令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 1 宅地-1

				· ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額 12,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 75,500 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]	60,000 円/㎡
(2)党业资本口	AT 75 78 48	/ F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	工类体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

「作品表示、等 「常趣町 2 - 18 3 「作品表示、等 「常趣町 2 - 18 3 「所加 2 - 18 3	乙 菇	上計 預切 大ル	が连田	ル女日														
世 形状	(1) 基			九州市小	\倉北区常 - 18 」	常盤町34	7番7					_		(-	法	令上の規	制等
1:1.2 Y 2 一般性毛のほかに共同性 向果 6 m 方法 万次 万次 万次 万次 万次 万次 万次 万	地	形状		利用の		辺の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	処理施	接			足との			
近 機準的画地の形状等 間口 約 12 m、 奥行 約 15 m、 規模 160 m程度、 形状 長方形 地域的特性 特記 特にない 第項 場合 m m ii	_								m		ガス、	小倉	3 kr	n		(の他)	
技術学的画形の形の字 同日 割 12 m	(2)	範囲	東 250	m、西	250 m	南 250	m、北	200 m	標準	 隼的使月	1 低層	住宅	地					
地域要因の将	近 7*	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	2 m、 奥行	亍 約	15 m	、規	規模		180 r	ri程.	度、	形状長	長方牙	彤	
東子測 な住宅地需要を反映して上昇基調にあり、今後も同様に推移するものと予測されるが金利動向が懸念される。	地域	地域的特性		にない				市道			3 /14-5	沢南東	方3	km		1	聚基準地	と同じ
(5)鑑定評価の手法 の適用																		
収益偏格	(3)最	有効使用の判定	低層住宅	官地 二						' '	の個別的	隼地 的要	ない	١				
開発法 開発法による価格								,		n i								
(6) 市場の特性 同一需給圏は、小倉北区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、景況感回復基調の中、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移しているが、金利上昇、実質賣金伸が悩み、建築資高騰等により購買力の低下が懸念される。近隣要を含め総額1、500万円前後の中古物件。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			原価法		積算価	格		/										
を中心に堅調に推移しているが、金利上昇、実質賃金伸び悩み、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。近隣地域は、関係な住環境を維持しているが、全利上昇、実質賃金伸び組み、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。近隣地域は関係を推議しているが、住宅需要は都心部マションへの移行が見られる。即引の中心は、建替え需要を含め総額 1 , 5 0 0 万円前後の中古物件。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。 (7)試算価格の調整・検証反び鑑定評価額の決定の理由																		
検証及び鑑定評価 額の決定の理由	(6)市均	易の特性	を中心に地域は、	型調に 関静な	推移して(住環境を終	いるが、金 維持してい	利上昇、 るが、住	実質賃3 宅需要に	金伸び性は都心質	凶み、発 羽マンき	建築費高 ションへ	騰等	によ 行か	: リ購買力 ^{(見られる}	の低下	が懇 lの中	総される 小は、第	5。近隣
標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 環境 要 環境 日の比較 日の比準価格 日の比準価格 日の比準価格 日の比準価格 日の比準価格 日の比準価格 日の比較 日の比準価格 日の比 日の比 日の比較 日の比 日の出 日	検討	正及び鑑定評価	、ファミ 成される	リータ 住宅地	イプの共[域と考察:	司住宅も見 されるため	られるが、 、本件に	戸建作	主宅の耳は、市場	取引を「 易価格」	中心とし からアフ	プロー	益性チし	よりも居 た比準価	住快遞	性を	重視して	価格形
格し 大力 大力 大力 大力 大力 大力 大力 大	示準格	標準地番号	標準	地 -			因のは	と 要	因の	の規	準価格	内	隼	交通		域	交通	
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 大八州小倉北(県) - 12 一般的 100	価と 格し をた	公示価格	円	/ m²		l		[100				1	E	行政		1		
(10) - 1 対象基準地の検討 58,500 円/㎡ (10) [100] 100 100 100 100 100 100 74,600 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 日内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。小倉北区の人口は微減傾向。場合の検討場は選別・二極化が進行。小倉北区の人口は微減傾向。場合の検討である場合の検討を表して表します。 1000 日内般的である場合の検討を表して表します。 1000 日内般的である場合の検討を表します。 1000 日内般的である場合の検討を表します。 1000 日内般的である場合の検討を表します。 1000 日内の検討を表します。 1000 日内のの表別は認められない。 1000 日内のの表別は認められない。 1000 日内のの表別は認められない。 1000 日内のの表別は認められない。 1000 日内のの表別は認められない。 1000 日内の表別は認められない。 1000 日内の表別は認めるの表別は認識はある。 1000 日内の表別は認められない。 1000 日内の表別は認められない。 1000 日内の表別は認める。 1000 日内の表別は認められない。 1000 日内の表別は認められない。 1000 日内の表別は認めるの表別は認める。 1000 日内の表別は認めるの表別は認める。 1000 日内の表別は認めるの表別は認める。 1000 日内の表別は認める。 10	(9) 指か 定ら			- 12		標準化補正	因のは	と 要	因の	の比	準価格	内	票	街路 交通	0.0	域	交通	-5.0
(10) - 1 対象基準地の検討 選続 新規 前年標準価格 74,400 円/㎡ 本価計 である場合の検討	基の 準検 地討			_ -	<u> </u>			-		7	74,600		Ε	行政	0.0	1		
基準検 である場合の検討 形状 成 現 である場合の検討 ボード 状 成 況 要 因 ウスメーカーが小区画に分割して販売するケースが見られる。 世格 公示価格 円/㎡ 因 個別的要因の変動は認められない。	(10) 対年ら 象標の	継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	通地点(代:	, -	-	格 動	要因	3 J 4	易は選別	リ・二 極	配化が進	行。儿	閉税政治	放策等によ 比区の人口	り先行	成傾向]。	
	準価討 地格	i である場合の検討 代表標準地 標準地番号			-	成 況 要	要因	s	フスメー	カーか	小区画	に分割	削して	て販売する				L ++ 、/\
	前か	変動率 年間	+1.5	% 半年	間		要 图	■ /										

3 試算価格算定内訳 北九州小倉北(県) - 1 宅地-2

	政界 侧俗:	开汇	13 B/(1	しノいバリハミィ	5(末)	- 1	七地-2
(1)	比準価格算	定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 ジ状	接面道状況		E要交通施 の状況		法令上の規 制等
а	小倉北7 C	北	九州市小倉	北区			建付地	()	不整	**************************************	西7.5 mī 東4 m	市道			住居 70,200)
	- 10913											二方路				
b	小倉北7C	北	九州市小倉	北区			建付地	()	ほほう形		東3.8 m 南3.8 m	私道			住居 70,160)
	- 10804											角地				
С	小倉北7 C	北	九州市小倉	北区			建付地	()	ほほ 形	台	南東6 mī 北東4 m	市道			住居 70,200)
	- 10201											角地				
d	小倉北 7 C		九州市小倉	北区			建付地	()	長方	形	南4 m市i	道			中専 60,160)
e	- 10904 小倉北7C	_	九州市小倉	北区			建付			不整	───	東6.4 ml			1	 住居
							地	())		南5 m			(7	70,200)
	- 11004											角地				
NO	取引価値(円/ロ		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/㎡)	地域因の比			推定標準値 (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.2]	100	100		50.000	100			7.4 7.0	街路	0.	0	74.000
b	45,9	995	100.0]	100 [100.4]	100.0]	[85.5] 100		53,903	100			74,76	31 交通・ 接近	0.	o	74,800
	63,1	52	[100.0]	100.4	[100.0]	[101.0]		62,777	[77			81,00		0.	o	81,000
С	(83,8)	<u>100</u> [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		84,362	<u>100</u> [111			75,59	画地	0.	0	75,600
d	()	100.03	[100.5]	100.03	100		04,302	100			75,58	行政	0.	o	75,000
	75,2	254	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		75,630	[95			79,52	27 その他	_	-	79,500
е	1,) 31	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.9]		74,275	100 [96			77,37	70	[100.0 100	ן נ	77,400
NO		月率		 補正の内記		[00.0]		,								
	正常 %	/ FI	街路		_ 交通・接	9F	理培	<u> </u>	3	 封路			六涌,按近	13	四倍	
а).05			. L		環境 					i	交通・接近 	L		-30.0
_				-14.5	1		その		0.0	行政 			その他	0.0		
b		/月).05	街路 		交通・接		□ 環境 - □		0.0	封路 			交通・接近	+3.0	環境 	-20.0
	1	7.03	画地	+1.0	行政	0.0	その	他	0.0	宁政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・接近	-7.0	環境	+20.0
	+0).20	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他	0.0		
d	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	封路		-3.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
	+0	0.05	画地				その		-	 			 その他	0.0		
e	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境			<u></u> 封路		!	交通・接近		環境	-5.0
).10					その			 行政			その他	<u>L</u>		-3.0
	1.34-77-1-53	-		-1.1	1	0.0			0.0					0.0		
オ	北準価格決 定	ĔのŦ	里由										〔比準価格	:	77	,500 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の加	ため適	用は困難。					
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番						
35	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修〕	E	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)
			100)	100						<u>100</u>			
			L	,	100						L J	100		
f ¹	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		要因の	再調達原価
	(円/	m²)				正後の	(円/㎡)	防	:した価格 (円 / m	ຳ)	較	比較		(円/㎡)
			100)1	100				(%)	100]	
			L	,	.00						. ,			
累	热成度修正		[]	/ 100			積算值	価格		P] / m²		
内記	R						· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	ጆ変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			%/月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	.較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	・接近	•	環境		行政	,	その	他
				_										

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,020,453	629,712	2,390,741	2,061,500	329,241	(0.9788) 322,261	(3.8 0.4)
	収益価格	9,478,265	円 (50	6,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

