 J 政 街路		0.0		0 接近 ₋₈	.0	意 .00.0
J		0.11			文題 行政		^坂 元 その		-	55 行政		i	え過 : その他		.0 ¦**** .0	[₹] +22.0
e	9/	6/月			交通・		環境		0.0	街路		- 1	交通・		. 0 環境	
			 画地		_ ¦行政		└ └その			 行政			その他		L	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **54,000** 円/㎡]

													10.	/ 0/11/ лщ	(> >		ن قادل
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造反	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地間	ž.							
7	素地の取得		事情補	ÌŒ	時点修正	(の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	i j	造成工事費 (円/r	m²)	標準係	比補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>100</u>]	<u>[</u>	100		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	(補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		有効宅地化፮ 涂した価格 (円/r		地域要 較	要因の比	(個別的 比較	勺要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			100 []	[] 100	I				(%)	<u>100</u>]				
į	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			P	9 / m²		•	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比 	較		街路	Z 1	3	交通・	・接近		環境			行政		ą	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	1場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	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	て困難であり、収益還	元法は適用できない	l _o

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

7 1134		(///
Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州戸畑(県) - 2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	84,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	口(5)伊拉の紙幣	工尚 /压格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	日 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評値	T				

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	10,0,	州市戸畑 [西 3 -		西3丁目7	7番31					地和 (m²)	1	223	注	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	i道路 <i>0</i>	の状況	供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通施記 近の状況	分との		,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2					南西6 市道	m		水道、 ガス、 下水	九州コ	大前550 m		`	・の他) ,200)	
(2)	 範囲	東 100 m	n、西	30 m、	南 40	m、北	30 m	標準	準的使用	 用 低層	住宅地	ļ				
近	標準的画地の形	大等 同	間口 約	16	m、 奥行		14 m	、 刬	 見模		220 m ²	程度、	形状!	長方?	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m	市道		交通	・九工ス	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	į L		
	地域要因の将 来予測											な変化はな おり、地値				
	長有効使用の判定	低層住宅均	_						` `	対象基準 の個別的 因		111				
()	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比		比準価格	-		8,000	円/n	n							
O.)適用	収益還元法	-	収益価格		7:	2,400	円/n								
		原価法		積算価格			/	円/n	n²							
		開発法			よる価格		/	円/n								
(6)∄	5場の特性	、他地域かれず、もっ	vらの流。 ぱら中i	入も見ら 古住宅や	れる。良知り壊し	好な環境が 後の更地の	から需要 D取引と	要は上 となっ	昇傾向っ ている。	で推移し 、規模に	ている は60~	要者の中心 。近年開発 70坪程度 。地価は上	きされた をで2 ,	÷分譲 . 2 €	随地はあまり0~2	きり見ら
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	対し、比準	『価格は「 。住宅」	司一需給 地域にお	圏内の類(いては生活	似地域に 活の利便	字するst 生、快道	見範性(き性が	の高いI 重視さ	取引事例 れること	川に基っ	「収益価格は うき求められ 、準価格を重	ており)、†	「場を反明	央した価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 沢 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		1	1	100	100	_ 1	1			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円 / n	n 1	00	[]	[]	100)				その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州戸畑(県		_ '	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -3.0 +20.0
基の 準検	前年指定基準	■ 地の価格 ,000 円/n	. 1-	05.8]	100	100 [118.7]	[100		10	07,000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		<u> </u>			[100.0]				N == P# 64	~ 4. ~ —		その他	0.0	\	" = L==	
(10) 対年 象標	のり、別午信年間恰	1	02,000		価 変 格 動	要因						が若干弱くな まだ強含み低				(の利便
基準 準価	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討		崇準地等(2 同一地,	形状成況	1 1						或であること 1、地価はま				
地格 の等 前か	公示価格	1 1/10 04	_	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的) 要 因		別的要	要因につ	いては	持段の変	変動要因はな	こいもの	のと判	断した。	
או הפ	変動率 年間	+4.9 %	十年间	,	70 0											

NO	取引事			也番並びに	「住居表示		類型	地積	(2)		画地	接面道	道路の	主	要交通施	施	法令上の規
	例番号	7	」等 			点	型		(m²)	-	か形状	状況		設(か状況		制等
a	戸畑07	C 北	九州市戸畑	区			更地	() {	長方形	北5.6 m	市道			j	近商 (90,200)
	- 1090	04															
b	戸畑07	C 北	九州市戸畑	1X			建付地	,			まぼ長 方形	南5.8 m 東6 m	市道				1住居 (80,200)
							26	(עוני	角地					(00,200)
c	- 1030		九州市戸畑	11 7			更地			1:	まぼ正	北西6.9		i			1 住居
C		C 16.	/ L ንነነ ጥ /	ഥ			史地	(方形	南3.8 m					(80,200)
	- 1069	99										角地					
d	戸畑07	C 北	九州市戸畑	1X			更地	,		, [まぼ整 形	北東6 m	市道				1住居 (60,200)
								() #	12						(00,200)
<u> </u>	- 1080		九州市戸畑	11 1			建付			1:	まぼ長	南6 m市	·诺				 近商
_	/一畑0 /	C 16.	/ ניויויוילי אם	112			地	(方形	西5.4 ㎡	-				(100,300)
	- 1090	05										角地					
NO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		住定標準((円/㎡		個別的 比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.7]	100	100			_10					路	0	.0	
b	(,895)	100.0]	100 [103.0]	100	100.0]		125,368	[11]]	106,8		で通・ 接近	0	.0	107,000
	90	,264	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		91,149	[86]	105,1		環境	0	.0	105,000
С	112) 879,	100 [100.0]	[104.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		115,867	10 [10		-	110,6	66	画地		.0	111,000
d	()	100 [60.0]	[103.4] 100	100	100		00 100	<u>10</u>		_	108.0		可 で で で で で で で で で で で り で り で り で り で		.0	109,000
e	(,662)	100	[103.3]	[/] _100	[100.0] _100		82,138	_10		_	100,0	70	그어맨	[100.0	0.0 0_]	108,000
						[102.0]		113,696				107,1			100		107,000
NO	の内容			(補正の内記	К					土力	也以安区	の比較の	小小訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	+15.0
		+0.41	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行正	· 数	0.0	 ¦ その他	 g	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	- ├交通・持	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	-15.0
		+0.43	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行正	· 玫	0.0	 そ の他	 g	0.0	L	
С			街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 烙	+1.0	 交通・	接近	-4.0	環境	+8.0
		+0.43	画地	+2.0	└ ├行政	0.0	その		0.0		. – – – –	0.0	その他	 g	0.0	L	
d	売急ぎ	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0				 交通・		-5.0	環境	-20.0
		+0.43	画地		 ¦行政		- - その		0.0				 その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・持		環境		0.0				· · 交通 ·		0.0	環境	+3.0
		+0.41	画地		 ¦行政		その		0.0			+3.0	L		0.0	L	
	 	4字の	 理由		1		I						I			10	8,000 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 108,000円/㎡〕

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交								・接近		環境			行政			その他	!

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

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

(3)-2 想定建	建物の状	 t況								16/6	州尸畑(県)	- 2	壬地-4
	用	 途	建築面	 ī積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同住宅					120.00	L S	2 F	=				240.0	0
公法上の規	制等												
用途地域等	0.63.43	基準建蔽率等	指定容積	逐	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅量等	
1 住居				•	T I HIX I G	- OIX					前面道路:		6.0 m
準防		70 %		200 %	200 %		223 m²	16.2	2 m× 1	13.8 m		きでの距離:	m
想定建物の)概要	タイプは2D	K、平均	専有面和	責約40㎡		有効率 の理由	100	0.0 %	外階段	使用のため		
(3)-3 総収益		=====================================											
	用途			 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	<u></u> たり月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
階層			_	** (%)	(m²)	(円)	1		(円)	 b権利金等(月数	数) b権利金等	(円)
											1.0	0 1	74,000
1 ~ 2	居宅		120.00	100.0	120.00		1,450		174,	,000	1.0	0 1	74,000
~													
~													
~													
~												2	40,000
計			240.00	100.0	240.00				348,	,000			48,000 48,000
年額支払賃	[348	 000 圧	x 12	 ケ日 =		4,176,	
a共益費(管						円/i		-		<u></u>		.,,	0円
· ·		 の算出根拠			13/111 / 111/2/13								- 13
		車場使用料等)			5	,000 円/1	台 x	2	2 台×12	 ケ月+		= 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					4,	176,000 F	円 x		4.0	%			
(+ a)x 至	室率 A	·(%)+(× 写	室率B(%))	+	120,000 F	円 x		4.0	% =		171,	840 円
以上計	+ a+											4,124,	
		(空室損失考慮		5.44 \		000 円 ×		.0 %			00 % =	3,	341 円
惟利金寺()	ノ理用品	査及び償却額(空	至 損失考慮	思俊)	償却 ³ 348,	‡釵(000 円 ×		年) .0 %:	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	85,	625 円
その他の収え	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +	·			4,21	3,126 円		(18,893	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃料の	算出根拠		()内は支	丛賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時, 正	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地切のは	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料 月/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
a			100] _100	100	100		100	_		対象基準階の 月額実質賃料	ļ
-		()	[] 100	[]	[] []	[1			2 円/㎡
b -	<u> 100 [</u>			<u>100</u>	<u>100</u>]	<u>100</u>	_		月額支払賃料 (1,450	¦) 円/㎡)	
С		()	100		100	100			100	_		基準階 2 F	В
-	- (] 100) []	[] []	l]			

項 目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		186,800 F	ŋ	46,700,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		171,840 F	ŋ	4,296,000 × 4.0 9	6	
Λ. (D. Λ.÷B	土地	53,000 F	7	查定額		
公租公課	建物	396,900 F	7	46,700,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		46,700 F	ŋ	46,700,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		46,700 F	7	46,700,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0 F	ŋ			
総費用			•			
~		901,940 F	၂	(4,045 円/㎡) (経費率 2	21.4 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	Ď	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	Ď	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 %	Ď	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 %	Ď	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	≣	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		46,700,000 円		189,000 円 / ㎡× 240.00 ㎡×	設計監理	
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分	0.0865 x	3.00 %)
 建物等に帰属する純収益		2,750,630 円		0.0436 x 40 % + 0.0002 x 40 % +	0.0003 x	20 (
×	(12,335 円/㎡	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				548,672	円
X (2) 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	\m - -	(/\		(2,460	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		16,137,412 円	3	(72,400	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州戸畑(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
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 ㎡当たりの価格 127,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	100,000 円/㎡
	A10 7 7 7 0 0		T#/##	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2	日 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	i				

2 i	鑑定評価額の決定	ツル主圧	ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		公州市原 天神 1 -			万 目 1 2	20番2					地 (㎡			140	法令上の規制等
準 地	形状	敷地況	の利用の)現 況		土地の	利用の状	接ī	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交 近の状	通施設 況	との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中; 卜: 地;	等が混る	般住宅、 生する既	アパー 死成住宅	北8 m 市道	l		水道、 ガス、 下水	戸畑	1.6 km			(その他)
(2)	範囲	東 3	80 m、西	150	m、南	100	m、北	100 m	標準	 퇃的使用	用 低層	住宅均	t t			
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約	11 m、	奥行	 約	14 n	n、 規	模		150 m	程度、	Я		長方形
隣 地 域	地域的特性		持になし					市道			戸畑県	沢 南	東方1.	6 km		対象基準地と同じ
			事項													
	地域要因の将 来予測	戸畑区 する。	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 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									変動に	はなく! 多する	現状維 と予測	持で打 する。	推移するものと予測
(3)聶	最有効使用の判定		層住宅地 (4)対象基 の個別							集地 7	はい		<u> </u>			
, ,	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準	比準価格 127,000 円/㎡ 因						Д					
σ.)適用	収益還			収益価格 85,900 円/㎡											
		原価法			価格		/ 円/㎡ ** / 四/㎡									
		開発法				る価格		/	円/m		. / > 11		L = 661		— +m +c	31.4 m/4.4-0.4
(6)∄	5場の特性	な需要や地場	者は小倉	都心部	等への 等の参	通勤や 入も想	私立学校 定される。	への通	学を目的	りとする	るエント	・ユー・	ザーの	ほか、約	纏まっ	屋した。圏域内での主 った規模であれば大手 −部高額な取引も見ら
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	断され な価格	ることか であり説	ら収益 得力を	価格の 有して	説得力I いる。「	は相対的	に劣る 、比準	ものとも	≧える。	一方、	比準化	価格は]	取引市均	場の実	されていない地域と判 ミ態を反映した実証的 O不動産需給動向など
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	= 地	時点 修正		漂準化 補正	地域 因のし 較	比 婁	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準	交	通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			ſ] 1	00	100	ſ	1			補		_		因 行政
格しをた		円	/ m²	100] []	[10	00			I	行。 その			その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	. A	漂準化 補正	地域 因の 較	比 婁	間別的 更因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 本 訳 代	交	通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準		-	[] 1	00	100	[]			補正	行	政		因 行政 その他
地討			/ m i	100]	-	10					その			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円/1	m	価 変 格 動	要。		景気は緩 による不						諸物侃	面の高騰、金利上昇等
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	弋表標準地	等と同-	-地点)	形 状 成 況	(地 地 要)		中小の戸 の需要も							所規分譲も見られ相応
地格の等	公示価格			円/I	m²	要因	個別的		個別的要	医因の変	動は認	められ	ない。			
前か	変動率 年間	+5.8	8 % 半年	‡間	%	の										

(1)	比準価格算												407 0711				
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道状況	直路の	主要設の	要交通が 状況	色	法令上の規 制等
а	戸畑070		九州市戸畑	X			更地	(ほl)方テ	ぎ正 形	北西6.9 南3.8 m 角地					住居 30,200)
b	- 10699 戸畑 0 7 0		九州市戸畑	X			貸家建付地	(ほり う 方列	ぎ長 形	南6 m市	道				中専 60,200)
С	- 10602	_	九州市戸畑	X			建付地	(ほり)方形	ぎ長 形	東2.5 m	市道				T商 70,240)
d	- 1080 ⁻ 戸畑070	はお	九州市戸畑	X			更地	(ほI) 形	<u></u> ぎ台	北東5 m	市道				住居 70,200)
е	- 10498 戸畑070	11:27	九州市戸畑	X			更地	(ほり 方形	ま長 形	北東8 m	市道				住居 70,200)
NO	取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較		性定標準((円/㎡)		 固別的 北較	 要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(112,) 879	100 [100.0]	[104.8] 100	100	100 [101.0]		117,126		2.0]		114,8	_ ^	通・		.0	115,000
b c	94,	927	100 [100.0]	[104.4] 100 [107.0]	100 [80.0]	100 [100.0]		123,880	100 [98	3.0]		126,4		境	0	.0	126,000
d	126,	821	[100.0]	100 [106.5]	[100.0]			135,698		5.9]		141,4	99 行i			.0	141,000
е	Ι`)	[100.0]	100	100	_100		131,959	_100			133,4		の他 -	0 [100 .0	.0 <u>D</u>]	133,000
NO		月率	ウ標準化	100 補正の内記		[100.0]		143,931				139,7]の比較の			100		140,000
а			街路		交通・持		環境		0.0	 街路 		-1.0	交通・技	 妾近 .	+3.0	 環境 	0.0
		0.44	四地		¦行政		その		0.0	行政			その他		0.0	-m	
b)/月 0.55	街路 画地		交通・排 行政		環境 その			街路 行政			交通・ その他		0.0	環境 	0.0
С	正常 %	/月	街路		 交通・排		環境			街路			交通・技		0.0	環境	0.0
	+	0.58	画地		 行政 		\ そ の		0.0	 行政		+2.0	その他		0.0		
d		/月 0.59	街路 		_ 交通・排 こここ		「環境 □ 環境 □			街路 		i	交通・技		+2.0	環境	0.0
e			画地 街路		╎行政 ├ ├ 交通・排		 		0.0	行政 街路			その他 交通・ j		0.0 +3.0	環境	0.0
_		0.59					- その			 行政		i	その他		+3.0 0.0		0.0
ー オ!	· 七準価格決	定の理	 里由										〔比準個	 「格:		127	,000 円/㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	あり、こ	再調達原個	 [の	 把握が困難なた。	か 。		
(2)	-2 造成	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
130	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว้)	標準化補正	時点修]	Œ	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		_1	
f	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	· 補正	時点修正	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価 (円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	L 100	_1	
臭	热成度修正		[]	/ 100			積算(西格		P] / m²	'	
内記	iR													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事 費								% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較 街路							・接近		環境		行政		その	他

(3	収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 	2,406,942	504,912	1,902,030	1,484,280	417,750	(0.9788) 408,894	(3.8 0.4)
	収益価格	12,026,294	円 (85	5,900 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						

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

		用			建築同	新	(m²)		構造・原	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		延床	面積		(r	n²)
#645		/13	, SE		是米山	W18						<i>E</i> //	<u> </u>			,
共同住3		+.1.44					70.00	L S	2 F						140.00	
公法 ₋ 用途地 ¹	上の規制 	韧 等	基準建滿	i 家笙	指定容和	吉玄	基準容積率等	地積		問口	 コ・奥行		前面道路、	柜昌笙		
T 医 L E L	শ্ব ক		至十年的	X ++++	311/2-12/1	Į T	坐午 甘慎平寸	201貝		IBIL	-1 - X 11		前面道路:		8	.0 m
1 住居				60 %		200 %	200 %		140 m²	11	.0 mx	13.0 m	特定道路ま			m m
想定	建物のホ	概要	共同住宅	宅(1)	K)、各	階2戸を	·想定。		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため。			
(3)-3 #	総収益第	算出内]訳									ı				
階層	큚	用途	Ì	床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	iたり月額 は	F	月額支払賃		a保証金等(月数	效) a保証	E金等	(円)
ra/E	=				(m²)	(%)	(m²)				((円)	b権利金等(月数	效) b権利	金等	(円)
		(十字			70.00	100.0	70.00		1 460		102	,200	1.0)	102	,200
1 ~	1 1	住宅			70.00	100.0	70.00	'	1,460		102	, 200	1.0)	102	,200
	1	住宅			70.00	100.0	70.00		1,460		102	, 200	1.0)	102	,200
2 ~	2 '	ш-о			70.00	100.0	70.00		1,400		102	,200	1.0)	102	,200
~												<u></u>				
~																
~																
計					140.00	100.0	140.00)			204	,400				,400
	 支払賃制	桕							204	400	円 × 12		=	2	,452,80	,400 no ⊞
	文地点" 益費(管理							円/	m² x	100		<u> 12</u> ケ月				0 円
			の算出根技	処												
そのイ	他の収ん	入(駐	車場使用料	料等)				円/	台 x		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒	れ損失((算出	根拠、金額	額)												0 円
			相当額	x 空	室率B((%))	2	452,800	円× 円×		4.0	% =			98,11	2 四
· 以上i							,		17 ^			70 -		2	354,68	
			(空室損	失考慮征	 		204	,400 円 ×	96	.0 %	ν ×	1.	00 % =		1,96	
			及び償却			慮後)	償却	 年数(,400 円 ×	4 1	年) .0 %	運用利 。×		1.00 %)		50,29	
その他	世の収入に	に係る	 保証金等σ)運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	ν ×		% =			0 円
総収益	益	+	+ +					2,40	06,942 円		(17,192	円/㎡)		
(3)-4	1 ㎡ <u>当</u>	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()内は支	払賃料								
NO	事例番号	3	事例の 実質賃料 (円/		事情社正	甫 時,	点修 標準化 補正	送 建物 差修正		域要 比較			定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	-		()	<u>100</u>		100] [<u> </u>	<u>100</u>			対象基準月額実質	階の 質賃料 1,492 F	円/㎡
b	-		()			100	100		<u> </u>	<u>100</u>	1		月額支持 (公賃料 1,460 F	男/㎡)
С			,] 100			<u>) </u>		_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		100,800 F	9	25,200,000 x 0.4	%	
維持管理費		98,112 F	7	2,452,800 x 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	41,400 F	9	查定額		
公租公課	建物	214,200 F	9	25,200,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000
損害保険料		25,200 F	7	25,200,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		25,200 F	9	25,200,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		504,912 F	9	(3,607 円/㎡)	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 %	5	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	=	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		25,200,000 円		175,000 円 / ㎡× 140.00 ㎡	設計監理	理料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分	0.0865 ×	設備部分
建物等に帰属する純収益		1,484,280 円				
X (a) a Likipile R-12 (4/10-4	(10,602 円/㎡	1)			
(3)-8 土地に帰属する純収益			Т			
総収益					2,406,942	
総費用					504,912	
純収益 - 					1,902,030	
建物等に帰属する純収益					1,484,280	
土地に帰属する純収益 -					417,750	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	属する純収益				408,894	円 円/㎡
	還元利回り	(r-g) 3.4 %)	(2,921	13 / 111
		12,026,294 円		(95 000	円/m ⁱ

		()()
Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州戸畑(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
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 ㎡当たりの価格 55,900 円/㎡

1 基本的事項

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

(1) 基 準 地	所在及び地番並び 「住居表示」等	バに 北九	ᄴᆂᆖᄳ	n (- 1	
	住店农小」守		がれる -		木 2 丁目 7 」	19番1	0				1	也積 n³)	(202	法令上の規制等
	形状	敷地の和 況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	社	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	il #a		文通施設 O状況	みとの	1 低専 (50,80)
-	長方形 :1.2	住宅 W 2			一般住宅点 宅地域	が多い高	西6			水道、 ガス、 下水	戸灯	⊞2.8	km		(その他)
(2)	範囲	東 50 n	n、西	200 m、	南 100	m、北	100 ו	m 標	準的使	用低層	住宅	地		'	
近四	標準的画地の形状	大等	間口約	13	m、 奥行	亍 約	16	m,	規模		200	m²程/	度、	形状長	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	こなし			街 6	m 市	道		通一戸畑県	駅内	有東方	72.8 km		対象基準地と同じ
		事項				路			施記					規制	L
	地域要因の将 来予測	国道3号(られず、	地価水準を好転さ
(3)最 ³	有効使用の判定	低層住宅			- E IM IO)	ш,	92 <u> </u>)対象基 の個別	準地				
(5)鑑	定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価	各		55,90	0 円/	m²	因					
の 〕	適用	各		/	円/	m²									
		原価法		積算価	各		/ 円/㎡								
		開発法		開発法	こよる価格	i	/	円/	m²						
(6)市:	場の特性	次所得者等	等が中心 西は若干	となる。	幹線道路	背後に一	-般住3	宅が建ち	並ぶか	、傾斜均	也勢で	゙゙ある	ため、新	規需要	理住宅を指向する一 関はやや弱い傾向にあ 1200万円前後と
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	り、各補側	多正項目 るため収	とも十分 益還元法	合に検討し 法は適用で	ている。 きなかっ	なお、 た。 ?	近隣地 足って、	域は自 市場の	用目的が 実態を原	が一般 え映し	的な	:戸建住宅	地域で	基づいて試算してお であり、賃貸市場が未 こし、周辺公基準地価
(8) 公規個 示準格	代表標準地 計標準地番号 B	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較	の規	表基準地 見準価格 引/㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/r	<u>[</u>	100	100	100	1 [100					画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	9) 指定基準地番号 指が			時点 修正	世界 標準化 補正	し 地域 因の 較	· 要 比	個別的 要因の 比較	の比	基準地 之準価格 引/㎡)	内:	 標 準 化	の他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / r	m [100	100	100] [100					画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準模	年ら 継続 新規 前年標準価格 55,600 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 である場合の検討				形 状	要地	的因域因	不動産旧来か	需要は ら一般	二極化が	より魚	選好性	生の高低に となってい	る。	
準価記 地格 の等 前か	格 標準地番号 - 要 公示価格 円 / ㎡ 因					個別	的)			変動はな	l I。				