_____ 以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

(3)	-2 想定建	単物の状	大況										407 671	小倉北(県) 	- 1		地-4
		用	 途		建築面	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	住宅						90.	00	L S	2 F	=					180.00	
12	 公法上の規	制等															
	地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
1 /-	- P			CO 0/						4072			11 5	前面道路:		6	3.0 m
1 住				60 %		200 %		200 %		167 m ²	11	.5 mx	14.5 M	特定道路書	きでの距離	! :	m
想	見定建物の	人概要	ファミリ	ータイ	イプ(平	均専有配	面積 4	5 m²)		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため			
(3)	-3 総収益	算出内]訳														
		用道	<u> </u>	床面		有効	有效	动面積		たり月額	F.	翻支払賃		a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	階層				_	率 (%)		(m²)	支払賃料 (円)	4			(円)	 b権利金等(月		 利金等	(円)
					()	(, , ,		()	(13)				(13)	1.0			9,600
1	~ 2	住宅			90.00	100.0		90.00		1,440		129	,600	1.0			,600
	~																
	~																
	~																
	~												<u></u>				
																259	9,200
	計				180.00	100.0		180.00				259	,200				, 200
年	額支払賃	料								259,	200	円 × 12	ケ月:	=	-	3,110,40	00 円
a:	共益費(管	理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
	•		の算出根拠														
		•	車場使用料						円/	台 ×		台x 12	:ケ月+		=		0円
		-	根拠、金額)					140 400				. 0/				0円
	室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+	3,	110,400	n × 円 ×		5.0	% =			155,52	о Ш
		+ a+					<u> </u>			17 ^			70 -			2,954,88	
			5(空室損失	考慮後	 			259,	200 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =			32 円
			弦及び償却客			憲後)		償却 ² 259,	======= ≢数(200 円 ×		年) .0 %		回り((1.00 %)		63,1	11 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の過	運用益((空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
松	益 以益	+	+ +						3,02	20,453 円		(18,087	円/m²)		
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払賃	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()) 内は支持	人賃料								
NO	事例番	 号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情补正	甫 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正	皆 査 E (f	定実質賃料円/㎡)	基準地	!基準階(の賃料
а	-		()	<u>100</u>] [100 []	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		対象基準 月額実	階の 質賃料 1,482 l	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] 100]	<u>100</u>	_]		月額支	払賃料 1,440丨	円/㎡)
С	-)	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] []	100	1		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		140,000	円	35,000,000 x 0.4 0	6	
維持管理費		93,312	円	3,110,400 x 3.0 °C	%	
\\ \frac{1}{1} \rightarrow \frac{1}{12}	土地	28,900	円	查定額		
公租公課 	建物	297,500	円	35,000,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		35,000	円	35,000,000 x 0.10 0	%	
建物等の取壊費用の積立金		35,000	円	35,000,000 × 0.10 0	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		629,712	円	(3,771 円/㎡) (経費率	20.8 %)
(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	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 年	Ę	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		35,000,000 円		400 000 FI (² 400 00 ²	設計監理	
一小庄田院一		0.0500		189,000 円 / ㎡× 180.00 ㎡× 180.00 ㎡×	(100%+	3.00 %) 設備部分
一元利逓増償還率 		0.0589			0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×		2,061,500 円 12,344 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1					
総収益					3,020,453	円
総費用					629,712	円
—————————————————————————————————————					2,390,741	円
建物等に帰属する純収益					2,061,500	円
土地に帰属する純収益 -					329,241	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				322,261	円
×				(1,930	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		9,478,265 P	9	(56,800	円/m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区常盤町347番7	2908010026220-0000
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		
46 47		
48		
48		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7 **年地価調査)**

令和 7年 7月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 2 宅地-1

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 西澤不動産鑑定事務所

 北九州小倉北(県)
 - 2
 福岡県
 福岡第 1
 氏名
 不動産鑑定士
 西澤
 義男

北九州小倉北(県)	- 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士	西澤	義男	
鑑定評価額			18,400,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格			93,000 円/m²
1 基本的事項				·				
(1)価格時点	令和 7年	年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和	7年 7月 18日	(6)路	[令和 7年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年	手 7月 31	日 (5)価格の種類	正常任	 西格	線価	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	į	,				
2 鑑定評価額の決	定の理由の	の要旨						
			<u> </u>					

2 ≩	監定評価額の決定	ツ连田	い女日												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等			小倉北区5 6 - 1 7	皇原 2 丁目 8 」	8番21					地 (mُ	積 (198)	法令上の)規制等
地	形状	敷地況	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通旅 近の状況	色設との	1住居 (60,200)	
	長方形 I:1.5	住宅 LS 2			主宅にマンジ 王する既成住			n		水道、 ガス、 下水	小倉	3.5 km		(その他) (60,160)	
(2)	範囲	東 6	60 m、西	i 80 m.	南 60	m、北	80 m	1 標準	 퇃的使用	1 低層	住宅均	:也			
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 11	m、 奥行	 亍 約	18 r	n、 規	模		200 n	n ² 程度、	形状	 長方形	
隣 ─ 地 域	地域的特性	特記点	持にない			街 4	m市道		交通	小倉!	駅南東	方3.5 km		対象基準	地と同じ
-20		事項				路			施設				規制	į į	
	地域要因の将 来予測	小倉北 堅調な	区内でも 人気、個	5人気のあ 5金利政策	る住宅地 ^は ほ等で、住 ^に	或である 宅地の需	が、地 結合は良	地域要因 g好で、	に特段 当該地	设の変動 地域の地	は認る 価も	められない 上昇傾向に	\。建築⋮ こある。	費の高騰も	あるが、
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						` '	対象基 の個別 因	準地 的要	ない			
` '	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格		94,000	円/m	1	ы					
()	適用	収益還		収益価			64,800		_						
		原価法		積算価			/	円/m							
		開発法			による価格		/	円/m						(1 1370
(6)市	場の特性	需要者み、地	は小倉北 価も上昇	区の中心	部に勤務地る。需要の「	を有する	個人を	想定する	3。当記	該地域に	t人気	のある住宅	地域では	に価格牽連性 あり、需要は 終戸建住宅で	やや強含
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	目的で	の取引が	支配的で、		を形成し	ていな	いので、	収益(価格は参	考に	留め、比準	価格を中	あるが、主と 中心に不動産	
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内質	車 交通		地 街路 域 交通 要 環境	İ
価と 格し	公示価格		1 · · · · ²	[]	100	100	[1			i I	E 行政		因 行政 その他	
をた			/ m²	100	[]	I .		00				その他			
(9) 指か 定ら	北九州小倉北(- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	草 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0
基の 準検	前年指定基準		_	[103.0]	100	100	— I —	00.0]	ç	3.200	i I		0.0	因 行政 その他	
地討	96,	000 円	/ mt	100	[100.0]	[106.	1] 10	00		,		その他	0.0		
(10) 対年 象標(ります。			00 円 / ㎡	価 変 格 動	1 1								が改善、反面 辰れリスクに	
基準相準価語	ティス 基準地が共 (大きな) である場合の検討 対 代表標準地	通地点(f 標準地	弋表標準地	等と同一地	形 状成 況	地要	域 因	地域内に である。					気のある信	主宅地域で需	要は堅調
地格の等	標準地番号 公示価格		. 04 144	- 円/㎡	要 因	個別要		個別的要	関に変	変動はな	l I				
前か	変動率 年間	+1.6	8 % 半年	F间	% თ										

3 試算価格算定内訳 北九州小倉北(県) - 2 宅地-2

	比準価格			. —													
VO	取引事 例番号		所在及び ^州 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面证状况	道路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7		九州市小倉	北区			建付地	()	π/	ぎ整	北3.6 m	市道			(1 住居 60 ,160)
	- 1050		± 111 ± .1. △	- Ualer			7-11-/-1			<u> </u>	-π /	=4	- 			-	1 do ==
b	小倉北7		九州市小倉	נאנו <u>א</u>			建付 地	(,	長 <i>7</i> 	方形	南4 m市	坦				1 中専 60,160)
c			九州市小倉	idt <u>x</u>			建付 地	(,	不到)	整形	東6.4 m 南5 m	県道				1 住居 70,200)
	- 110	04										角地					
d	小倉北7		九州市小倉	北区			建付 地	()	ほl 方テ	ぎ長 形	東3.8 m				(1 住居 70 ,160)
	- 1080	04										角地					
е	小倉北7		九州市小倉	北区			更地	(,	長;	方形	北東6 m	市道				1住居 60,200)
10	取引(事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 七較		性定標準位 で円/㎡		個別的	的要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
	, (13.	, ,		_				,			14	(137				_	(137)
Э	96) 6,744	<u>100</u> [100.0]	[101.4] 100		100 [100.0]		98,098				99,0		街路 交通・	0	.0	99,100
b	()	100	[101.0]	_100	100		<u> </u>	_100					接近	0	.0	·
_	75	5,254	100.0]	100 [102.2]	100.0]	100.0]		76,007	100			92,2		環境		.0	92,200
-	72	,731	[100.0]	100	[100.0]	[98.9]		75,158	[81			92,6	373	画地		.0	92,700
b	() 450	100	[100.6]	100	100		CO 205	100			07.0		行政		.0	07.000
	(3,152)	100.0]	100 [102.0]	100.0]	100		62,285	100			87,2	234	その他	[100.0	0.0	87,200
				100		[100.0]		106,817				98,7	722		100		98,700
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	(補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の)内訳				
э		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.18	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その	也	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+3.0	環境	-20.0
		+0.10	 画地	0.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その	也	0.0	L	
 C	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通	・接近	+3.0	環境	-25.0
		+0.22	画地	 -1.1	 行政		その		 0.0 1			+1.0	 そ の1	 他	0.0	L	
d		% / 月			<u> </u> 交通・接		環境		0.0				1	・接近	+3.0	環境	-30.0
		+0.08	 画地	+2.0	 行政		その		 0.0 1			0.0	 - - その1	 也	0.0	L	
	正常	% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境		0.0				!	・接近		環境	+5.0
		+0.15			 ¦行政		 そ の		 0.0 1				` そ の1		0.0	L	
 +⊦	 比準価格別	土完か!	⊥ 電由		1		1						' (トト ¾	 ≛価格:			4,000 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	あり再	調達原価の	り把打	握が困難	惟なため	b			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場合	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
35	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の個	の補修正後 i格	造造	成工事費		標準	化補正	時点修	》正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	ี้)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>)0</u>	10	0		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		 費用の補修 の価格	有除	有効宅地化率で 除した価格			要因の	比 個別的	り要因の	D 再	調達原価
	(円/㎡)						(円/㎡)	l ra	(円/n	า๋)	較		POTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]		
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格				円 / ㎡			
内記	R						·									
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容								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
地均	地域要因の比較 街路					交通	・接近	•	環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	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	3,485,592	748,880	2,736,712	2,291,210	445,502	(0.9788) 436,057	(3.8 0.4)
	収益価格	12,825,206	円 (64	4,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