(1)	比準価格															
NO	取引事例番号		所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	戸畑07	C 北	九州市戸畑	X			建付地	(,	不整	形	北西4 mī 西4 m	市道			1 住居 70,160)
	- 1090											準角地				
b			九州市戸畑	区			建付 地	(台形)		南西3.6	m市道			工業 60,200)
С	- 1097	_	九州市戸畑	X			更地	(不整;	形	南東9.5	m市道		(2 住居 60,200) 虱致地区
	- 1080		- III→= km							1-1-2	* #	م ـــ الــــــ	+.*			4 <i>(</i> -)
d	一年407		九州市戸畑	<u>IX</u>			更地	(ほぼ! 形	径	北東6 mī	10世			1住居 60,200)
е	- 1080	J4						(,)						
NO	取引信 (円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 上較		建定標準値(円/㎡)		国別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.0]	_100	_100			_100				街路	<u>\$</u> (0.0	
b	(,330	[100.0] 	100.0]	[100.0] 	100		59,508	100)		54,44	l5 交道 接边	- 1	0.0	54,400
С	(,693	[100.0] 	100 [100.6]	[100.0] 	[100.0] 		55,693	100	_		55,30)6 環境		0.0	55,300
d	62	,600	100.0]	100	100	[100.0]		62,976	[113			55,58			0.0	55,600
		,662	[60.0]	100	[/]	[100.0]		82,138	[137	7.5]		59,73	37 7 0		0.0	59,700
е	()	 []	100	100	[]			<u>100</u>					[100 . 100	<u>0</u>]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		•			:	工地域	要因	の比較の	内訳			
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	5近 -3.0	環境	+15.0
		+0.11	画地	-1.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	挺 +7.0	環境	-3.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	5近 0.0	環境	+10.0
		+0.11	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	売急ぎ	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	延 +10.0	環境	+25.0
		+0.43	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	············· 转近	環境		1	街路			交通・持	 新近	環境	
			 画地		 ¦行政		その	 他		 行政		<u>-</u>	その他		L	. – – – – – – –
— オŀ	· 上準価格別	東定のF	里由									·	1比進価	———— 格:	5	5,900 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 55,900 円/㎡]

											*107	, 0,111, 1,141 (<i>></i> (<)		D- D = 0
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原個	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戈市街地に存	まし、.	土地の再調	遺産の	原価が把握でき	ないため。)		
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格								
ì	造成事例番	号			-		所在及び地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修	EIE	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u> []	100			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	衫補正	時点修正	正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []				
Ē	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		P	∃ / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月習	室動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境		行政		₹0	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	1場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	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	て困難であり、収益還	元法は適用できない	l _o

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

北九州市庁阪区編附木2丁目19書10 200000334063-0000 200000334063-0000 200000334063-0000 200000334063-0000 200000334063-0000 200000334063-0000 200000334063-0000 200000334063-0000 2000000334063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 200000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 200000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-0000 20000034063-00000 20000034063-00000 20000034063-00000 20000034063-00000 20000034063-00000 20000034063-00000 20000034063-000000 20000034063-000000 20000034063-000000 20000034063-000000 20000034063-000000 20000034063-0000000 20000034063-00000000000000000000000000000	Νo	所在及び地番	不動産ID
2 3 4 4 5 6 7 8 9 9 10 9 11 11 12 13 13 14 14 15 16 11 17 18 19 11 12 12 20 12 21 12 22 12 23 12 24 12 25 12 26 12 27 12 28 12 29 12 30 13 31 32 32 13 33 13 34 14 35 14 36 14 37 14 38 14 40 14 41 14			
3 4 5 6 6 1 7 1 8 1 9 1 101 1 112 1 133 1 144 1 155 1 166 1 177 1 18 1 19 1 20 1 21 1 22 2 23 1 24 1 25 1 28 1 29 1 20 1 21 1 22 2 23 1 24 1 25 1 28 1 30 1 31 1 32 1 33 1 44 1		ADJUNITION AND INTERPRETATION OF THE PROPERTY	2300000004300 0000
4 6 6 6 7 8 8 9 10 9 11 12 13 14 14 15 16 16 17 18 19 10 20 21 21 22 22 23 24 24 25 26 27 28 29 30 31 32 28 33 34 33 35 36 37 38 39 40 40 44 44 44 45 46 46 46 47 48 49 49			
6 6 7 8 8 9 10 9 11 11 12 13 13 14 15 16 17 17 18 19 20 20 21 21 22 23 23 24 24 25 25 26 27 28 29 29 30 31 31 33 32 33 33 34 34 34 35 35 36 37 38 39 40 44 44 44 45 46 46 46 47 48 49 49			
6			
7 8 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9			
8 9 10 11 11 12 13 14 15 15 16 17 18 18 19 19 20 11 21 11 22 12 23 12 24 12 25 12 26 12 27 12 28 12 29 13 30 14 31 14 32 14 33 14 34 14 35 15 36 15 37 17 38 15 39 14 41 14 42 14 43 14 44 14 44 14 45 14 46 <td< th=""><td></td><td></td><td></td></td<>			
9 10 11 11 12 13 14 15 16 16 16 16 16 16 16			
10			
111 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			
112 13 14 15 16 17 17 18 18 19 19 19 19 19 19			
13 14 15 16 16 17 18 19 20 19 21 19 22 19 23 19 24 19 25 19 26 19 27 19 30 19 30 19 31 19 32 19 33 19 34 19 35 19 37 19 38 19 40 19 41 19 42 19 43 19 44 19 45 19 46 19 47 19 48 19 49 19 49 19			
14 15			
15 16 17 18 19 19 20 11 21 11 22 12 23 12 24 12 25 12 26 12 27 12 28 12 30 13 31 13 32 13 33 33 34 13 35 13 36 13 37 13 38 13 39 14 40 14 41 14 42 14 43 14 44 14 45 14 46 14 47 14 48 14 49 14 48 14 49 14 40 <			
16 17 18 19 20 19 21 19 22 19 23 19 24 19 25 19 26 19 27 19 28 19 30 10 31 19 32 19 33 19 34 19 35 19 36 19 37 19 38 19 40 19 41 19 42 19 43 19 44 19 45 19 46 19 47 19 48 19 50 19			
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 50			
18 (1) 20 (2) 21 (2) 23 (3) 24 (4) 25 (2) 26 (3) 27 (2) 28 (3) 30 (3) 31 (3) 32 (3) 33 (3) 34 (4) 35 (3) 36 (3) 37 (3) 38 (3) 40 (4) 41 (4) 42 (4) 43 (4) 44 (4) 45 (4) 46 (4) 47 (4) 48 (4) 49 (4) 50 (5)			
19			
20 21 22 23 24 25 26 27 27 28 29 29 29 29 29 29 29			
21 22 23 24 25 26 27 28 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50			
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			
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			
24 25 26 27 28 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50			
25 6 26 6 27 6 28 6 30 6 31 6 32 6 33 6 36 6 37 6 38 6 40 6 41 6 42 6 43 6 44 6 45 6 46 6 47 7 48 6 49 6 50 6			
26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50			
28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50			
29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50			
30 31 32 33 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 45 46 47 48 49 50 6			
31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 45 46 47 48 49 50 6			
32 33 34 34 35 36 37 38 39 39 40 41 42 42 43 44 44 45 46 47 48 49 50 6			
33			
34			
35			
36			
37 38 39 39 40 41 41 42 43 44 44 45 46 47 48 49 50 6			
38			
39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50			
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50			
41 42 43 44 45 46 47 48 49 50	39		
42 43 44 45 46 47 48 49 50	40		
43 44 45 46 47 48 49 50	41		
44 45 46 47 48 49 50	42		
45 46 47 48 49 50	43		
46 47 48 49 50	44		
47 48 49 50	45		
48 49 50	46		
49 50	47		
49 50	48		
50			
	備考		1

令和 7年 7月 25日提出 北九州戸畑(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州戸畑(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)	[令和 7年1月]	68,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7 7 7 0	口(5)/田均の紙幣	工尚 /压格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2	日 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評化	T				

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,0,0,	州市戸畑 1木 1 -		木1丁目4	4番2					地 (㎡		179)	法令上0	D規制等
準 地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況]の土地のラ	利用の状	接面	i道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模ト等が	一般住宅、 混在する信	アパー注宅地域	北4 m 市道			水道、 ガス、 下水	戸畑	2.4 km		(その他) (60,160)	
(2)	 範囲	東 100 n	· · · ·	75 m、	声 50.	m、北	10 m	↓ 西 注	± 05/击 F	用低層		<u> </u>		(00,100)	
近	 標準的画地の形	1	間口約	•		」)、 5 約	15 m		模			·····································	112 113 113	 まぼ長方形	
隣 -	地域的特性	特記しとく		12	111、 突1	」 一 街 「4 m		\ \^7	交通	_		「作り」) 東方2.4 km	_	┛は反刀形 「対象基準	
地 域	26.43(1)(寸 (王	事項・	IC M U			路 -	叩追		施設	1	八 洋.	宋刀2.4 KIII	規制	1	IECIO U
	地域要因の将 来予測					られない。			かでも	地勢が		\$住宅地域			性も比較
(3)聶	長有効使用の判定	低層住宅	也						` `	対象基準 の個別的		ない			
` '	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	8	5,300	円/m	1	因					
σ.	適用	収益還元法	<u></u>	収益価権	各	5	7,200	円/m	1						
		原価法		積算価村	各		/	円/m	1						
		開発法			こよる価格		/	円/m							
(6)市	5場の特性	れる。主た的良好なる	こる需要: ことから ^ん	者はエン 住宅需要	/ドユーザ ·	ーや地元(あり、地f	の不動を	産業者な 色的に推	よどでa 佳移して	ある。近 ている。	隣地地	の住宅地域で 或周辺では原 全取引の中心	居住の利	リ便性や快速	9性が比較
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	の一方で、	収益価: 双益精度	格は各種 はやや針	種の想定条(ると判断∶	件を含み! される。。	収益性に よって、	ニ立脚し 本件ま	った試算 けいてに	草価格で は、市場	であるが 諸性をが	その規範性! が、当該地域 反映した比望 西額を標記の	或では、 隼価格を	自用目的の E重視し、野	D住宅が多
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準	並 交通		地 街路 域 交通 要 環境	į
価と	公示価格		ſ]	100	100	ı	1			補	–		因 行政	
格し をた		円/r	n 1	00	[]	[]	100					行政 その他		その他	<u> </u>
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州戸畑(県			時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	世 個比 要比	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内準	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	i +4.0
基の 準検	前年指定基準		. -	05.8]	100	100	[100		8	4,600	補正		0.0	因 行政 その他	
地討	120	,000 円/r	n 1	00	[100.0]	[150.0]	100)		1,000		その他	0.0		
(10) 対年 象標	の見ります。		83,600		価 変 格 動	要因						北九州地区(る消費者行			
基準 準価	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	標準地等。	と同一地: -	形 状 成 況	1 1				「への良」 「調に推		クセスが好! いる。	感されて	て、総じて不	動産市況
地格 の等 前か	公示価格	⊥1 1 0%	半年間	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	別的要	因の変	動は認	められ	ない。			
יטי ווינו	文劃平 十间	11.1 70	 + 	,	,,,										

NO	取引事 例番号		が在及び地 ・ ・ ・ ・ ・	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 彡状	接面道题状况	路の言	主要交通施 设の状況	法令上の規 制等
а	戸畑07	C 北	九州市戸畑	X			建付地	()	ほほう 方邪		南5.8 m市 東6 m	ī道		1 住居 (80,200)
b	- 1030		九州市戸畑	X			更地	(不图	隆形	南東2.7 г	m市道		近商 (90,200)
	- 1060)5						\		/					
С	戸畑07	C 北方	九州市戸畑	X			建付地	()	方形	f長 彡	西3.7 m市	道		準工 (60,200)
	- 1060														
d	戸畑07		九州市戸畑	☒			更地	()	ほほ 形	ぎ整	北東6 m市	ī道 		1住居 (60,200)
_	- 1080 三畑のフ		- *N+=*m	<u> </u>			建付			1=1	デノン	南4 m市道	<u> </u>		1 住居
e	- 1089		九州市戸畑	ı <u>x</u>			建1)	()	ほほ 形	五百				(60,160)
NO	取引信(円)	5格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因の比	或要 比較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別 比較	 的要因の 	査定価格 (円/㎡)
a	(90) ,264	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		90,706				80,843	街路 交通・	0.0	80,800
b	()	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100		94,362	100)		90,99	接近	0.0)
С	()	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		79,629	100)		83,03	画地	0.0	·
d	(47)	100 [60.0]	[103.4] 100	100	100 [100.0]		82,138	100)		84,85	一 行政	0.0) -
e	()	100 [100.0]	[101.1]	100	100 [100.0]		<u> </u>	_100)		87,176		[100.0]	,
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		111111111111		,				 の比較の内			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0			+2.0	交通・接近	+10.0	
		+0.35	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
b		%/月 +0.33			交通・接		環境					L .	交通・接近 	+6.0 F	^{睘境} 0.0
			凹地		行政		その		0.0	行政 ———		+3.0		0.0	
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-3.0 ³	交通・接近	-4.0 F	^{睘境} 0.0
		+0.28	 画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0	
d		% / 月			▽交通・接		環境		0.0	封路			交通・接近 	-6.0 ^H	環境 0.0
		+0.43	四地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	
e		%/月 +0.09			交通・接		環境			封路				-5.0 E	^{睘境} 0.0
	ı .	±0.09	画地		行政		その	41	0.0	行政		0.0	4.1		

(2)	(積算価格算	拿定内	訳													
(2))-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戊市街地内Ⅰ	こあり	土地の再調	建原	原価を把	握する	ことが困	難であ	るた	め。
(2))-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
17.5	素地の取得		事情補	ÎE.	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準1	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因のは	比 個別的 比較	的要因σ) Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0]		00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	•		積算	価格				円/m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	文 百	交通	・接近		環境			行政		-	その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,414,938	768,000	2,646,938	2,291,210	355,728	(0.9788) 348,187	(3.8 0.4)
	収益価格	10,240,794	円 (5	7,200 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						

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

(3)	-2 想定建	物の状	 犬況										U/11/ ХЩ (ЛС)			
		用	途	3	建築面	積	(m²)		構造・『	皆層		延床	面積		(m²)	
共同	自住宅						100.00	L S	2 F					200.0	00	
2	 公法上の規	制等														
	比域等		基準建蔽率	X 等 指 指 指 第	定容積		基準容積率等	地積		問口	・奥行		前面道路、	幅員等		
7132	2-0-20			- (3)11/	AL 11 18	-	<u> </u>	POIR					前面道路:		4.0 m	
1 信	È居		6	60 %	2	200 %	160 %		179 m²	12.	0 m×	14.5 m	1	での距離:	m	
札	見定建物の	概要	専有面積 5	5 0 ㎡程	度の非	共同住宅	だを想定する。		有効率 の理由	10	0.0 %	当該用る。	途・構造では	は標準的な有効な	率であ	
(3)	-3 総収益	9世代														
		用道		床面積		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)	
	階層			(^ '%)	(m²)		ł		((円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)	
													1.0			
_ 1	~ 2	住宅		100	0.00	100.0	100.00		1,450		145	,000	1.0	0 1	145,000	
	~															
	~															
	~															
	~															
														2	290,000	
	計			200	0.00	100.0	200.00				290	,000			290,000	
白	E額支払賃	料							290,	UUU 000 円	3 x 12	ケ月	=		,000 円	
а	共益費(管	理費)						円/r	n² x		m²x	12ケ月	=		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	料に含む	める。				
7	その他の切	八(駐	車場使用料等	等)				円/台	∃ ×		台×12	ケ月+		=	0 円	
貨	資倒れ損失	(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	
	≧室等によ						3,	480,000 P	9 ×		4.0	%				
•		至举/	A (%) + (× 空至洋	表 B (%))	+	P	9 ×			% =			,200 円	
	人上計														,800 円	
			益(空室損失者 4.7.4.3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1		44 +v =	14 \		,000 円 ×		.0 %			00 % =	2	,784 円	
桶	≢利金寺の) 理用品	益及び償却額	(全至頂	!大考慮	(佐)		年数(,000 円 ×	4 £ 96.	≢) .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =	71	,354 円	
7	-の他の収 <i>)</i>	に係る	保証金等の運	用益(空室	室損失考	善意後)		円×		%	×		% =		0 円	
*	企収益	+	+ +					3,41	4,938 円		(19,078	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	たりの	D月額支払賃	料の算出	出根拠		()内は支	払賃料								
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m	正	事情補	時 _紀 正	点修 標準化 補正	建物机 差修正	各地地の比	或要 比較	基準队 格差修正		î定実質賃料 円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料	
а	-		(] (100] 100	100]	<u>100</u>			対象基準階の 月額実質賃料 1,482	斗 2 円/㎡	
b	-		() [100]	100	1 100	100]	100			月額支払賃料 (1,450	\$ 0 円/㎡)	
С	-		(1 (100]	100	1 100	100]	100	_		基準階 2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		155,600	円	38,900,000 x 0.4 %	Ď	
維持管理費		174,000	円	3,480,000 x 5.0 %	Ď	
公租公課	土地	30,000	円	査定額		
公祖公誌	建物	330,600	円	38,900,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		38,900	円	38,900,000 x 0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		38,900	円	38,900,000 x 0.10 %	Ď	
その他費用		0	円			
総費用			·			
~		768,000	円	(4,291 円/㎡) (経費率 2 ————————————————————————————————————	22.5 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.8 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益	Γ					
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		38,900,000 円	I	189,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡x	設計監理 (100%+	2料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分	· ·	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,291,210 円		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 ×	20 %
×	(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	
未収入期間を考慮した土地に帰。 ×	属する純収益			,	348,187	
^ (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6	(1,945	円 / ㎡
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · ·	10,240,794 P		(57.200	円/㎡
		.0,210,707	,	(37,200] / []]

Νο	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州戸畑(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
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 ㎡当たりの価格59,200 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)	[令和 7年1月]	47,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7 7 7 7		/ F) / T + 2 O 1 T + 3	工告/压+4	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑	定評価					

			~~=													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			i畑区西大 - 7 - 3	谷1丁目8 0 」	 8番7外					地積 (m²)	·	265	洁	き令上の規	 制等
地地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	- 1	供給 処理施 設状況		な交通施の状況	設との	1 (60	¬専 ,200)	
	克方形 :1.2	住宅 W 2			莫一般住宅が 面の住宅地域		北6 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	戸畑2.	6 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 180	m、西	100 m、	南 70	m、北	70 m	標準	的使用	戸建	住宅地					
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	m、 奥行	亍 約	18 m	、規	模	2	250 m³₹	呈度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記:特	にない			街 路-	市道		交通施設	戸畑駅	(南方2.	6 km	法令規制	-	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				□心とするほ 三宅地需要の	 既成住宅:										要因は
. ,	有効使用の判定	戸建住3	宅地							対象基準 対象基準 の個別的 因	地要な	l I				
(,	定評価の手法 ^{適用}	収益還え		比準価収益価		5	9,200	円/㎡ 円/㎡	_	_						
	_,,,	原価法	山本	積算価			/	円/㎡	-							
		開発法			<u>'''</u> による価格		/	円/㎡	-							
(6)市は	易の特性	指向する	ら一次所行 言要はや	得者等が「 や弱い傾「	区、小倉北に 中心となる。 句にあるが、 と思われる。	。旧来かり 、地価は	らの戸廷	\幡西区 建住宅等	が建ち	並ぶが	、傾斜	地勢で街	区の形状	ぱのオ	「規則であ	るため
検討	章価格の調整・ 証及び鑑定評価 D決定の理由	り、各額 成熟であ	i修正項I 5るため ^l	目とも十分 収益還元》	が得られた。 分に検討し 去は適用で 結果、鑑定	ている。 きなかっ	なお、近 た。従っ	ュ隣地域 って、市	は自用 場の実	目的が	一般的	な戸建住写	官地域で	ごあじ)、賃貸市	場が未
示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較			対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 性 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州戸畑(県		- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個. 比 要 比	因の	対象基 の比準 (円 /	■価格	標 排 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 -5.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 .600 円	_ -	[100.5]	100 [100.0]	100	[100		58	3,800	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年ら	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格			0円/㎡	価 変	一般的	勺 〉 住	宝地に			生・環境	その他 きょうせい きょうしん ままい 選好性の はいばまれる いいまれる かいかい かいかい かいかい かいがい しゅう			の価格差が	生じて
象標の 基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討		表標準地質	等と同一地 -	形状成況	世史	まり を					くされてい 地勢で需				距離の
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.3	% 半年	円 / ㎡ 間	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要同	因に変	動はない	l _o					
			_													

NO	取引		 所在及び地	世番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積		画	地	接面道路	§の <u>∃</u>	E要交通	施	法令上の規
	例番号		,等	лш ш о	111111	点	型	012	(m²)	の形	状	状況	設	の状況		制等
а	戸畑07	7 C 北	九州市戸畑	区			建付地	(,	ほぼ-) 方形	長	西3.7 m市	道			隼工 (60,200)
	- 106															
b	戸畑 0 7		九州市戸畑	<u> X</u>			建付 地	(不整		北西4 m市 西4 m 準角地	道			1 住居 (70,160)
С	八幡東(C	0 7 北	九州市八幡	東区			更地	(ほぼ.) 方形		南6 m市道			(J	1 低専 (40,80) 虱致地区 宅造規制区域
d	戸畑07	7 C 北	九州市戸畑	X			更地	(,	ほぼ 形 形	整	北東6 m市	道			1 住居 (60,200)
e	- 108	304						(,)						
NO		価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較		走定標準価 円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	73) 8,763	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0			79,629	<u>100</u>	0.0]		61,253	_ ~ ~ ~		0.0	61,300
b	5) 8,330	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0	<u> 100</u>] [99.0]		59,508	100 [104			56,891	接近環境		0.0	56,900
c	5-) 4,485	100 [100.0]	[101.3] 100	100	100 [103.0]		53,586	<u>100</u>	1.3]		56,825	画地		0.0	56,800
d	(4) 7,662	100 [60.0]	[103.4] 100	100	100 [100.0]		82,138	100 [130			62,797			0.0	62,800
e	()	100	100	100	100			100]				[100 .0	<u>o</u>] [
NO	ア事情の内容		ウ標準化			<u> </u>	<u> </u>		:		要因(の比較の内	 訳			
а	正常	%/月 +0.28	L		交通・					 街路 			・接近 	+11.0	·環境	+15.0
			四地		¦行政		その		0.0	行政 		+5.0		0.0	T	
b	正常	% / 月 +0.11			交通・ 一 行政		環境 その			街路 行政		2.0 ¦ \$ 0.0 ¦ \$	E通・接近 の他	-3.0 0.0	· 境境 	+10.0
c	正常	%/月	街路		交通・		┆環境			街路			通・接近		環境	+15.0
		+0.14			 ¦行政		その		· 	 行政		0.0		0.0	<u></u>	
d	売急ぎ	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			逐通・接近		環境	+20.0
		+0.43		0.0			その		· 	 行政		0.0	 : の他	0.0	L	
e		%/月	街路		交通・		環境		1	街路			通・接近		環境	
					└		¦その	-	· 	 行政		 ¦ <i>₹</i>	 : の他		L	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **59,200** 円/㎡]

														10, 0, 11, ,,,,	(>1<)		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	よ場合(の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番	i							
Į.	素地の取得 (円/		事情補	Ē	時点修正	Ξ	の価ホ	の補修正後 各 (円/㎡)	ÈÌ	造成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点側	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						10 [0]	L10	100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯弧正後の	費用の補修 D価格		ラ効宅地化率 余した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的	勺要因σ	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]	10]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	Ž		交通	・接近		環境			行政		2	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	は場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円 / m²)			90
			D ([] / III)			
	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。	