(3)-2	想定建	単物の制	 状況											\P 40 (\\rangle \rangle \)		
		用	途		建築面	面積	(m²)		構	造・『	皆層		延床	面積		(m²)
共同信	主宅						100.00	L S	5	2 F					20	0.00
公治	去上の規	制等														
用途均	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1 住居	B			60 %		200 %	160 %	Ď	19	18 m²	11.	0 m×	18.0 m	前面道路: 特定道路ま	–	4.0 m
想是	定建物の)概要	想定建物 戸の共同	別は、 同住宅。	L 軽量鉄骨	造、 2 附		 D K が 2	有の理	 効率 由	10	0.0 %	外階段			
(3)-3	総収益	第 出世	切訳													
. ,	層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり 野料	月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月数	a保証金	金等 (円)
rE	1/=				(m²)	(%)	(m²						(円)	b権利金等(月数	b権利金	医等 (円)
		E.			100.00	100.0	400.0			400		4.40	000	1.0		148,000
1	~ 1	居宅			100.00	100.0	100.0	J	1	,480		148	,000	1.0		148,000
		居宅			100.00	100.0	100.0	n	1	,480		1/10	,000	1.0		148,000
2	~ 2	冶七			100.00	100.0	100.0	<u>ا</u>	1	,400		148	,000	1.0		148,000
	~												<u></u>			
	~															
	~															
					200.00	100.0	200.0	0				296	,000			296,000
	it 	- 11.1														296,000
	質支払賃									296,0	000 H	3 × 12			3,5	552,000 円
	益費(管		の算出根拠	ıΠ				<u>r.</u>]/m² x			m×	12ケ月	=		0 円
			の昇山低放 車場使用*					Д]/台 x			台x 12	ケ日+		=	0 円
			根拠、金額				保証金等に					Ц Л 12	. 7 /3 ·			0円
			上相当額 上相当額	~/				552,000				4.0) %			0 13
			(%)+(x 空	室率B(%))	+	, ,	円×				% =		1	42,080 円
以」	上計	+ a+													3,4	09,920 円
保証	正金等σ	運用記	益(空室損失	卡考慮			296	5,000 円	x	96.	.0 %	×	1.	00 % =		2,842 円
権利	引金等の	運用記	益及び償却	額(空	室損失考慮	憲後)]年数(5,000 円	×	4 £ 96.	≢) .0 %		回り((1.00 %) 0.2563 =		72,830 円
その	他の収力	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円	×		%	×		% =		0 円
総山	及益	+	+ +					3,	485,59	2 円		(17,604 F	円/㎡)	
(3)-4	1 m²≝	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	<u>.</u>	()内は支	払賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	. .	事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	と 建 差修	物格 正 [地域 因のb	或要 比較	基準『 格差修』	皆 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基	準階の賃料
а					<u>100</u>	_ <u>[</u>	<u>] 100</u>	_ <u>10</u>) 		_ _ 1		対象基準階 月額実質質	
b	-		()				- '	,	-	,	•	-		月額支払賃	.513 円/㎡ 賃料
D	-)	<u>100</u>	100) 100] 10		100 []	<u>100</u>	1			,480 円/㎡)
С						_ [] 100)		- 1		基準階 2	2 F B
	-		()	'	, ,00	´ L	, r	1	L	1	L	1			

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		155,600	円	38,900,000 x 0.4 %	6	
維持管理費		142,080 F	円	3,552,000 × 4.0 %	6	
() TD () + ID	土地	42,800 F	円	查定額		
公租公課 	建物	330,600 F	円	38,900,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		38,900 F	円	38,900,000 x 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		38,900 F	円	38,900,000 × 0.10 %	ó	
その他費用		0 F	円			
総費用						
~		748,880 F	円	(3,782 円/㎡) (経費率 2	21.5 %)
(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 年	E	: 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		38,900,000 円			設計監理	
— T.V.E. M. V.E				189,000 円 / ㎡× 200.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,291,210 円 11,572 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u>·</u>				
総収益					3,485,592	円
総費用					748,880	円
					2,736,712	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 -					445,502	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				436,057	
×				(2,202	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		12,825,206 円	3	(64,800	円 / m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 - 2
 宅地-7

N 0	所在及び地番 北九州古小会北区兄原2丁巳8来21	不動産ID
1 2	北九州市小倉北区足原2丁目8番21	2908010065791-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額18,000,000 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]	78,000 円/㎡
(2) 中北田本口	A10 - F - D 4 D	/ F) / T + D O 1 = * T	工业 /亚拉	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					

公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の比較 の規準価格(円/㎡) 内準 交通 0.0 域 交通 -2.0 示準格 北九州小倉北 -10 -10 -2.0 <td< th=""><th>2</th><th>鑑定評価額の決定</th><th>の理由の要</th><th>É</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th></td<>	2	鑑定評価額の決定	の理由の要	É										
地域	基		10,0,11			番20					(-	法令上の規	見制等
上方形		形状			辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	処理施	接近		足との		
(8) 100 (100 100									ガス、	小倉3	KM		(その他)	
振空 地域野内特性 特記 特にない 第3 m、奥行 約 14 m、規模 180 m程度、形状 正方形 接近 地域要因の特性 特記 特にない 第4 m m b i									下水				(60,160)	
### 地域契因の特性 特記 特にない 第項		範囲	東 100 m、	西 100 m	、南 50	m、北	50 m	標準的低	使用 戸建	住宅地				
地域要因の特性 特記 特にない 第3 4 m市道 交通 小倉駅 西方3 km 法令 対象基準地と同じ 規制 地域要因の将 地域要因の将 地域要因の将 地域要因に特段の変動事曲等は確認されて、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測する。諸事良所な生活環境が好感されて需要は堅調に推移していることから、地価は当分の間、安定基調での推移が続くと予測する。		標準的画地の形料	大等 間口)約 13	3 m、 奥行			規模		180 ㎡和	建度、 :	形状工	E方形	
地域要因の将 来予測 地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測する。諸事良好な生活。		地域的特性	特記 特にな	l I		街 4 m	市道	交	通小倉庫	駅 西方	3 km	法令	対象基準地	と同じ
地域要因の将 表子測 地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測する。 語事良好な生活 条子測 現まが好感されて需要は堅調に推移していることから、地価は当分の間、安定基調での推移と禁える。	域		事項 -			路 -		施	設			規制	 	
(5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 98,900 円/m 収益還元法 収益価格 / 円/m 原価法 積算価格 / 円/m 円/m 原価法 積算価格 / 円/m 円/m	-					 忍されず、								
収益還元法 収益価格 収益値は整単 収益値は整単 収益値に収検している。	(3) 晶								4)対象基 の個別	準地な				•
特別	(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	i格	98	8,900 円	/ m²	因					
開発法 開発法 開発法による価格	0	D適用	収益還元法	収益価	i格		/ 円	/ m²						
(6)市場の特性			原価法	積算価	i格		/ 円	∕ m²						
把握される。これらの市場参加者は、土地・建物総額を動象(つつ、取引事例の水準を重視して価格判断を行う傾向にある。近地域は都心部へのアクセスや良好な居住環境が評価されており、生活利便性や立地条件等が呼感される。では概ね2,000万円弱程度での取引が一般的と解される。では難ね200万円弱程度での取引が一般的と解される。では難ね2,000万円弱程度での取引が一般的と解される。では数などの理由														
検証及び鑑定評価	(6) F	市場の特性	把握される。 ある。近隣地	これらの市域は都心部	場参加者は、 へのアクセ	、土地・st スや良好を	建物総額を な居住環境	勘案しが評価で	つつ、取引 されており	事例の 生活	水準を重視 利便性や立	!して個 :地条件	5格判断を行う ‡等が好感され	が傾向に いる中で
公規価 標準地番号 修正 補正 図の比 要因の の規準価格 内 表 で表 で表 で表 で表 で表 表 で表 表	ì Á	倹証及び鑑定評価	引が主流であ 現実の市場動	る。このた 向を的確に	め、市場参 反映し、客	加者の行動 観的かつ	助原理に基 実証的な事	づく比2 例資料I	準価格の説 に基づいて	説得力は で導出され	高いと判断 れた比準価	i される i 格を標	ら。以上よりオ 標準とし、規準	S件では ≛価格と
Accordance 100 1	公規	価 標準地番号		修正		因のと	要因(0 の	規準価格	内準	交通	0.0	域 交通	+3.0 -2.0 -5.0
をた 93,400 円/㎡ 100 [100.0] [95.9] 100 その他 0.0 (9) 指定基準地番号 時点 修正 修正 樹点 修正 樹点 修正 樹点 修正 樹立 校記 女通 人工 受通 大致 交通 大致 大政		/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[101.0]	100	100	[100.0]				–			0.0
指定基準地番号 時点 修正 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 標 街路 交通 要因の比較 に較 に較 に較 に取 で通 で通 で通 で通 で通 で通 で通 で			,400 円/m²	100	[100.0]	[95.9]	100	_	98,400				ての他	0.0
準検 地討 門午指定基準地の価格 円/㎡ 100 100 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 その他 その他 (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 - 1対象基準地の検討 継続、新規 前年標準価格 の等 ※無面の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本 市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。 格 動 形 状 成 況 要 因 一般的 要 因 ※無面の適商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本 市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。 格 動 形 状 成 況 要 因 地域要因に特段の変動は認められないが、諸事良好な住宅地域であり 需要は底堅い。これを受けて地価は上昇基調にある。 世報 世域要因に変動はない。 である場合の検討 常準地番号 一般的 である場合の検討 常準地番号 地域要因に変動はない。 同別的要因に変動はない。	(9) 指か	指定基準地番	_	時点修正		因のと	と 要因の	D のI	比準価格	内準	交通		域 交通	
地討			地の価格	[]	100	100	[
(10)			円/m²			[]	100						その他	
基準検 である場合の検討 形 状 機 地域要因に特段の変動は認められないが、諸事良好な住宅地域であり 需要は底堅い。これを受けて地価は上昇基調にある。 地格 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である である。 である場合の検討 である	対年	ら 継続 新規 前年標準価格		,000 円/㎡		1 1	1 1 1 1 1 1 1							
の等 公示価格 円/㎡ 因 個別的要因に変動はない。	基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		≣地等と同一対	形状成況									杖であり
	の等	公示価格	+3.0 % =		因	1 1		的要因に	こ変動はな	l I。				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形		道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7 C		九州市小倉	北区			建付地	(ほぼ ₁ 形	台 南東6 北東4 角地					1 住居 (70,200)
b	- 10201 小倉北70		九州市小倉	北区			建付地	(ほぼう方形	正	5道				1 住居 (60,200)
C	- 11103 小倉北70	北	九州市小倉	北区			貸家建付地	(ほぼ り 形	整 東6 mオ	 ī道				1 住居 (60,200)
d	- 11104 小倉北70	北	九州市小倉	北区			建付地	(ほぼ〕 方形	正 南4 m和	<u></u> 仏道				1 中専 (60,160)
e	- 10906 小倉北70	北	九州市小倉	北区			貸家建付地	(ほぼ() 方形	長 東4 mオ	5道				1 中専 (60,160)
NO	- 11001 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域	或要 北較	推定標準格(円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(83,8)	<u>100</u> [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.9]		84,446	<u>100</u>		100,		街路	C	0.0	101,000
b	()	100	[103.6]	_100	_100			_100)	<u> </u>		交通・ 接近	C	0.0	
c	()	[100.0] 100 100	100 [103.6] 100	100.0]	100		91,892	100)	101,:		環境 画地		0.0	101,000
d	(86,8)	[100.0] 100	[101.4]	_100	100.0]		89,926	100)	99,0		行政		0.0	99,00
e	95,0)	[100.0] 100 100	100 [106.4]	100.0]	_100		96,367	100)	97,		その他	[100.	0.0 0]	97,300
NO.		月率	ウ標準化	100 補正の内記	[90.0] R	[100.0]		84,388			95,0 要因の比較の			100		95,70
 a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+3.0	交通	・接近	-4.0	環境	-15.0
	+(0.20	画地	+0.9	 行政	0.0	\ そ の	 他	0.0	 行政	0.0	て の	他	0.0	L	
b		/月 0.40	街路		▽交通・接		環境		0.0	街路 	+3.0	交通	•接近 	-2.0	環境	-10.0
					¦行政 		その		0.0	行政		その		0.0	T	
С			街路 画地		│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ ○		環境 その			街路 行政		. i	・接近 他		□環境 □ □	-10.
d			街路		 交通・接		環境		0.0	街路		1	・接近	0.0	□環境	0.0
		0.15			 行政		こって			 行政		. L	· 他	0.0	L	U.I
e	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		1	・接近		環境	-10.0
	+(0.40	 画地		¦行政		その		. – – – þ	 行政		 そ の		0.0	L	

漬算価格算	拿定内	訳												
-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既不	字の住宅地	に所在	しており、	適	切な造成事例	の収集が困	難であ	るたる	め。
-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	「能な場合	の価格								
成事例番	号			-		所在及	ひ地番							
		事情補	証	時点修正	素地の価	格			า๋)	標準化補工	E 時点(多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]		
帯費用		標準化	/補正	時点修正				可効宅地化率 余した価格	ヹで	地域要因の 較	D比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/	m²)					(円/㎡)			า๋)					(円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>]		
·成度修正		[]	/ 100	•		積算	価格			円 / m²			
}														
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	上事費					% / 月	賀用					% / 月
要因の比	較		街路	各	交通	・接近	環境		行政 -		ą	その他	ļ	
	1 原信 2 造成 地の の 円 月 円 修 原稿 の 事内 アール 正 で は で で の で で で で で で で で で で で で で で で	1 原価法が 2 造成宅地 成事例番号 地の取得価格 (円/㎡) 帯費用 (円/㎡)	2 造成宅地内等に存	1 原価法が適用できない。 2 造成宅地内等に存し原 成事例番号 地の取得価格 事情補正 (円/㎡) 「円/㎡) 「円/㎡) 「一月/㎡) 「一月/㎡) 「一月/㎡) 「一月/㎡) 「一月/㎡) 「日月/㎡) 日月/㎡) 「日/㎡) 「日	1 原価法が適用できない場合その理由 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可認の事例番号 - はの取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	1 原価法が適用できない場合その理由 既存 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合 成事例番号 - はの取得価格 事情補正 時点修正 素地の価値 (円/㎡) 100 [] 100 「 「 付帯正後 (円/㎡) 100 [] 100 「 「 」 「 「 「 」 「 」 「 」 「 」 「 」	1 原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 成事例番号 - 所在及の価格 はの取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡) 100 [] 100 帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) 100 [] 100 成成度修正 [] / 100 [] / 100 は成度修正 [] / 100 [] / 100 は内容 月率変動率 成成工事費 造成準化補正 水/月 事費 標準化補正	1 原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地に所在 造成事例番号 - 所在及び地番 が	1 原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地に所在しており、 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番	原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地に所在しており、適性を対した。	原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例 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	原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 「所在及び地番 「	原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であ では	原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため では成事例番号 「所在及び地番 「所在及び地番 「所在及び地番 「一方では、 「」」」」では、 「「一方では、 「」では、 「一方では、 「「一方では、 「」では、 「」では、 「」では、 「「」では、 「」では、

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	記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						()	() %
	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	場が十分に成熟して	おらず、適正な賃料を	する住宅地域であり、貸 K準が形成されていると を得ることが困難である	とは言い難い状況にあ	る。したがって本作	「では、	ī

_____ 以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区朝日ヶ丘3番20	2908000166654-0000
2		2000001000010000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額8,830,000 円1 ㎡当たりの価格69,000 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]	55,000 円/㎡
(2)党业资本口	AT 75 78 08	(C) (T+0 O 15*5	工类体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,0,0,	州市小倉 5田 1 -		高田1丁E	≣176≹	*				州 (m	抱積 ἆ)	(128	泔	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	利用の状	接面	可道路 <i>0</i>	の状況	供給 処理施 設状況	接		交通施記 状況	ひとの	1 中 (60	·専 , 200)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2			般住宅だ 整然とした		南東4	.2 m		水道、 ガス、 下水	南小	^倉60	O m		Ì	: の他) . 168)	
(2)		東 150 m	. 西	100 m、	南 150	m、北	50 m	標準	進的使用	□ 用│低層	 住宅:	批			(, ,	
近	 標準的画地の形	1		•		· 約	13 m	1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		150 r		复、	 形状 I	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に				街 4.			交通							" 象基準地	と同じ
埃		事項				路			施設	ŧ				規制	1		
	地域要因の将 来予測	古い閑静かある。建築														の建築か	盛んで
(3)聶	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層住宅均	也							対象基準 の個別的 因		ない	ı				
` '	監定評価の手法	2較法	比準価格	3	7	0,000	円/r	'n									
σ.)適用	Ė.	収益価格	3	4	8,000	円/r	'n									
原価法				積算価格	-	/ 円/㎡ / 円/㎡											
		開発法	開発法 開発法による価格 同一需給圏は、小倉北区一円の既存					円/r						12 -	- 1 d. 1 -	£ 1 /#163	->
(6) ਜੋ	5場の特性	回一需額 強い。需要 ち並ぶ区画 トの建築が	者は小り 整然と	含北区の した住宅	中心部に	勤務地を ⁷ るが、駅I	有する(こ近く ^え	固人や(利便性:	個人事	業主等を ことから	想定、近	する 時、	。当該地 周辺のハ	対は、 (ス通り	小規)沿し	見模一般値 1では賃貸	主宅が建 資アパー
村	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	対象不重 が支配的で 準価格を中 決定した。	:、低層:	アパート	は、小規 等のほか 給動向及	は収益不良	助産もス	なく、1	賃貸市均	場を形成	えして	いな	いので、	収益価	格に	参考に	習め、比
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı	1	100	100	ſ	1			1		画地		因	行政	
格し をた		円 / r	n 1 1	— <u> </u>	[]		100				1		行政 の他			その他	
(9) 指か	指定基準地都		'	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	票	<u> </u>	0.0	地域	街路 交通	+3.0
定ら	北九州小倉北	(県) -	12			+×	-	+	(1)	, ,,,			環境	0.0	要	環境	-10.0
基の 準検	前年指定基準	≛地の価格	1	99.8]	100	100	[100	0.0]	,	20 400			画地 行政	0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
地討	58	8,500 円/r	ก๋ 1	00	[100.0]	[85.4]	100)	Ċ	68,400			の他	0.0		2 37 10	0.0
(10) 対年 象標	の		68,500		価 変 格 動	一般的 要 因		景気は終 8米国の	緩やかに の関税政	ニ回復、: 対策等に	先行きよるオ	きも盾 下透明	開・所得]感、景気	景環境が	で 改 表 れ し	ま、反面、 リスクはa	物価高 5る。
基準 準価	・ ∠ 昼年地かり 検 である場合の検討		漂準地等で	と同一地 _月 -	形 状 成 況	1 1										き良いため 動もややst	
地格 の等 前か	公示価格	∄ +0.7 %	_	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		固別的要	要因に変	変動はな	۱۱						
	\]		- 1	1											

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)	ō の J	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	!施	法令上の規 制等
a	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付 地	((ま) 形	ぎ 台	北10 m県	·····································			1住居 (60,200)
	- 108									ļ						
b			九州市小倉	TILE.			建付 地	() 方)	ぎ長 形	西5 m市				1住居 (70,200)
С	- 1070 小倉北7		九州市小倉	北区			建付 地	(ほl)方デ	ぎ長 形	南東5 mī 南西5 m	市道			準工 (80,200)
	- 204	52										角地				
d			九州市小倉	北区			貸家 建付 地	((ま) 形	ぎ整	東6 m市	道			1住居 (60,200)
e	小倉北7	-	九州市小倉	北区			建付 地	(ほり 方デ	 ぎ正 形	北6 m市	<u> </u>			1住居 (60,200)
	- 1110	03														
00	取引(円)	西格 / ㎡)	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		推定標準値 (円/㎡)		別的要因(竣	カ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		F0 F00	10			05.40	街路		0.0	05.400
b	(,844	100.0]	[101.2]	[95.0] 100	100.0]		53,520	10	2.2] 0		65,10	D9 交通 接近	•	0.0	65,100
	64	,516	[100.0]	100	[84.0]	[90.0]		86,363	[11	5.0]		75,09			0.0	75,100
C	(, 149	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		63,087	10	0 <u> </u>		66,47	画地		0.0	66,500
d	()	100.03	[103.6]	100.03	100		03,007	10			00,47	行政		0.0	00,500
	86	,801	[100.0]	100	[100.0]	-		89,926	[12	4.8]		72,05	56 その6	也	0.0	72,100
e	(88	699 1	100 0 1	[103.6] 100	100	100		01 802	10			71,51	11	[100 100		71,500
VO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		[100.0]		31,002				<u></u>		100		71,000
a	正常	% / 月	待路	0.0	, ┆交通・接	····	環境		0.0	街路		.0.0	交通・接近		 環境	i
u	11.13	0.00			 行政		 そ の			行政		. <i></i> i	へ <u>に</u>		- i	-20.0
h	正常	% / 月			 交通・接		- - - 環境		0.0	街路			交通・接近	0.0		
~		+0.30			. L		L					i			- L	. +15.0
	— 244	·			行政 		その		0.0	行政 ———			その他	0.0		
c		% / 月 +0.17			│交通・接		環境			街路		i	交通・接近 	-3.0	□ 坂境 □ - □	-5.0
			凹地		¦行政 - -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		%/月		0.0	交通・接		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	± -4.0	┆環境 - └	+25.0
		+0.40	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	[±] -5.0	環境	+30.0
		+0.40	1		1							1			_ L	