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市戸畑区西大谷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	TO WITH MELLY CL. S A C B C	
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州戸畑(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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 ㎡当たりの価格 145,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	115,000 円/㎡
	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	(F) /### O 15##	T 24 / T 15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	鑑定評価額の決定	Eの埋田	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	- 10		「畑区新活 6 - 5 」	也1丁目8	1番2					地 (㎡		205	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周:	辺の土地の	利用の状	接面通	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	商業 (80, 防火	400)	
	長方形 1:1.5	店舗兼信 RC 3	 宅		の小売店舗、 多い商業地域		南西36 県道	n		 水道、 ガス、 下水	戸畑	770 m		,	の他)	
														(100	,400)	
(2) 近	範囲) m、西			,	150 m		的使月			司住宅地				
隣 -	標準的画地の形		間口	約 1 ⁻	1 m、 奥行	約	17 m、	規					形状	_		
地	地域的特性	特記 特	記なし			街 36	m 県道		交通	戸畑馬	界 東	方770 m	法令	· 対象 -	基準地	と同じ
域		事項				路			施設	 			規制	 		
	地域要因の将 来予測				多く見られる 地価水準の					地利用	状況7	が続いている	る。戸	畑駅周	目辺での	共同住
(3)最	有効使用の判定	店舗兼	共同住宅	地					` ´ (対象基 ² 対象基 ² の個別的 因		ない				
. ,	に 対	取引事例	引比較法	比準価	格	15	0,000 F	<u> </u>	. '	스						
の	適用	収益還え	法	収益価	格	10	9,000 F	引 / ㎡	!							
		原価法		積算価	格		/ [引/㎡	!							
		開発法			による価格			引/㎡								
(6)市	5場の特性	法人や個動向につ	国人事業 Oいては	者のほか 、共同住	、業種業態 宅など用途(によってI の多様性 <mark>:</mark>	は全国展り が可能な。	開の企 ところ	È業、₹	マンショ 県要も撃	ンデー	域内の主な需 ベロッパー領 地価も上昇基 出し難い状況	手も想気 表調で推	ごされ 生移し	る。圏域	成の需給
· 検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 値の決定の理由	ており、 不確定要	各補修 要素を含	正項目と んでいる	も十分に検	討している 性が相対的	る。一方l 的に低い。	収益価 従っ	i格は質 oて、b	≣料水準 比準価格	及び	似地域に存す 還元利回り急 視し、収益値	手の将列	ド予測	において	[若干の
(8) 公規(示準		· 標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規準	/ m ~ \	内準	≝ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格			[]	100	100	[]			補			因	行政 その他	
恰しをた		円。	/ m²	100	[]	[]	100	_				E 行政 その他			という世	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州戸畑(県		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の比判		内省訳(<u></u> 交通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	0.0 -7.0 +7.0
基の 準検	前年指定基準	■地の価格 1,000 円	_	[105.3]	100 [100.0]	100	[100.0	0]	14	5,000	補口	E 行政	0.0		行政 その他	-3.0 0.0
地討		<u>, </u>		100	[100.0]			K 1.1		11		その他	0.0			- L B
(10) 対年 象標(カー・制平信学価格			00 円 / ㎡		要因						推移しており にある。	り、最著	寄り駅	、利便旅	設接近
基準 準価語	・ 2 基準地が決 検 である場合の検討	快通地点(代 付 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況		域 小規	見模店 への利	舗・共 便性は	:同住宅だ :良好で、	が多く 需要	住商混在地域 は比較的堅語	或的な弱 調である	要素を る。	含む。利	J便施設
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間		% 半年	- 円/㎡ 三問	要 因 %の	(個別的)要 因		削的要	因に変	動はない	, I _o					
120 13	文劃十 十世		~~ ~ ~ 1	1-0	/0 0	1										

	HWST IMIT												107 07117	лщ (ЛС <i>)</i>		
(1)	比準価格質	算定内	l訳													
NO	取引事 例番号	ļ	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o)	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	戸畑 0 7 0		九州市戸畑	区			更地	((不)	 整形	北東36 北西2.7 南東5.1 三方路	m			商業 (100,400) 宅造規制区域
b			九州市戸畑	X			建付地	((ほ) う(方)	ぎ長 形	南6 m市 西5.4 m				近商 (100,300)
	- 1090	15										角地				
С			九州市戸畑	X			更地	(長:	方形	北5.6 m	市道			近商 (90,200)
	- 1090	4														
d	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			更地	() (ま) 方:	ぼ長 形	北18 m国 西4 m	国道			近商 (100,200)
	- 1110	16										角地				
е								()						
NO	取引価 (円/	插格 ′ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		推定標準(国別的要因 <i>0</i> 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.3]	_100	_100			_10	00			街路	各 (0.0	
	143	,914	[100.0]	100	[/]	[95.9]		156,520	_	3.0]		151,9	^~	- 1	0.0	152,000
b	112	, 265	100 [100.0]	100	<u>100</u> [100.0]	100 [102.0]		114,686	<u>10</u>	5.0]		152,9	接近 15 環境	I	0.0	153,000
С	,)	100	[103.2]	100	100			_10				画地		0.0	
d	120,	, 895)	100.0]	100	100	[100.0]		124,764	10	5.5] 0		145,9	23 行政	Þ (0.0	146,000
	163	,996	[100.0]	100	[/]	[103.0]		163,200		0.6]		147,5	59 ζ σ)他 (0.0	148,000
е	()		100		[]			10 r	0				[100 . 100	<u>o</u>]	
NO	ア事情	 ſ月率	ウ標準化	 補正の内記		L J			L				内訳	100		
	の内容図	変動率														
a		6/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	链 +3.0	環境	0.0
		+0.43	画地	-4.1	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b		6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接	近 -2.0	環境	·15.0
	-	+0.53	画地	+2.0	行政	0.0	しての	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接	近 0.0	環境	÷ -5.0
	-	HO.36		0.0	 行政		その			行政			 その他		L	
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	+20.0
		+0.36	画地		- - - 行政		その			 行政		i	 その他	0.0	<u>.</u>	
e	9	6/月	街路		┆ ┆交通・接		環境			街路			交通・接		環境	ŧ
			 画地				- そ の	 他		 行政		 	 その他		<u>_</u>	
<u></u>	 	·定のŦ	 里 中		1		1					ĺ	〔比準価	格:	15	50,000 円/㎡)
-1 [・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	_ U) !	- 14										、トロ十 IM	тн •	15	,000 137 1117

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3))-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

		•		7:h A:/	⊏ 1≠		, 2		1#14 5			7-7-				2 、
	用	途 ————		建築同	自槓		(m²)		構造・降	肾 層		延月	下面積		(r	n²)
店舗兼共同位	主宅					160	.00	R C	5 F	•					800.00	
公法上の規	見制等															
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 100 %		100 %	400 %		400 %		205 m²				18 O n	特定道路までの距離:			36.0 m	
想定建物の概要 鉄筋コンクリ-			- ト造 5	階建店舗	兼賃貸回け共		同住宅	有効率 の理由			近隣均	也域内の中層と	域内の中層ビルとして標準			
(3)-3 総収記	益算出区	为訳														
用途階層		金	床面積		積 有効 率		有効面積		1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
THI				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
	店舗			160.00	70.0		112.00		2,890		272	680	4.0	0	1,294	,720
1 ~ 1	/白 舗			100.00	70.0		112.00		2,090		323,680		2.0	0	647	,360
	共同化	注宅		160.00	95.0		152.00		1,920	291,840		,840	1.0			
2 ~ 5									,			,	1.0	1.0 29		,840
~												<u></u>				
~																
~																
				800.00	90.0		720.00				1,491	,040			2,462	
計	£ \\\\								4 404	040.	Ш 40			4.	1,814	
年額支払貸 a共益費(電									1,491, m² ×	040	円 × 12	ジ月 12ケ月		1.	7,892,48	0円
`		の算出根拠	ι			井益	費の授受			いなし		127 /	<u> </u>			011
		車場使用料				/\ш	共益費の授受は慣行化されていない。台x 12ヶ月+=								0 円	
		根拠、金額				敷金にて担保										0 円
空室等に。											5.0	0 %				
(+ a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%))				+ 円 x						% = 894,624 F				24 円		
以上計	+ a+													10	6,997,85	56 円
		益(空室損失					2,462,	080 円 ×		.0 %			.00 % =		23,39	90 円
権利金等の	D運用記	益及び償却額	額(空室	2損失考	慮後) 		償却 ^年 1,814,	4 1 95	4年) 運用利回り 95.0%×			(1.00 %) 0.2563 = 441,857			57 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 m² à) 内は支払									
NO 事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	.	事情社正	甫 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 比較	基準的格差例		全定実質賃料 円/㎡)	基準地	!基準階の	の賃料
а				100	ſ	1	100	100	100)	100			対象基準		
_			\	[] 100		[]	[] []]		月額実	貝貝科 1,963「	円/㎡
b			,											月額支		
-			,	<u>100</u>			100	<u>100</u>] []	<u>100</u>	_		(1,920 F	円/㎡)
С		\	,	_100			_100	_100	100)	_100	_		基準階	2 F	В
-)	[] 100)	[]	[] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	j	ミ額相当額		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 %)				
() TD () +m	土地 69,300 円			査定額					
公租公課	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 x 0.10 %)				
建物等の取壊費用の積立金		212,000	円	212,000,000 x 0.10 %					
その他費用		0	円						
総費用									
~		4,249,924	円	(20,731 円/㎡) (経費率 2	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 £			
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 £			
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 (%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 £			
m:未収入期間		1.0 4	年	: 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	查	定額		算出根拠					
建物等の初期投資額		212,000,000 円	9	057 000 FI (" 2	設計監理				
二 11/年14/塔/墨		0.0505		257,000 円 / m²x 800.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 % 設備部2			
元利逓増償還率 		0.0585			0.0871 ×	30			
建物等に帰属する純収益 ×		12,402,000 円 60,498 円/r	-						
 (3)-8 土地に帰属する純収益	(00,400 []71	11)						
					7,463,103	円			
総費用					4,249,924	円			
純収益 -					3,213,179				
建物等に帰属する純収益				2,402,000					
土地に帰属する純収益 -				811,179					
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			780,030					
×				(3,805	円 / ㎡			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 ⁰	%						
		22,286,571	円	(109,000	円/m			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市戸畑区新池1丁目81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		

令和 7年 7月 25日提出 北九州戸畑(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州戸畑(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)	[令和 7年1月]	110,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T+D @ 15#5	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	盤化計1個額の沃ル		の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			[■] 畑区天神 12 - 6	≢1丁目2 」	29番					地和 (㎡)	-	193	法令上の規制等
準地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 記の状況	设との	近商 (80,300) 準防
	長方形 1:1.2	診療所兼	 兼住宅		マンショ丘隣商業地		西20 г	n		水道、 ガス、 下水	九州コ	大前1.2 km	n	(その他)
(2)		東 50	0 m、西	50 m.	南 150) m、北	20 m	煙準	的使用	用店舗	 兼共同	住宅地		(00,000)
近	 標準的画地の形料		間口			行約	15 m			-	200 m ²		形状	
隣 地 域	地域的特性	特記				街 20	m市道			九州 1.2 k	L大前馬	· 南西方	法令	対象基準地と同じ
	 地域要因の将	事項	:□ != #± F	の亦動用	FI 나 됐 ㅆ	路上	= /m	Σ o du	施設		ナ カロ	立	規制	1
	来予測				を囚は認め いら、土地							、冏亲朱的	貝化コン	用途の多様性、居住
(3)	侵有効使用の判定	店舗兼:	共同住宅	言地					` ′	対象基準の個別的 因		:11		
. ,	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格		8,000	円/㎡		М				
U.)適用	収益還え	元法	収益価		9	7,400	円/㎡	-					
		原価法		積算価			/	円/m ²						
		開発法	,		による価格		^	円/㎡		<u> </u>	\ \\ \- \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ا جارات	* 1 /\\ ±± ±± ± () - 10 /\(\frac{1}{2} \) + \(\frac{1}{2} \)
(6) n	万場の特性	められる 教エリフ	る。主た アの特性	る需要者はなどを生	は資金力の)ある個人 [.] /ション用:	や法人₹ 地とし	事業者、 て堅調な	マン: :需要:/	ション開 が見込ま	発業者 れる。	である。比	比較的規	ごと代替競争関係が認 見模が大きい画地は文 が規模や目的条件など
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	種の想象	定条件を その精度	前提とす はやや劣	る収益価格 るものと判	は投資採 動した。	算性に [:] よって、	も基づく 本件お	試算(いて)	価格であ は、信頼	るが、 質性のあ	付近では自る比準価格	月用目的 Bを重視	5る。その一方で、各 的の店舗や営業所等が 見し、収益価格を参考 ひとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	П	/ m²	[]	100	100	[1 100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
を (9) 指 定 り	指定基準地番		-	———— 時点 修正	標準化 補正		更 個比 要	別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			} / m²	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討	基準地の検討 新規 価格 133,000 地が共通地点(代表標準地等			(一般的) 米国の (一般的) 米国の 要 因 受けら を同一地点) 形 状 (地 域) 医院や			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。						
準価 地格 の前か	標準地番号	標準地 化九州戸 +5.3	136,0	5 - 00円/㎡ E間 +2.9	成 が 要 因 の の	要 個別的 要 個	3 ′ 5 \	固別的要				多している。 よい。		