(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	市街地でる	あり再	調達原価の	把控	屋が困難なため			
(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							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番						
llas.	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格
	(円/	m²)				((円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)
			100)	100						<u>100</u>]	
			l l	J	100						[]	100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	費用の補修 の価格			ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の「	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	103	(円/㎡	ı̈́)	**	LUTA		(円/㎡)
			100)					(%)	100]	
			l l	J	100						l l J	100		
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算(価格		r.] / m²		
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率 変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	· .較		街路	· 各	交通	・接近		環境	1	行政		その何	世 世
	世の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)													

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,332,756	511,488	1,821,268	1,607,970	213,298	(0.9788) 208,776	(3.8 0.4)
	収益価格	6,140,471	円 (4	8,000 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	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/㎡)			

(0)	o +0 +5	B 44 40 0 1	l No.										4676711	小倉北(県) 	- 4	モ地-4 ———
(3)	-2 想定建	医物の状	大况													
		用	途		建築面	面積	(m²)			構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						70.00		L S	2	F				140.0	00
	公法上の規	制等														
用ì	金地域等		基準建蔽	率等	指定容积	責率	基準容積率	等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等	
1 -	中専			60 %		200 %	168	%		128 m²	11	.0 mx	12.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:	4.2 m m
<i>†</i>	思定建物σ)概要	想定建物 1戸の共			 造、 2	背建、各階 3	L		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
(3)	-3 総収益	算出内							<u>'</u>							
	階層	用道	<u>£</u>	床面		有効 率	有効面積		1㎡当 支払賃料	たり月額	F	月額支払賃料		a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
					(m²)	(%)	(m	ı̈́)	(円)			((円) b権利金等(人		b権利金等	(円)
		居宅			70.00	100.0	70.	00		1,415		99	, 050	1.0		99,050
	1 ~ 1							-			-			1.0		99,050
	2 ~ 2	居宅			70.00	100.0	70.	00		1,415		99	,050	1.0		99,050
	2 ~ 2													1.0	0	99,050
	~															
	~															
	~															
	~														1	198,100
	計				140.00	100.0	140.	00				198	,100			198,100
í	 =額支払賃	 5 米斗								198	,100	円 × 12	 ケ月 =			,200 円
a	共益費(管	宮理費)						円/		n² x		m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠													
			車場使用料				/D += 0 ff :		円/台	Í ×		台x 12	ケ月+		=	0円
			根拠、金額	()				より担保 2,377,200				4.0) %			0円
(空室等によ + a)x 空	こる損 <i>9</i> ≧室率 <i>F</i>	長相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+	۷,٥	, ,	9 ×		4.0	% =		95.	,088 円
l	 以上計	+ a+							<u> </u>							,112 円
1	呆証金等の	運用記	益(空室損失	考慮後	隻)		19	98,1	100 円 ×	96	.0 %	×	1.0	00 % =	1,	,902 円
ħ	霍利金等σ	運用記	益及び償却額	額(空室	2損失考慮	憲後)			E数(100 円 x		年) .0 %		回り(1.00 %) .2563 =	48	,742 円
-7		∖に係る	保証金等の	運用益(空室損失	考慮後)	13	, ,	巴 ×			×		% =	40,	0円
	総収益		+ +							2,756 円		(18,225	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払I	賃料の	算出根拠	Ļ	()内は	支払	公賃料							
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/		事情裕正	静 正	点修 標準補正	化	建物机 差修正	各 地	域要 比較	基準區格差修正	皆 査 E (F	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	_			,] 100		<u>100</u>		<u>0</u>]	100			対象基準階の 月額実質賃料 1 446	料 6 円/㎡
b)	100	_ [] 100		100	_ 10	01	100	_		月額支払賃料	
С	-		()	_100	_ [] _100		100		0	_100			基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項 目	美	ミ額相当額		算 出 根	拠		
修繕費		109,200	円	27,300,000 ×	0.4 %	6	
維持管理費		95,088	円	2,377,200 x	4.0 %	ó	
() TD () + M	土地	20,600	円	查定額			
公租公課	建物	232,000	円	27,300,000 × 5	0.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		27,300	円	27,300,000 ×	0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		27,300	円	27,300,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0	円				
総費用							
~		511,488	円	(3,996 円/	m²) (経費率 2	21.9 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数			45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格: 建物:	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 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		27,300,000 円	3	400 000 FE (2	40.00.2	設計監理	
— 7.17.F.14.W5.W					40.00 mx 上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0589		0.0438 x 40 % + 0.0602 x		0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	1,607,970 円	_				
	(12,562 円/r	11)				
<u> </u>						2,332,756	<u> </u>
総費用						511,488	
総負用 						1,821,268	
						1,607,970	
建物等に帰属する純収益							
土地に帰属する純収益・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ᄛᅔᇰᄷᆒᄝᅗ					213,298	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	男ソの純収益			(円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			<u> </u>	
		6,140,471 F	9	(48 000	円/m²

7 113		不動帝工力
N o	所在及び地番 北九州市小倉北区新高田1丁目176番	不動産ID 2908000240548-0000
2		2900000240340-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉北(県) - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額 150,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 113,000 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]	90,000 円/m²
(2)空地每本口	A11 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ 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 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			小倉北区片 1 - 1 2	ī野新町1 ⁻ - 5 」	丁目8(0番1				地 (㎡		,327	法令上の規	制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	伏 接顶	面道路(の状況	供給 処理施 設状況		要な交通施設 近の状況	殳との	1住居 (60,200)	
	長方形 3.5:1	共同住 ³ R C 4	_		ション、戸頭 事務所等も消 也域			l		水道、 ガス、 下水	片野	650 m		(その他)	
(2)	範囲	東 6	60 m、西	60 m、	南 50	m、北	50 m	標準	準的使用	· 用│中層	共同化	主宅地			
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 70	m、 奥í	亍 約	19 m	n、 夫	見模	1,	300 n	i程度、	形状!	長方形	
地域	地域的特性	特記 ₋ - 事項 -	持にない			街 6	m市道		交通施設		R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													」 る住宅地域。 すると予測。	交通、
	有効使用の判定		同住宅均							対象基準 の個別的 因		ない			
	に評価の手法 適用	取引事	例比較法	比準価収益価			114,000		'n						
•	~~	原価法	兀法	積算価			79,100	円/r 円/r							
		開発法			¹¹² による価格	ξ		円/r							
(6)市	場の特性	る住宅	地域であ 好である	る。需要なことから、	者の中心は	、不動於 商業地認	産会社、 需要とも	法人投 に旺盛	資家等 [*] なエリ [*]	である。	モノ	レール駅徒步	圏内で	E、営業所等かで、小倉駅への □	アクセ
ÌÍ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	るため. 益から.	、収益価 土地に帰	格は最有効 属する純し	効使用の建 収益を還元	物を建築して求る	築後、賃 めた価格	貸を想! であり、	定し、i 、賃貸約	当該不動 経営の投	産が 資採	将来生み出す 算性を示して	゙である いる。	て行動するとを ろうと期待され 本件では市場 このとおり決定	る純収 島の実態
(8) 公規 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	圭地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較	り比 男	間別的 関因の 比較	の規	/ m \	内省訳(≝ 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	<u>[</u> 10	1			祖山			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州小倉北(- 14	時点 修正	標準化補正	地 因 <i>0</i> 較	り比 男	国別的 関因の 比較	の比	/ m \	内 第 訳 们	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 -11.0 -5.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価村 ,200 円		[103.1] 100	100 [100.0]	100	— I —	0.0]	11	0,000	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(00円/㎡	価 変格 動	要	因	動向、多	金利変重	か、建築!	費高騰	堅調に推移し 等により、タ	ンてきた た行きに	」 こが、世界情勢 よやや不透明で	ある。
基準 準価 地格	 である場合の検討 付表標準地 標準地番号 	週地点(↑ 標準地	V.农惊华地	-	形 状成 況要	要	因」(頃向を都	当景に共	共同住宅 (の建築			が高く人口の都 地需要は旺盛で	
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2.7	′% 半年	円 / ㎡ E間	因 % の	1 1	因	四万川广门岩	公 国に変	を動はない	, I _o				

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)	画の形	地状	接面道路 状況	多の言	主要交通が その状況	色	法令上の規 制等
а	小倉北7		九州市小倉	北区			建付地	()	ほぼ- 方形	ほぼ長 西7.8 m市 方形		道			5業 100,400)
b	- 1110		九州市小倉	北区			建付地			ほぼ	長	東6 m市道				5業
	- 1100	07					地	()	方形		南西6 m 角地			(100,360)
С			九州市小倉	北区			更地	()	不整	形 西3.5 m市道		道			5業 90,240)
اء	- 1090		- 441+1.4	.JL.			7#1/-			1-1-	_	== 2 4	エハギ		``	-
d	小倉北7		九州市小倉	101조			建付 地	()	ほぼ 方形	乜	南西3.4 m	松坦			百商 90,200)
е		_	1州市小倉	北区			底地	()	長方	形	北東6 m市	道			f商 90,200)
NO	- 1060 取引位 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地域因の比			推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	1	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.8]	_100	100			_100				街路	0	.0	
b	(,110	[100.0] 	100	[100.0] _100	[100.0] 		130,902	100			110,002	_ 交通・ 接近	0	.0	110,000
c	153	,204	100.0]	100	[100.0]	[105.0]		148,973	100			116,204	環境 画地		.0	116,000
	101	,898	[100.0]	100	[/]	[97.0]		107,150	[94			113,989			.0	114,000
d	138	,478	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		141,248	100 [112			125,442	その他	9 0	.0	125,000
e		,805) ,756	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		102,250	100 [94			108,777		[100.0	וַן	109,000
NO		イ月率		補正の内記				<u> </u>				の比較の内				·
а		% / 月		0.0	交通・指	· 0.0	環境	:	0.0	 封路		+2.0	逐通・接近	+4.0	環境	+10.0
		+0.48	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 		+2.0	 の他	0.0		
b		% / 月			交通・持		環境		0.0	封路		0.0 交	通・接近	+3.0	環境	+22.0
		+0.42	画地	+5.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	宁政		+2.0	. の他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	封路		-3.0 ^交	逐通・接近	+2.0	環境	-5.0
		+0.15	画地	-3.0	 		その		0.0	 	_	0.0	. の他	0.0	_	
d		% / 月			交通・持		環境		0.0	封路		-4.0 호	逐通・接近	+2.0	環境	+15.0
		+0.25	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 	- -	0.0	. の他	0.0		
е		% / 月 +0.28		0.0	交通・持	6 近 0.0	環境		0.0	封路		0.0 交	逐通・接近	-6.0	環境	0.0

												70,	/ U/II/J / I	(> \-)			0 9-0
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地であ	り再	調達原価が	が把持	握できた	いた	め。				
(2)	-2 造店	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			-		所在及び	が地番									
III N	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	進	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点傾	》正	造修	正後0	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
			100 []	100						<u>10</u>]		0			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		就宅地化率	ヹで		要因の	比 個別的	り要因の	D 再	調達原	種
	(円/	m²)				上俊(の価格 (円/㎡)	闭	した価格 (円/m	n³)	較		比較			(P] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]		100			
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算 ⁶	価格				円/m²				
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率变動率 	付帯	標準化	補正				月率変	受動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	.較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	・接近	•	環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	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	47,179,988	10,552,120	36,627,868	32,918,000	3,709,868	(0.9623) 3,570,006	(3.8 0.4)
	収益価格	105,000,176	円 (79	9,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発	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	三十列 リンイ,	∧ ,兀		I												
		用	途		建築面	面積	(m²)		構	造・『	谐層		延床ī	面積		(m	า๋)
共同]住宅						660.00	R C	-	4 F	:				2,6	640.00	
么	法上の規	制等			l												
用途	地域等	等 基準建蔽率等 指定容積率				責率	基準容積率等 地積					・奥行		前面道路、	 前面道路、幅員等		
1 住	居			60 %		200 %	200 %	b	1,32	27 m²	67.	9 m×	19.6 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	定建物の	人概要	3 D K	(約5	7 ㎡ / 戸)			有の理	 動率 性由	(95.0 %	標準的				
(3)	-3 総収益	5算出内															
	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり 試料)月額	月	額支払賃	賃料 a	保証金等(月数	a保証	金等	(円
	ra/e				(m²)	(%)	(m²						(円)	権利金等(月数	t) b権利	金等	(円
1	~ 1	居宅			660.00	95.0	627.0	0	1	1,500		940	,500	1.0			,500 ,500
	~ 2	居宅			660.00	95.0	627.0	0	1	1,500		940	,500	1.0			,500 ,500
	~ 3	居宅			660.00	95.0	627.0	0	1	1,500		940	,500	1.0		940	,500
		居宅			660.00	95.0	627.0	0	1	1,500		940	,500	1.0		940	,500
4	~ 4													1.0		940	,500
	~																
	±1			2	,640.00	95.0	2,508.0	0				3,762	,000			3,762	
	計	≘业3								760 /	000 [Π., 10) /- -		AF.	3,762	
	額支払賃 共益費(管								ە √m² x		000 F		2ケ月 = : 12ケ月		45	,144,00	0 円
b:	共益費(管	理費)	の算出根				管理費の徴し	収は無い	ことを	を想定		-0					
		•	車場使用					0,000円				25 台×12			= 3	,000,000	
算	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金	額)			保証金等に				ため						0 円
	室等によ ⊦ a)x 空		長相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))		,144,000 ,000,000) % =		1	, 925 , 76	0 円
	上計														46	,218,24	0 円
			益(空室損				3,762	2,000円	×	96.	.0 %	×	1.0	0 % =		36,11	5 円
			益及び償却				貸去 3,762]年数(2,000 円		4 £ 96.	.0′%	×	川回り(0	1.00 %)		925,63	
			保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)		円			%	X		% =	7.	(0 円
	3.1.		+ +						179,98	38 円		(35,554 F	<u>ዛ/ጠ)</u>		
			D月額支払		1		()内は支	_		111-1-	+	# 2# 1	7H	→ → ← ← → →	+ X# 11L 1	ま進配の	在 业
NO	事例番	゙゙゙゙゙゙゙゙	実質賃料	D実際 ¾ / ㎡)	事情裕 正 	正	点修 標準化 補正	【	勿格 正	地域因の比	比較	基準[格差修]	正(丹	定実質賃料]/㎡)	基 华地。	基準階の	り 巨 朴
а	-		()	<u>100</u>		100)]]	100 []		対象基準 月額実貿]/㎡
b	-		(١		_ [100]]				月額支払 (公賃料 1,500 円] /㎡
С				,	100	_	100	_ 100)) <u> </u>		_	:	基準階	2 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		2,416,000 ₽	7	604,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		1,444,320 P	9	48,144,000 x 3.0	%	
0.10 O+B	土地	349,800 P	7	查定額		
公租公課	建物	5,134,000 円	9	604,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		604,000 P	9	604,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		604,000 P	9	604,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 Р	9			
総費用						
~		10,552,120 P	"	(7,952 円/㎡)	(経費率	22.4 %
(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		60 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	5	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)	20 %	5	n c : 設備の経済的耐用年数		15 ≦
m:未収入期間		1.0 年	≣	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9623
(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		604,000,000 円		222,000 円 / ㎡× 2,640.00 m	設計監理	
二利连梯借温板		0.0545		222,000 円 / mx 2,640.00 m 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0545		0.0393 x 40 % + 0.0538 x 40 %	+ 0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(32,918,000 円 24,806 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		21,000 137 111	,			
総収益					47,179,988	円
総費用					10,552,120	円
					36,627,868	円
建物等に帰属する純収益					32,918,000	
土地に帰属する純収益 -					3,709,868	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,570,006	
×				(2,690	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %)			
		105,000,176 円	}	(79,100	円 / ㎡

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区片野新町1丁目80番1	2908000180936-0000
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		
48		
50		
備考		
佣ち		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所				
北九州小倉北(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男				

鑑定評価額7,960,000 円1 ㎡当たりの価格63,200 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]	50,000 円/m²
(2)党业资本口	ATD 7.77 7.17 0		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 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	5				

2 §	鑑定評価額の決定	が注田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			\倉北区馬 2 6 - 1	! 第3丁目 7」	1086	番175	'				也積 ㎡)	(126	注	き令上の規	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	道路の)状況	供給 処理施 設状況	#		な交通施設 の状況	ひとの	1中 (60	¬専 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			見模の一般(就既成の住宅		南4.5 市道	m		水道、 ガス、 下水	小倉	 ≧ 3.8	km		土砂	÷の他) 炒災害警用 ,180)	戍区域
(2)	範囲	東 5	0 m、西	100 m、	南 50	m、北	100 m	標準	善 的使用	刊 戸建	住宅	地		,			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 10	m、 奥行	亍 約	15 m	、規	模		150	m²程	度、	形状長	長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記力	なし			街 4.	5 m市	道	交通		小倉馬	訳東方	53.8 km			象基準地	と同じ
_		事項				路			施設					規制	i L		
	地域要因の将 来予測				であるエリ 高いエリフ												
(3)最	も	戸建住	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
` '	に 注記 注記	取引事件	列比較法	比準価	格	6	3,200	円/m	î _								
(1)	適用	収益還	元法	収益価			/	円/m									
		原価法		積算価			/	円/m	_								
		開発法			による価格		/	円/m									
(6)市	ī場の特性	する最終	終需要者 め、市場	が中心とス 性は比較的	部地区に広だ なっている。 内高いもの れば200	。近隣地と思料さ	域は街路 れる。ノ	各配置の 小倉北区	D状態I 図の不動	こ劣り、 動産市場	かつ)細往]路が多い	が、学	校区	Σとしてσ)人気は
· 検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	法であり難なたの	り、市場 め、収益	性からの(価格の試算	画格アプロ∙ 算を断念し:	≢価格は現実の不動産市場で生起して コーチである。一方、近隣地域は持家 した。以上により、市場実態を反映し いにはい適正と判断される対象不動産					E中心 見範性	いとし Eの高	ノた地域で 引い比準価	、適切 格を採	切な純収益の把握が困 採用し、指定基準地と おり決定した。		
(8) 公規(示準	代表標準地 面 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		. 7	[]	100	100	1	1				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[] 100)				-7	その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州小倉北(- 12	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 0.0 -5.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 500 円	_	[99.5]	100 [100.0]	100	100		6	3,200		補 正 _	画地 行政	0.0	因	行政 その他	-5.0 0.0
地討			, ,,,,	100	[100.0]				=1=1 ~	» <u></u>			その他	0.0		L	
(10) 対年 象標(の一別午信年1111位			00 円 / ㎡	価 変格 動	要。		は銀の金の減退が			zn;	たこ。	とにより、	今後の)小重	加産に対す	る需要
基準標準価語	- 2 基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	1 1		「隣地域 「いない		水準に	影響	を与え	える価格形	/成要因	の新	(設などは	はなされ
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因 %の	個別的	勺) ^対	才象不動	産の個	插格形成	に影響	響を	及ぼす個別	小的要因	の変	で化はない	l _o
前か	変動率 年間	+0.8	% 半年														

NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地の形状		路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7C	北力	九州市小倉	北区			建付 地	()	ほぼ長方形	東3.8 m和 南3.8 m	丛道			1 住居 (70,160)
	- 10804													_	
b	小倉北7C		1.州市小倉				更地	()	ほぼ台 形	南4 m市道				1 住居 (60,160)
С	- 10806 小倉北7 K	-	九州市小倉	北区			更地			長方形	西7.5 m県	見道			 1 中専 (60, 200)
								()						(60,200)
	- 21266		L 1111+11.4	71VE7			7=1/-1			E÷W	±4+13	±		_	1 ch =
d	小倉北7 C		九州市小倉	TACIX.			建付 地	()	長方形	南4 m市道	■			1 中専 (60,160)
<u> </u>	- 10904		h 訓士小会	HVIZ			更地			ほぼ整	北西7.8	m 古治			 近商
_	小倉北7C - - 21152		九州市小倉	100			文地	()	π/	南東2.1 南西1 m 三方路				(100,200)
NO	取引価権(円/r	洛	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		====================================	地域因の比		 推定標準価 各(円/㎡)				査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.7]	_100	_100			_100)		街路	f (0.0	
<u></u>	63,1	52	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		62,347	[97		63,74	^	(0.0	63,700
b	54,3	04	<u>100</u> [100.0]	[100.8] 100	100	100 [100.0]		54,738			62,62	接近 9 環境		0.0	62,600
С	()	100	[101.1]	100	100			_100			画地		0.0	
d	52,3	19	100.0]	100 [101.0]	100	100		52,371	100		62,19	8 行政	ι (0.0	62,200
u	75,2	254	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		76,007	[114		66,15	1 そ の)他 (0.0	66,200
e	()	100	[101.1]	100	100		70 704	100		61,23	2	[100.	0]	64 200
NO	フ事情 イ			100 湖正の内記		[03.3]		70,724					100		61,200
	の内容 変														
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	 封路	-3.0	交通・接	近 +12.0	環境	-10.0
	+0	.10	画地	+2.0	行政	0.0	その	 他	 0.0 1	 テ政	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 f	 野路	-		近 +6.0	環境	-15.0
	+0	1.10	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政	0.0	 その他	0.0	L	
c	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	 封路	+2.0	 交通・接	近 _{+10.0}	環境	-25.0
	+0	.10	画地	+1.0	行政		その		 0.0 1		0.0	 その他	0.0	Ĺ	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0 f		1		近 +3.0	環境	+15.0
	+0	.10	画地		 ¦行政		その		0.0		<u>-</u>		0.0	L	
e	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0		1		近 _{+18.5}	環境	-9.0
			画地		 ¦行政		しての		0.0 0.0		+5.0		0.0	 -	
	上準価格決定				1		1		-		1	〔比準価権			3,200 円 / ㎡)

										46767	비까启ル	(木)	- 0	七地-3
(2)積算価格算法	定内訳													
(2)-1 原価注	法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	すし、.	土地の再調	建原	原価が把握	できた	ないため	o		
(2)-2 造成5	宅地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合の	の価格									
造成事例番号	<u> </u>		-		所在及び	が地番								
素地の取得価 (円/m		の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補	証	時点側	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)		
]	100						<u>100</u> []		100			
付帯費用 標準化		ど補正	時点修正	正後の	付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域要因 較	の比	個別的 比較	勺要因 <i>σ</i>	再	調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	L10]		
熟成度修正]]	/ 100			積算	西格			F.] / m²			
内訳														
素 事情の 月地 内容	月率変動率	成	標準化補正			月3	月率変動率 付 帯		標準化補正	Ξ				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	Ž	街路	i	交通・接近 環境 行政 その他					l					

(3)	3) 収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	》正	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)						
法						()		()						
								%						
	収益価格		円 (円/m²)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家を主体とした	住宅地域であり、適は	刃な賃貸事例がなく賃貸	賞市場が未成熟である)	ため。								

(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/㎡)								

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17	2908000215360-0000
2	北九州市小倉北区黒原3丁目1086番40	2908000215382-0000
3	北九州市小倉北区黒原3丁目1091番6	2908000215399-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 7 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
北九州小倉北(県) - 7	福岡県 福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額5,320,000 円1 ㎡当たりの価格58,500 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]	47,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATD 7.57 7.50 0.5	1 / C) /#+ta ca 15*5		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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	・ツェ田	ツ女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		达九州市/ 四山町 1		1山町24	9 8 智	≸19						也積 ㎡)	(91)	洼	令上の規	見制等
地	形状	敷地	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	の状	接面	道路の) 状況	供給 処理施 設状況	#		な交通施 の状況	設との	1 伯 (60	E居 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			地に囲まれ の多い住宅			——— 西3.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	南小	小倉1	km		`	: の他) , 160)	
(2)	範囲	東 1	0 m、西	20 m	、南 110) m、:	北	50 m	標準	 集的使用	 	住宅	地					
近	標準的画地の形料	大等	間口	約	B m、 奥	行 約	5	12 m	、規	 見模		100	m²程	度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性			が劣り、ヤ 既成の住宅	やや高台に営地域	街路	3 . 8	8 m	市道	交通施設	南小河	含駅	西	方1 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				 並ぶ既成の stに存する										ー まま推れ	多す		
(3)最	骨効使用の判定	戸建住	宅地							(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例 収益還	例比較法 元法	比準価収益価				8,500 円/㎡ / 円/㎡										
		原価法		積算価	格			/	円/m	ı²								
		開発法		開発法	による価格	各		/	円/m	1 ²								
(6)市	5場の特性	ドユー	ザが想定	される。	小倉北区は	宅地域と判断した。需要者の中心は市内都心 倉北区は都心回帰のトレンドにより人口、世 中心となる価格帯は、新築住宅で総額で3,							きし	こ増加に!	転じてお	いい、		
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	成熟の 証的な	ため収益 価格であ	還元法は り、典型	ち並ぶ既成 適用しなか 的な需要者 た比準価格	\った。 fは居ſ	・比準 主の快	価格I 適性/	は市場性 などに見	生の観り 見合う!	点から代 取引水準	亡替・ ≝を重	競領	₱の関係! よるため;	にある耶 規範性に	引事 は高い	₹例から₹ Nものと₹	ドめた実 ぎえられ
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	圭地 -	時点 修正	標準化補正	E	地域要 団の比 交	要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 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	10	00	[100	1				補 正 っ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州小倉北(- 12	時点 修正	標準化補正	B	地域要 国の比 交	要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+4.0 -4.0 +3.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 500 円	_	99.8]	100 [100.0]	10 [10	00.8]	100		5	57,900		補 正 っ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	30 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動 形 状成 沥	b 선생	也 域	ノ ノ) 県	、口、世 死成住宅	世帯数に 記地であ	なともに 5り特段	増加しの地域	下で: に転 域要	景気は緩 じている 因の変動	やかに回。 は認め <i>ら</i>	られた	っている。 いい。街路 ないでいる	各条件が		
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	要 因 の	\ 	副的 更 因		村象基準	地に影	響を与	える(固別	的要因の	変動は認	図めら	られない。				

3 試算価格算定内訳 北九州小倉北(県) - 7 宅地-2

	政界 侧伯	开汇	ושנין										16767117317	日10(元)	- '	七地-2
(1)	比準価格算	拿定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	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	小倉北70	北;	九州市小倉	北区			建付地	(長方	5形	北東4 m	市道			1 低専 (50,80)
	- 10650															
b	小倉北7(3比	九州市小倉	北区			更地	(,	長方	形	南5.8 m	市道			1住居 (60,200)
	- 10312 小倉北7(_	九州士小会	-1NIA			更地			7.P	σπ ν	南東16	~ * * * * *		_	2 中専
С	小启北 / (- 16,	九州市小倉	기다고			史地	(,	不整 	≜用乡	北東6 m				2 中等 (70,200)
_	- 10602	_					- III.				h. T. /		\			
d	小倉北70		九州市小倉	7CIX			更地	(,	不整 	≧州彡	北4 m私	追			1 低専 (50,80) ±砂災害警戒区域 虱致地区
e	小倉北7(_	九州市小倉	北区			建付地	(,	ほほり方形	 ぼ長 彡	西5 m市	 道			1住居 (70,200)
	- 10708	3							,							
NO	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡)		國別的要因 <i>0</i> 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			_100				街路	E (0.0	
b	53,	054	100.0]	100 [102.0]	100.0]	100.0]		53,054	100	_		58,3	<u>01</u> 交通 接近	- (0.0	58,300
	54,	304	[100.0]	100	[/]	[63.0]		87,921	[129			68,1			0.0	68,200
С	(49.) 861	<u>100</u> [100.0]	[100.9] 100	100	100 [81.6]		61,654	100 [105			58,3	画地 29	b (0.0	58,300
d	()	100	[100.7]	100	_100		,	_100)			行政		0.0	
	45,	212	100.0]	100	100	100		48,850	100			58,8	55 その		0.0	58,900
е	1,	516	[100.0]	[101.2] 100		[90.0]		86,363		0.9]		71,4	33	[100 . 100	ַ וַ	71,400
NO	ア事情 イの内容 変	月率動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地填	艾要 因	の比較の	内訳		•	
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	疑近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 -5.0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 0.0	環境	+29.0
	+	0.25	画地	 -37.0	 行政	0.0	\ -	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		- ├環境		0.0	街路			交通・接	近 -3.0	□環境	0.0
	+	0.10	画地		 行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	-4.0
	+	0.08	画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	L	
е	正常 %	/月	街路		 交通・接		- 環境			街路			交通・接	近 +5.0	環境	+14.0
	+	0.30	画地	-10.0	 ¦行政 '		\ その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
オŀ	· 比準価格決	定の理	 里由										〔比準価	格:	5	8,500 円 / ㎡)

													-10,	י טיוויט אוייט	(>1<)		0.00
(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	市街地に	所在し	ており、阝	写調 i	達原価の)把握	が困難であ	るため)	
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	で可能な	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番	•							
3	素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)							D補修正後 各 (円/㎡)	Ú	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						<u>10</u>]	L10]		
付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						=	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		有効宅地化率で 除した価格 (円/㎡)			要因の	比 個別的 比較	的要因σ	再	調達原価 (円/㎡)
				<u>) </u>	<u>I</u>	1				(%)	<u></u>	00]]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	各		交通	・接近 		環境			行政		-	その他	1