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形		道路の	主 設(要交通が の状況	拖	法令上の規 制等
a	戸畑070		九州市戸畑	IX			更地	(不整)	形 北東36 北西2. 南東5. 三方路	1 m				商業 (100,400) 宅造規制区域
b	- 10601 小倉北70		九州市小倉	北区			更地			ほぼ・	長 北18 m	国道	+			 近商
	- 11106	6						() 方形	西4 m					(100,200)
С						貸家 建付 地	(ほぼ ⁻ う 方形	ほぼ長 お東20 mリ					2住居 (60,200)	
d	八幡東 0 7 C		九州市八幡	東区			建付 地	(,	ほぼ [.] 方形	東8 m	市道				商業 (100,400)
	- 10103	3									角地					
е	八幡東 0 7 C - 10807		九州市八幡	東区			更地	(ほぼ; 形	台 南東29) m国道				商業 (90,400)
10	取引価 (円/	i格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地が因のは	或要 北較	推定標準格(円/n		個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(143,	014	100 [100.0]	[104.3] 100	100	100 [95.9]		156 520			126		計路	0	.0	126 000
5	(914	100.03	[102.5]	100	100		156,520	100	_	126,		泛通・ 接近	0	0.0	126,000
	163,	996	[100.0]	100	[/]	[103.0]		163,200	[97	_	166,	871 ₃	環境	0	.0	167,000
	(164,	493	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		167,454	100 [93		178,	522	画地		0.0	179,000
t	(122,)	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		124.884	100 [98		127,		テ政 その他		0.0	127,000
e	()	100	[104.3]	_100	100		124,004	_100)			20016	[100.0		
<u></u>				100		[100.0]		124,416			139,			100		140,000
10	の内容変			補正の内記	π					上地塊:	要因の比較の	かられ				
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 街路	+2.0	交通・	接近	+8.0	環境	+5.0
	+	0.43	画地	 -4.1	└ ¦行政	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 行政	+7.0	- L	 Է	0.0	L	
b	正常 %	5/月	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	+5.0
	+	0.36	画地	+3.0	├	0.0	その		0.0		 -5.0	その他	 b	0.0	L	
С			街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	+3.0
	+	0.30	画地	0.0	 行政		その		0.0		-8.0	- ¦ ¦ その他	 b	0.0	L	
			街路		│ │交通・接		環境		0.0			<u> </u> 交通・			環境	-15.0
t	正常 %						L					- <u> </u> -			L	
t		0.60	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政	+7.0	· そのIt	<u>B</u>	0.0		
	+		画地 街路		 - 		¦その 環境		0.0			その他 交通・			環境	20.0

(2)	積算価格算	草定内	訳											
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内	こあり	土地の再調	達原	原価を把握する	ことが困難でる	あるた	め。
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	์)	標準化補正	時点修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u> []	100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯費 正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要因 比較	の 再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)		2512		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100		
ş	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F.] / m²		
内記	iR						·							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地均	域要因の比	較		街路	Š	交通	・接近		環境		行政		その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,064,074	1,349,500	4,714,574	4,028,960	685,614	(0.9592) 657,641	(3.9 0.4)
	収益価格	18,789,743	円 (97	7,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(2)	0 相字2		P20										1676	州尸畑(県) 	J - Z	- 1
(3)	-2 想定建	E物の お	大 沅													
		用	途		建築面	面積	(m²))		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗	輔兼共同住	E宅					107.92		S	3	F				312.	68
2	法上の規	制等														
用道	途地域等		基準建蔽	率等	指定容积	責率	基準容積率	等	地積		間	引口・奥行		前面道路、	幅員等	
近商準例	新 5			90 %		300 %	300	%		193 m	i 1	12.5 m× 1	15.5 m	市道	20.0 m m	
——	見定建物σ)概要	1 F (店) を想定	島舗 こする。	フロア貸	し) 2	2 F ~ 3 F ((共		有効 ^図 の理由	<u></u>	90.2 %	当該用記る。)標準的な有効	
(3)	-3 総収益	 :算出内														
	階層	用道	È	床面		 有効 率	有効面積	Į	1㎡当 支払賃料	ーーー たり月客 ^料	頁	月額支払賃	料。	保証金等(月数) a保証金領	€ (円)
					(m²)	(%)	(r	'n)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権利金領	€ (円)
		店舗			96.84	78.5	76	.02		2,45	0	186	249	4.0)	744,996
1	~ 1	ᄱᇜ			30.04	70.0	70	. 02		2,40	_	100	,240	2.0		372,498
_	_	共同信	主宅		107.92	95.5	103	.06		1,60	0	164	, 896	1.0		164,896
2	2 ~ 2													1.0		164,896
2	3 ~ 3	共同位	主宅		107.92	95.5	103	.06		1,60	0	164	, 896	1.0		164,896 164,896
	, ,													1.0	,	104,000
	~															
	~															
					312.68	90.2	282	.14				516	,041			074,788
	計	E skyl														702,290
	F額支払賃 共益費(管								m /	516 m² ×	5,041	1円× 12	<u>グ月 =</u> 12ケ月		6,192	2,492 円 0 円
			の算出根拠	л. Л.			地域慣行力	<u>ئا</u> ت			支払	【賃料に含め				011
			車場使用料				- C-WIRIT	_		台 ×	~ 30	台x 12			=	0 円
貸	資倒れ損失		根拠、金額	頁)			保証金等で	で担	保されて	こいるた	め計	上しない。				0 円
	≧室等によ							6,1	192,492	円×		5.0	%	'		
(-	+ a)x 空	室率 /	A (%) + (× 空	室率B(%))	+		l	円×			% =		309	,625 円
	人上計															2,867 円
			益(空室損ダ 4刀~※第4日		-	=/# \			788 円 ×			% x		0 % =	10	,210 円
惟	≣利金寺0.)連用金	益及び償却	額(全≦	至損失考慮	恵俊)			₣数(290 円 ×	9	年) 5.0	運用利 % x		1.00 %) .2563 =	170	,997 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		-	% ×		% =		0 円
紹	益	+	+ +						6,06	34,074 円	}	(31,420	円/㎡)	
(3))月額支払	賃料の	算出根拠		()内は		1							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情补 正	輔 時 _月 正	点修 標準 補正	≛化	差修正		地域要)比較		者 査2 E (円	定実質賃料	基準地基準	階の賃料
а	_		,	,	<u>100</u>		<u>]</u> 100		<u>100</u>		00		_		対象基準階の 月額実質賃料 2.56	料 63 円/㎡
b			(<u>100</u>	_ [100		100		00	100	_		月額支払賃料	
С	-		()] _100		100		00	100	-]		基準階 1	= В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		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 x 4.0	%	
N.¥D. N.÷H	土地	54,000	円	査定額		
公租公課	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/㎡)	(経費率	22.3 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	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	等価格)	30 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 ≦	F	: 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					<u> </u>	
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		67,600,000 円		040 000 TH (²	設計監	
一工厂压出降、黑大		0.0500		210,000 円 / ㎡× 312.68 回	m²x (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0596			+ 0.0871 >	
建物等に帰属する純収益 ×	(4,028,960 円 20,875 円/m				
(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
					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	属する純収益				657,641	円
×				(3,407	四/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6			
		18,789,743 P	9	(97,400) 円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		
畑′5		

令和 7年 7月 25日提出 北九州戸畑(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
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)	[令和 7年1月]	105,000 円/㎡
(2)空地每本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		工尚 /再格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	日 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評化	<u> </u>				

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	2000年													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	10,0,		区夜宮 - 30 」	2丁目6~	1番					地 (mُ	積 (234	汥	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		,300)	
	長方形 1:2	事務所 R C 2		各種小 等が建 域	売店舗、フ ち並ぶ近隊	スーパー 4商業地	西20 m 市道			水道、 ガス、 下水	戸畑	1.7 km		`	:の他)	
(0)	***************************************	± 00		50	± 450	-11.	450	135.54	# 4 <i>6 /</i> + 7	n c÷ &+	** ++ 1			(90	,300)	
(2) 近	範囲	東 30 m		50 m、		,	150 m		集的使F			司住宅地	TK71上 F	= 1	T.C.	
隣 -	標準的画地の形		制口 約	12	m、 奥f	新	21 m		模	_		↑程度、 	形状	_		LEI*
地 域	地域的特性	特記・特に	なし			街 20	m rp;		施設		八角	東方1.7 km	規制	1	象基準地	と回じ
	 地域要因の将		\'C (7# ±1)	· 소	+		#5.44. I F	71		_	+ • •	77 + 13 6				1 711
	地域安内の行 来予測	ることから										子であり、氰	帯安も	至詢	さを維持	U C l l
(3)聶	員有効使用の判定	店舗兼共同	司住宅地	ļ					` ′	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	3	13	9,000	円/m	n²							
σ.)適用	収益還元法	ŧ	収益価格	3	10	1,000	円/m	n							
		原価法	:	積算価格	3		/	円/m	n							
		開発法			よる価格		/	円/m								
(6)計	5場の特性	法人や個人動向につい	、事業者(のほか、 共同住宅	業種業態	こよってI の多様性	は全国展 が可能な	開の1 ところ	企業、 ⁵ ろでは言	マンショ 需要も <u>緊</u>	ンデ 調で	域内の主な需 ベロッパー領 地価も上昇基 出し難い状況	手も想定 基調で推	₹さ∤ ŧ移し	いる。圏域	ぬ悪給
村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ており、各	補修正」 を含ん	項目とも でいるた	十分に検討 め、規範 [†]	対している 生が相対的	る。一方 内に低い	ī収益(i 1。従:	価格は貸って、と	賃料水準 比準価格	及び:	似地域に存す 還元利回り等 視し、収益値	手の将来	そ予測	川において	若干の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		引的 因の 皎	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内当	並 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		-	1	100	100	- r	1			i i			因	行政	
格し をた	公 小 岡 1百	円/m	1 1	00	[]	[]	100					E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州戸畑(県		1	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較	要 個別 と 要は 比	引的 因の 皎	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内準	草 交通	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +5.0
基の	前年指定基準	=====================================	[1	05.31	100	100	[100	.01			Ř		0.0	因	行政	0.0
準検 地討	400	,000 円/m	. I—	<u> </u>	[100.0]	[104.0]	-1		13	5,000	Ī	E 行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	のり、別午信年間恰	1:	30,000		価 変 格 動	要因						推移しており にある。	り、最著	寄り馬	尺、利便施	設接近
基準 準価	・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地		票準地等と	上同一地点 -	形状成況	1 1						*あり、土地 ,地価上昇傾[比較的
地格 の等 前か	公示価格	+4.6 %		円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	要因に変	動はなり	, I ₀					
, רו הני	久到平 十囘	, ⊤ , .∪ %		1 7	,u U)											

3 試算価格算定内訳 北九州戸畑(県) 5 - 3 宅地-2

•	政界	开汇	ושנין										167 6711 <i>T</i>	州(木)	o - c	5 七地-2
(1)	比準価格算	章定内	訳													
NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	i のi	画地 形状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	戸畑070	2 北	九州市戸畑	<u>X</u>			建付地	(長;	 方形	北東20.3 南東20.				奇業 (100,400)
	- 1090	3										角地				
b	戸畑070	2 112	九州市戸畑	<u>X</u>			建付地	(不到)	整形	南東2.8	m市道			商業 (90,240)
	- 1090	9														
С	小倉北7(2 北	九州市小倉	北区			建付地	(ほ 方 ³	ぼ長 形	西7.9 m 北7.5 m 角地				琦業 (100,400)
	- 1040															
d	戸畑070		九州市戸畑	l <u>ix</u>			建付 地	(ほ 形	ぼ台	南6 m市東6 m	道			奇業 (100,360)
e	- 1091	0													+	
	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		 別的要因(咬	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.2]	100	100			10				街路		0.0	
b	130,	916	100.0]	100 [101.9]	100.0]	[103.0]		132,441	10	2.4] 0		143,3	34 交通 接近	•	0.0	143,000
	132,	092	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		134,602	[9	5.2]		141,3		(0.0	141,000
С	(117,) 103	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		112,977	10 [79	0 <u> </u>		141,5	75 画地	(0.0	142,000
d	()	_100	[100.2]	_100	_100		, -	_10	0			行政		0.0	
	101,	659	100.0]	100 []	[100.0]	[102.0]		99,865	10	5.1]		132,9	76 その1		0.0	133,000
е		1		100		[]			[<u>0 </u>				[100 .	<u>U</u>	
NO	ア事情 イの内容 変	/月率 動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因 或要因	の比較の	内訳		•	
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	± +10.0	環境	-20.0
	+	0.42	画地	+3.0	└ └ 行政	0.0	\ -	 他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0		
b	正常 %	5/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-15.0	交通・接続	± +10.0	環境	+5.0
	+	0.17	画地	0.0	 行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0	L	
С	正常 %	5/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		┆環境			街路			交通・接迫		環境	-20.0
	+	0.26	 画地				くその		-	 行政		i	 その他		. L	
d	正常 9	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接迫		環境	-10.0
		0.03			¦行政		ところ			 行政		i	 その他	0.0	Ĺ	
e	9/	5/月	街路	12.0	交通・接		環境		0.0	街路		12.0	交通・接続		環境	
			画地		└ ¦行政		し ¦その			 行政		 	 その他		. L	. – – – – – – –
オト	 	定の ^t	 里由		1		1					i	〔比準価格	 i:	13	9,000 円 / ㎡)
- 1	- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		- 													.,

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	思	死成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場	合	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>]] 00		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	ረ補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域 較	要因の比	比較 比較	内要因σ	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	西格			F	9 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月習	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交	通	・接近		環境			行政		ن ا	その他	!

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

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

(3)-	2 想定建	単物の状	犬況														
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・「	階層		延床ī	面積		(r	n²)
店舗	兼共同信	È宅					175	.00	R C	4 F	F					700.00	
公	法上の規	制等											•				
用途	地域等		基準建廠	支率等	指定容	積率	基準額	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 m²	11	.0 m× :	21.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想	定建物の)概要	鉄筋コン	ソクリ-	- ト造 4	階建店舗	甫兼賃	貸向け共	同住宅	有効率 の理由		88.8 %	近隣地地	」 或内の中層と			
(3)-	3 総収益	 禁算出戍	<u> </u> 														
. ,	皆層	用道		床面	積	 有効 率	有	 効面積	1㎡当 支払賃	 áたり月額 料	F	月額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) は	権利金等(月数	数) b権禾	金等	(円
		店舗			175.00	70.0		122.50		2,910		256	, 475	4.0)	1,425	,900
1	~ 1	か部			113.00	10.0		122.30		۷,۶۱۷		JU0	, 410	2.0)	712	,950
2	~ 4	共同位	主宅		175.00	95.0		166.25		1,920		319	, 200	1.0			,200
	~																
	~																
	~																
					700.00	88.8		621.25				1,314	,075			2,383	
	新士+/ 億	€水々								4 244	075	Ш., 40	-		45	1,670	
	額支払賃 共益費(管								ш/	1,314, m² x	0/5	円 x 12	<u>グ月 =</u> 12ケ月		15	,768,90	0円
ρţ	共益費(管	理費)	の算出根抗 車場使用料				共益	費の授受	は慣行	… <u>^</u> 化されてい ′台 ×	いない				=		0円
			根拠、金額	/			勒仝	 にて担保		<u> п х</u>		Д X 12) HT		_		0円
				i# <i>)</i>			75X 31Z		768,900	円 x		5.0	. %				0 13
(+	a)× 至	室率	⊧相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+			円×			% =			788,44	
	上計 証全等σ		 益(空室損约	土老唐名	& \			2 202	500 円 ×	, 05	.0 %		1 0	0 % =	14	,980,45	
			ュ(エ <u>エ</u> 頂) 益及び償却			慮後)				4 :	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) .2563 =		406,75	
そ	の他の収え	∖に係る	・ 保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×	<	%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						15,40	09,852 円		(65,854	円/㎡)		
(3)-	4 1 m²≌	またりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	L	() 内は支持	弘賃料								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情征	補 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	が格 地域 因のは	域要 比較	基準隊格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃米
а	_		(1	100 [0	100 []	<u>100</u>		<u>)</u>	100]		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,963 P	引/㎡
b)				100 []			<u> </u>	<u>100</u>			月額支払		
С			(,	<u>100</u>			<u>100</u> []	100)]	100			基準階	2 F	В

			_			
(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		925,000	円	185,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		788,445	円	15,768,900 × 5.0	%	
	土地	74,200	円	查定額		
公租公課	建物	1,572,500	円	185,000,000 × 50.0 %	x 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/㎡)	(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	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	等価格)	30	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 4	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	().9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		185,000,000 F	3		設計監理	
				257,000 円 / ㎡x 700.00 n 躯体部分 仕上部分	nix (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0585		0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 %	+ 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(10,822,500 円 46,250 円/r	_			
(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	
建物等に帰属する純収益					10,822,500	
土地に帰属する純収益 -					857,207	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				824,290	
×				(3,523	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 ⁹	%			
		23,551,143	円	(101,000	円 / ㎡

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市戸畑区夜宮2丁目61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		

令和 7年 7月 25日提出 北九州戸畑(県) 5 - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 98,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	81,000 円/m²
(2)党业资本口	ATD 7.77 7.17 4		工尚 /正格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	日 (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評値	6				

		の埋田の	7												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1,0,	1州市戸 治町 1(计112	番1外					地 (m	積 (196)	法令上の規	制等
地地	形状	敷地 <i>の</i> 況	利用の理	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接顶	面道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	商業 (80,400) 準防	
	不整形 :1.2	店舗、事同住宅	 務所兼共		見模の小売原 並ぶ商業地域		南西1	4 m		水道、 ガス、 下水	戸畑	450 m		(その他) (90,400)	
(2)	 範囲	東 30	m、西	30 m、	南 50	m、北	100 m	標準	隼的使用	用 用 店舗	i、事	務所兼共同	司住宅地		
近			間口	 約 13	m、 奥行	亍 約	15 n	 n、 規	見模			n ² 程度、		 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	にない			街 1	4 m市道	 <u></u>	交通		訳北東	方450 m		対象基準地	と同じ
_	地域亜田の地	事項	F 141 - 15		. — . —	路上	/ I I I I I I I I I I I I I I I I I I I		施設			//	規制	1	
	地域要因の将 来予測				1戸畑駅北1 [成商業地]									小規模の小売 した。	店舗等
(3)最	有効使用の判定			共同住宅		C(III) 34	ТОТ	74 170	(4)	対象基 の個別	準地	. —	10 1 //	<u> </u>	
` ′	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	!	99,900	円/m	n²	因					
の	適用	収益還元	法	収益価	格		71,500	円/m	n²						
		原価法		積算価	格		/	円/m	n²						
		開発法		開発法	による価格	ř	/	円/m	n²						
(6)市	場の特性	家等が挙 R戸畑駅	げられる の北側に	る。景気! こ存し、	は回復基調	で、需要 心部に比	は強含	み傾向に	こある。 るものの	, 周辺に の、戸灯	t中小:	規模の小売	た店舗や	当、不動産業者 事務所等が建た かに回復してき	5並ぶし
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	基づいて 性を反映	˙試算し <i>†</i> ・した比シ	と収益価札 集価格は3	各はやや低	位となっ 説得力に	た。 三富む。	方取引数 従って、	数が増え 本件	えつつa では現実	5り、 €市場	回復傾向る を適切に及	となってき 気映してに	しがたく、この きている商業り いると判断され 決定した。	也の市場
(8) 公規信 示準相	代表標準地 面標準地番号 各	標準	也 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² -	100	100	100	[10	100			i I			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州戸畑(県		- 2	時点 修正	標準化補正	・ 地域 因の 較	比	国別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	票 街路	0.0 0.0 0.0	1	+2.0 -5.0 +38.0
基の 準検 地討	前年指定基準133,	地の価格 000 円/	_ [-	[105.3] 100	100 [100.0]	100	— I —	0.0]	g	99,800	Ā		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0 +5.0
(10) 対年 象標の 基準模	り	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	価変格動形状	一般要	的因	びその周	周辺の商 比側の中	新業地需 中小規模	要はまの店舗	傾向にあた強含みは	り、これ! 頃向で推 並ぶ商業 [‡]	」 らの要因から戸 多している。 地である。既述 上昇傾向と判断	ざのよう
準価語 地格 の等 前か	村 代表標準地標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地	% 半年	- 円 / ㎡ 間	成 要 因 %の	個別	的)							持に認められな	

(1) NO	取引事	Ę	 所在及び地		「仕足主二	取引時	米古	地積		画	+ + + + + + + + + + + + + + + + + + +	道路の	+	要交通	施	法令上の規
NO	例番号		が住及び地 」等	留业ひに	* 住店衣亦	点数引码	類型	120個	(m²)	の形			設(安父週の状況	他	お等しの規
а	戸畑 0 7	C 北	九州市戸畑	X			貸家 建付	,		長方	形 北15 г					商業 [100,400]
							地			'	二方路					,,,
b	- 303		九州市戸畑	X			建付			不整	形 南4.5	m市道				
							地	()	西4.4				'	(100,270)
	- 109	06									角地					
С			九州市戸畑	X			貸家 建付 地	(ほぼ- 方形	長 南東5	i布m 8.	道			商業 (90,318)
d	- 108 三畑のフ		九州市戸畑	ⅳ			建付			長方	形 北東20.	2 m市道				 商業
u	<i>у</i> — дщ о <i>7</i>	C 46,	, гутгу — хщ				地	()	南東20					100,400)
e	- 109	03									7.5 5				_	
C								()						
NO	- 取引f (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較	推定標準 推定標準 格(円/n		個別的比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
а	(,	100	[103.5]	100	100			10	0			街路		0.0	
_	95	, 154	[100.0]	100	[100.0]			97,509		3.0]	99,	499	交通・		0.0	99,500
b	(63) 3,048	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [91.8]		70,259	10 [7	0 <u> </u>	92		接近 環境		0.0	92,700
С	()	100	[101.5]	_100	_100		<u> </u>	_10	0			画地		0.0	·
d	(2,754	100.0]	100	100.0]	100.0]		104,295	100	0.5]	103,	776	行政	(0.0	104,000
	130	,916	[100.0]	100	[100.0]	_		131,294	+	1.3]	99,	995	その他		0.0	100,000
e	()	<u>100</u> []	100	[]	[]			<u>10</u>	0]				[100 .	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化							工地域	要因の比較	の内訳			'	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通	・接近	0.0	環境	-2.0
		+0.29	画地	+1.0	·	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政	0.0	-	 他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	│ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-6.0	交通	・接近	+2.0	環境	-15.0
		+0.29	画地	-8.2	└ ¦行政		\ その		0.0	行政	 -7.0	- L その	 他	0.0	L	
С		% / 月		0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-5.0	交通	・接近	+2.0	環境	+8.0
		+0.25		0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政	-4.0	- L ¦そのſ	 他	0.0	L	
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通	・接近	-1.0	環境	+30.0
		+0.43	画地	+4.0	 行政	0.0	その	·	0.0	行政	0.0	-	他	0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		交通	・接近		環境	
_					1		1					1			i .	

(2)																	
(2)	2)積昇価格昇定内訳 																
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路							通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	12,736,273	2,935,568	9,800,705	9,290,400	510,305	(0.9616) 490,709	(3.9 0.4)
	収益価格	14,020,257	円 (7	1,500 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						

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

(3)-	2 想定建	単物の状	 大況														
		用	途		建築ī	面積	(m²)		;	構造・『	皆層		延床	面積		(r	n²)
店舗	・事務所	兼共同	自住宅				150.00		R C	5 F	:					750.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建業	支率等	指定容	積率	基準容積率等	地	 地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防				90 %		400 %	400 %	6		196 m²	14.	.0 m× ′	18.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想	定建物の)概要	店舗・	事務所に	は部分貸	む。住写	官のタイプは	3 L		有効率 理由	}	38.0 %	店舗・	事務所兼共同			——— 隼的
(3)-	3 総収益	 禁算出内															
	皆層	用道		床面	ī積	有効率	有効面積		1㎡当た 払賃料	り月額	月	額支払賃	[料]	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²) (F	円)			(円)	o権利金等(月数	数) b権和	利金等	(円)
		店舗	・事務所		150.00	80.0	120.0	0		2,700		324	.000	4.0	0 1,296,00		,000
1	~ 1	.— HID	3:33171				.23.0	+		,		J= 1		2.0			,000
2	~ 5	居宅			150.00	90.0	135.0	0		1,410		190	350	1.0	-		,350
	~																
	~																
	~																
					750.00	88.0	660.0	0				1,085	400			2,057	,400
	計	- 11.11														1,409	
	額支払賃								円/㎡		400 H	円 x 12			13	3,024,80	
	せ益費(管 せ益費(管		の算出根抗	b П.					[]/III	×		IIIX	12ケ月				0円
			車場使用料						円/台	×	台x 12ケ月+		 ケ月+		=		0 円
		`	根拠、金額							力/台 ×							0 円
空	室等によ	る損労	 E相当額				13	,024	1,800 円	×		5.0	%				
(+	a)× 空	室率	A(%)+ (x 空	室率B((%))	+		円	×		5.0	% =			651,24	10 円
	上計														12	2,373,56	80 円
			益(空室損失				,		0 円 ×		.0 %			00 % =		19,54	15 円
権	利金等の	運用記	益及び償却]額(空室	室損失考	慮後)		D年数 9,400	牧(0 円 ×	4 £ 95.	≢) .0 %	運用利 ×	回り(0	1.00 %) .2563 =		343,16	88 円
その	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						12,736,	273 円		(64,981	円/㎡)		
(3)-	4 1 m²≌	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	T	()内は3	払賃	重料			<u></u>				-	
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修 標準作 補正	と 君	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準降 格差修]		定実質賃料 []/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	_			\] <u>100</u>]	100 []]		_		対象基準月額実施		
b <u>100</u>			<u>100</u>]		100]		-]		月額支						
- ())	100	_ <u>[</u>] <u>100</u>			100)	100			基準階	1 F	В		

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		672,000	田	168,000,000 x 0.4 %		
維持管理費		455,868	円	13,024,800 x 3.5 %		
\	土地	43,700	円	查定額		
公租公課	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 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,935,568	円	(14,977 円/㎡) (経費	貴率 2	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	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	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	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 4	年	: 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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		168,000,000 円	9		設計監理	
元利逓増償還率		0.0553		218,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (10 躯体部分 仕上部分	JU%+	3.00 %) 設備部分
				0.0401 x 40 % + 0.0545 x 40 % + 0	.0871 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(9,290,400 円 47,400 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>					
総収益				12,7	736,273	円
総費用				2,9	35,568	円
				9,8	300,705	円
建物等に帰属する純収益				9,2	290,400	円
土地に帰属する純収益 -				5	510,305	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			4	190,709	円
×				(2,504	円/m²
(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 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市戸畑区明治町112番1	2908000340400-0000
2	北九州市戸畑区明治町113番1	2908000340402-0000
3	北九州市戸畑区明治町134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		
46 47		
47 48		
48		
50		
備考		
1冊・与		

令和 7年 7月 25日提出 北九州戸畑(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州戸畑(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 ㎡当たりの価格 127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	100,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A11 7 7 7 0 0 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		州市戸畑 西 3 -		西 3 丁目 [·]	161番	2				地 (㎡		141	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施設 近の状況	设との	近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:3	店舗兼共同RC 3	 住宅		マンション ち並ぶ商業		南18 r 国道	n		水道、 ガス、 下水	九州	工大前650 m		(その他) (90,200)	
(2)		東 100 m		60 m、	南 80	m、北	30 m	梅沙	集的使)	田一庄舗	 	 司住宅地		(00,200)	
近	 標準的画地の形		<u> </u>	•	m、 奥行		19 m		見模	-			形状	 長方形	
) 地	地域的特性	特記 特に				街 18		• • • •	1		L大前.	駅南東方	_	対象基準地	と同じ
域		事項				路			施設	ŧ			規制	!	
	地域要因の将 来予測	近隣地域で 北区を結び											近隣:	地域は戸畑区	と小倉
(3)聶	貴有効使用の判定	店舗兼共同	司住宅地	!					(4)	対象基準の個別的		はい			
` '	監定評価の手法	取引事例比	校法	比準価権	各	13	5,000	円/n	n²	因					
σ.	適用	収益還元法	,	収益価権	各	9	1,200	円/n	n²						
		原価法	:	積算価権	各		/	円/n	n²						
		開発法			こよる価格		/	円/n							
(6)市	5場の特性	られる。主 良好なこと	な需要を	者は中小 調なマン	\規模の法 <i>,</i> /ション需	人や不動) 要もあり、	産業者、 店舗・	地縁的 中事務月	的選好 [・] 所等の	性を有す 新規出店	「る個 <i>」</i> も一語	人などである 部で見受けら	。 あれる。	代替・競争関係 四付近では居住 なお、不動産 誰しい状況でる	主環境が 全取引に
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	に反映した が多く、投	:ものでる 資採算t	ある。収 生に基つ	マ益価格は がく賃貸市	対象地の 場が未成	収益性を 熱である	を反映 l るため(した理 低位に	論的な個 試算され	i格でる	あるが、近隊 よって、鑑定	弊地域に ≧評価額	前産市場の動作 には自用目的の 質の決定にあり とおり決定しか	D店舗等 こっては
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	■ 交通		地 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		Г	1	100	100	Г]			補			因 行政	
格し をた	Z//IMILI	円/m	1 1	I	[]	[]	100					行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州戸畑(県		1	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	交通	0.0 0.0 0.0	地 域 交 現 環 境	+2.0 -2.0 +5.0
基の 準検	前年指定基準		. 1-	05.3]	100	100	[100		12	27,000	補正		0.0	因 行政 その他	+5.0 0.0
地討	133	,000 円/m	ຳ 1	00	[100.0]	[110.2]	100)		.,,,,,,		その他	0.0		
(10) 対年 象標	の見ります。	1:	22,000		価 変 格 動	要逻								資などは不透明 る必要がある。	用感が見
基準 準価	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	上同一地, -	形 状 成 況	1 1								D多様性が伺オ も見込まれる。	oれる。		
地格 の等 前か	公示価格	+4.1 %	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的要)		固別的要	要因の変	変動は認	められ	ない。				
13.17	支劃十 十间	1-7.1 70			,5 5)	1									

	11/MI 44/60	H #T //	r JW (-107 07	117 ЛЩ	(> \)		0.0 =
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	ļ. J	所在及び対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	戸畑 0 7		九州市戸畑	ix			更地	(不)	整形	北東36 北西2.7 南東5.1 三方路	m			(商業 (100,400) 宅造規制区域
b	戸畑 0 7	C 北	九州市戸畑	IX			貸家 建付 地	(ほ) 方	に ぼ長 i形	オ比30 mī	 市道				丘商 (90,200)
С	- 1080 小倉北7		九州市小倉	北区			建付地	(ほ) 形	 ぼ台 ;	北11 mā	 市道				1 住居 (60,200)
d	- 1080 八幡東 0 C	7 北	九州市八幡	東区			建付地	(ほ ₎ 方	:ぼ長 :形	北36.5	m県道				商業 (90,400)
е	八幡東 0 C	7 北	九州市八幡	東区			建付地	(は)方	 :ぼ長 i形	南15 mī 東8 m 角地	——— 节道				奇業 (100,400)
NO	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 比較		性定標準作 (円/㎡		個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(143	,914	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [95.9]		156,520]	120,7		路通・		.0	121,000
b	(156	,603	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		160,675]	147,1		近 環境		.0	147,000
c 	93	,881	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		101,984		0.0]	145,6	91	ī地 f政		.0	146,000
d e	97	, 188)	100 [100.0]	[101.7] 100 [103.6]	100 [85.0] 100	100 [100.0]		116,283	100 [80	0.4]	144,6	31 -	の他	0 [100 .	.0	145,000
NO		<u>· · · · · ·</u> イ月率	[100.0] ウ標準化	100 100 X補正の内記	[100.0]			124,884	[108	3.9		114,6]の比較の			100		115,000
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路	†	+4.0	交通・	接近	+6.0	環境	+5.0
-			画地		行政		その		0.0			+12.0			0.0		
b		% / 月 +0.51	街路 画地		 交通・接 行政		環境 - その		0.0			+4.0 0.0	│ 交通・ │ │ ├ │ ├ その他		0.0	□環境 □ □	+5.0
С			街路		├ ├交通・接		環境		0.0						-8.0	環境	-20.0
-1		+0.40	凹地		行政		その		0.0				その他		0.0	⊤ ⊞⊥±	
a		% / 月 +0.42			 交通・接 行政		環境 - その		0.0			+4.0 +12.0	_ 交通・ その他		-8.0 	「	-25.0
e	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0				<u> </u>		+8.0	環境	-10.0
		+0.60	画地	+2.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		+12.0	L ¦ その他		0.0		
オは	北準価格 決	快定のヨ	理由										〔比準	価格:		13	5,000 円/㎡)

(2)	2)積算価格算定内訳																
(2)	-1 原作	曲法が	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	司達/	原価を批	!握する	ことが困	難であ	るため	か 。
(2)	-2 造6	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
, in	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正		素地の	· 補修正後	造	成工事費		標準	化補正	時点側	多正	造	成工事費の補
	(円/	m²)						ョ (円/㎡)		(円/m	า๋)					119	を正後の価格 (円/㎡)
			100)								10	00]		
			[]	100							[]	10	00		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格		有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較		, 個別的 比較	勺要因σ	再	調達原価
	(円/	m²)				1		(円/㎡)	PAZ	(円/m	า๋)	¥X		LL#X			(円/㎡)
			100)						(%)	_10	00		l		
			[]	100							[]	10	00		
Ż	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内記	沢							·									
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成								月至	率変動率 付 ^標 帯		標準化	補正				月率変動率
	I									% / 月	費						% / 月
			% / 月	事費						70 7 7 1	用						,0,7,1
				具													
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他											I						

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,270,743	1,189,980	4,080,763	3,611,760	469,003	(0.9592) 449,868	(3.9 0.4)
	収益価格	12,853,371	円 (9	1,200 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						

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

(3)-	2 想定建	生物の状	大況										107 07	州尸畑(県)			地-4	
用 途 建築面積			面積		(m²)	構造・階層				延床面積			(1	m²)				
店舗兼共同住宅			95	5.00	S	3 F						280.00						
公	法上の規	制等			l													
用途			指定容	指定容積率基準容積率			地積			間口・奥行		前面道路、幅員等						
近商 準防	斤商		90 %			200 %		141 m²		7.0 m× 21.0 m				3.0 m m				
想定建物の概要 1 F (店舗) を想定する。			L フロア貸	(1) 2	2 F ~	3 F (共	同住宅	有効率 の理由		91.8 %	当該用達る。	金・構造でに						
(3)-	3 総収益	算出内	 り訳															
. ,	階層	用道		床面	面積 有効 率		有効面積		1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		料a	a保証金等(月数)		証金等	(円)	
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権	利金等	(円)	
		店舗			90.00	85.0		76.50		2,250		172	125	4.0)	688,500		
1	~ 1	,m am				33.0				_,200		112		2.0		344,250		
_	-	共同化	主宅		95.00	95.0		90.25		1,530		138	, 083	1.0				
2	~ 2													1.0		138,083		
3	~ 3	共同位	主宅		95.00	95.0		90.25		1,530		138,083			1.0		138,083	
	~																	
	~															96/	1,666	
	計				280.00	91.8		257.00				448	, 291),416	
年	額支払賃	 5米斗								448,	291	円 × 12	 ケ月 =			5,379,49		
a‡	 	理費)							円/	m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円	
þ	共益費(管	管理費)	の算出根	処			地域	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	双入(駐	車場使用	料等)				円/台× 台×12ケ月+ =									0 円	
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	額)			保証			ているため	計し		0 円					
	室等によ a)x 空		≒相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	5,379,492 円 × 5.0 + 円 ×							% = 268,975 円				
以	上計	+ a+												5,110,517 円				
保		運用記	益(空室損	失考慮很				964,	666 円 ×	95	.0 %	ύ×	1.0	0 % =			64 円	
			金及び償却			慮後)		償却 ⁶	手数(416 円 ×		年) .0 %					151,06		
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(%	ύ×		% =			0 円	
総収益 + + +							5,2	70,743 円		(37,38			,381 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠) 内は支持		Г										
NO	事例番	号	事例の実質賃料		事情?	補 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地域	或要 北較			定実質賃料 / ㎡)	基準地	基準階 の	の賃料	
а	-		(١	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>		<u>) </u>	100 [_		対象基準月額実	階の 質賃料 2,354 F	円/㎡	
b	-		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>)]	<u>100</u>			月額支 (払賃料 2,250 F		
С	-		(, ,				<u>100</u> []	<u>100</u>)]	<u>100</u>	_		基準階	1 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	ᢖ	ミ額相当額		算 出 根 拠						
修繕費	303,000 F			60,600,000 x 0.5	%					
維持管理費		215,180	円	5,379,492 × 4.0	%					
.\. T□ .\. +=	土地	35,500	円	查定額						
公租公課	建物	515,100	円	60,600,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000				
損害保険料		60,600 I	円	60,600,000 x 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 1	円							
総費用										
~		1,189,980	円	(8,440 円/㎡) (経費率 2	22.6 %)				
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		3.9 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %				
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年				
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年					
m:未収入期間		1.0 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9592					
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額		算出根拠						
建物等の初期投資額		60,600,000 円		010 000 TI / 2	設計監理					
				210,000 円 / ㎡x 280.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分				
元利逓増償還率 		0.0596			0.0871 ×	30 %				
建物等に帰属する純収益 ×	(3,611,760 円 25,615 円/m								
(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				
					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				449,868	円				
×				(3,191	円/m²				
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6							
		12,853,371 円	9	(91,200	円/m²				

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		