(3) 収益価格算定内訳								
(3)	(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 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r-g)
法						()		()
	UD 24 /T 45							%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由 戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であ り規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。						やであ	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区皿山町2498番19	2908000222844-0000
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 北九州小倉北(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額73,700,000 円1 ㎡当たりの価格84,200 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]	68,000 円/m²
(2) 中北田木口	A10 7 7 7 0 0 0	/ C) /正+2 の 1手*5	工类体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 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 1	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	1,0,0	州市小倉 山町 1 -		山町51	1番						也積 n ^²)	(875	泔	き令上の規	制等
地	形状	敷地の対況	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ	O状況	供給 処理施 設状況	į		文通施設)状況	足との	(,200)	
	長方形 1:2	共同住宅 RC 5		中層マ 宅、駐 住宅地	'ンション、 車場等が消 域	一般住 昆在する	南西7. 県道	5 m		水道、 ガス、 下水	小倉	<u>3</u> .2	km		(その他)		
(2)	範囲	東 50 r	n、西	100 m、	南 170	m、北	150 m	標準	隼的使用	申 中層	共同	住宅	地				
近 隣 -	標準的画地の形	状等	間口約	23	m、 奥行	亍 約	40 m	、	模		900	m²程』	隻、 :	形状長	長方:	形	
地域	地域的特性	特記しなし	,			街 7.	5 m県	道	交通		R小倉駅南東方3 km 法令 対象基準地と同し					と同じ	
-		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	近隣地域アではな			宅や共同(利便性は!												
(3)聶	まった。 最有効使用の判定	中層共同	住宅地							対象基準 の個別 因		ない	l				
` '	経定評価の手法 ・済田	取引事例		比準価村	**		4,600	円/m									
U,	適用	収益還元法	-1	収益価権	**	5	8,000	円/m	_								
		原価法		積算価材			/ 円/m²										
	-10 - 4+14	開発法			こよる価格		/ n/s right	円/m		0 th 3 to	. .1<	<u>۱۲۲</u>	<i>+.</i>	14.1.4	-115	7 (22) 71 (- 14)	- /- /- /- /- /- /- /- /- /- /- /- /- /-
(6) #	5場の特性	同一需給限する最終にコン敷地の取引の中が	需要者及として利	び投資家 用される	マップ ボック できます できまる でき でき でき でき でき でき でき かいま でき でき でき かい かい かい アイス	なってい _う 利用され	るほか、 た画地も	マン: 多いか	ションだんが、や	分譲業者 や住環境	音によ きに劣	る需 aga	要も見込 小倉北区	まれるの不動	。近 加産市	「隣地域に	はマンシ
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	域であるたて、市場	が、元本 実態に裏	と果実の 付けられ	「格が求め」 日関関係 いた比準価 れる対象	が希薄な作格を重視	主宅地域 し、収益	ぱにあっ き価格に	っては [.] は参考!	その存在 にとどめ	E意義 O、指	遠は低 記定基	く、収益	価格は	信頼	質性に劣る	。従っ
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г]	100	100	ı]					画地		因	行政	
格し をた	23/IMIL	円/	m L	100	[]	[100	<u> </u>					行政 の他			その他	
(9)		 号		時点	標準化	地域弱	更個	別的		基準地			街路	0.0	地	街路	-2.0
指か 定ら	北九州小倉北(県)	- 14	修正	補正	関の比較	比	対の	の比	準価格 / m²)	訳	化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	+6.0 +6.0
基の 準検	前年指定基準	■地の価格	[1	02.8]	100	100	[100	.0]			- 1		画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	90	,200 円/	n ²	100	[100.0]	[110.1]	100		3	34,200			の他	0.0		C 0718	0.0
(10) 対年 象標		の検討	84,200	円/㎡	価 変 格 動	1		 銀の金 減退カ	会融政策 が懸念さ	が変更 なれる。	され	たこと	により、	今後の	·)不重	加産に対す	· る需要
基準	・ 2 基準地が発 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	地域		隣地垣 いない		水準に	影響	を与え	たる価格形	が、要 因	の象	(最などは	なされ
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	1 nn %	半年間	- 円/㎡	要 因 % の	個別的要。因	为) ^対	象不動	加産の値	插格形成	に影響	響を及	とぼす個別	川的要因	の変	で化はない	١.
13.3 13	文劃十 十世	, 0.0 /	, I		,,,	1											

NO	取引事	ļ.		也番並びに	「住居表示		類型	地積	,	圓	画地		道路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	를	」等			点	型		(m²)	の刑	衫状	状況		設(の状況		制等
а	小倉北7	c lit	九州市小倉	北区			建付地	,	,	ほほう形	美正 《	南4 m私	.道				1 中専 (60,160)
							٥	(,	, , , , , ,							(00,100)
	- 109																
b	小倉北7	' C 北	九州市小倉	北区			建付地	()	ほ 形	š整	北3.6 m	市道				1 住居 (60,160)
								,	,								
С	- 105 小倉北7	_	九州市小倉	rdkl i X			建付			不惠	医肝炎	東6.4 m	温道			\dashv	 1 住居
•	3.7240,		. C. ci i i vo	1701			地	()	' -	E/12	南5 m	.>				(70,200)
	- 110	04										角地					
d	小倉北7		九州市小倉	北区			更地			長方	形	南東7.2	m県道				1中専
								()								(60,200)
	- 103	10															
e	小倉北7	' C 北	九州市小倉	北区			建付地	,)	ほに 形	ぎ整	北東6.5	m市道				1住居 (60,200)
							٦٥	(,								(00,200)
	- 202		= 1++4	n+	77 / 1 >= 1	1= N+ // /	10.	→ (T + 5	111.11				·	/F2 F14	·		* ch (#+5
NO	取引(円	I四格 / m)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (定価格 円/㎡)	地域因のは		格	惟定標準作 (円/㎡)	比較	ク要因 <i>の</i>	,	査定価格 (円/㎡)
а	(100	[101.4]	100	100			_100					路	0	.0	
b	95	5,036	[100.0]	100 [101.6]	100.0]	[100.0]		96,367	100			85,2		ē通· ē近	0	.0	85,200
	96	5,744	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		98,292	[110			88,7		境	0	.0	88,700
С	(704	100	[101.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100		74 075	100			05.0		1地	0	.0	00.000
d	(2,731	[100.0]	[100.6]	100.0	100		74,275	100			85,9		政	0	.0	86,000
	77	7,381	[100.0]	100	[/]	[100.0]		77,845	[93			83,5	25 -	の他	0	.0	83,500
e	(53	2 501	100	[101.1] 100	100	100		74,990	100 [94			79,3	54		[100 .0	0]	79,400
NO			<u> </u>	100 補正の内記		[65.0]		74,990							100		79,400
	の内容	変動率	<u> </u>														
a	正常	% / F	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	封路		-5.0	交通・	接近	+3.5	環境	+15.0
		+0.15	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 亍政		0.0	L ¦ その他	 }	0.0	L	
b	正常	% / F	街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	封路		-5.0	交通・	接近	+6.0	環境	+10.0
		+0.20	画地		 行政		その		0.0				 ¦ その他		0.0	<u>.</u>	
<u> </u>			 街路		 交通・接		環境		0.0				1		+0.5	- 環境	44.0
•) 画地						L				i i			L	-14.0
_					¦行政 		その		0.0				その他			·	
d			計街路		交通・接		環境		0.0				L		+3.5	□ 環境 □ □	-10.0
		+∪. IC	画地	0.0	¦行政	0.0	その		0.0			0.0	¦その他	1	0.0		
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	封路		0.0	交通・	接近	+5.0	環境	-10.0
		+0.10) 画地	-15.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 亍政		0.0	その他	. – – – -]	0.0	L	
	└───── 七準価格氵				1		1						ı				4,600 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 84,600円/㎡〕

												107	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	(>1<)	`		0.00
(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	市街地に	存し、	土地の再調	建原	原価が批	型握でき	ないため	0			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
ŭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
iler	表地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点修	逐正	道修	正後の	費の補 価格 / ㎡)
	•		<u>100</u>]	100						<u>1(</u>	00]	<u>L</u>]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修	有	効宅地化率	ヹで		要因のヒ	比 個別的	ற要因の	D Æ	調達原	価
	(円/	m²)				上俊(の価格 (円/㎡)	阿	*した価格 (円/m	ຳ)	較		比較			(円	/ m²)
			100 []	100				(%)	<u></u>]		0			
Ż	热成度修正]]	/ 100			積算 ⁶	価格				円 / m²				
内記	R						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	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
地均	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境			行政			その他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	24,448,012	5,152,814	19,295,198	17,490,800	1,804,398	(0.9560) 1,725,004	(3.8 0.4)
	収益価格	50,735,412	円 (58	8,000 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	(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	開新		の理由						
収入の現	見価の総和	支出の	現価の総利		投下資本収益率	販売	長単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)		
開発法に。	よる価格				円 (円/㎡)			•		

(3)-	2 想定	建物σ)状況												
		用	途		建築同	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	住宅						300.00	S	7	F				1,720.0	00
公	法上の	規制等													
用途	地域等		基準建	蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	 幅員等	
1中	専			60 %		200 %	200 %		875 m²		.5 mx	42.0 m	前面道路: 特定道路ま		7.5 m m
想	定建物	の概要	各階 5	戸、2	L D K のフ	アミリー	- タイプを想定	<u> </u>	有効率 の理由	<u> </u>	88.1 %	共用部分	分の査定によ		
(3)-	3 総収	益算出	 l内訳												
	階層]途	床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	į F	月額支払賃	重料 a	保証金等(月数	a保証金等	€ (円)
·	H/H				(m²)	(%)	(m²)					(円) b	権利金等(月数	b権利金等	€ (円)
1	~	住宅	3		300.00	85.0	255.00		1,330)	339	, 150	1.0		339,150 339,150
													1.0		364,500
2	~ ;	住宅 3	=		300.00	90.0	270.00		1,350)	364	,500	1.0		364,500
		/ <u>_</u>	-		000 00	00.0	400.00		4 400		050	000	1.0	2	252,000
4	~	住宅 7	É		200.00	90.0	180.00		1,400		252	,000	1.0	2	252,000
8	~ {	3			20.00										
	~														
				1	,720.00	88.1	1,515.00				2,076	150		2,0	076,150
	計				, 720.00	00.1	1,010.00				2,070	, 100		2,0	076,150
	額支払									,150	円× 12			24,913	,800 円
	共益費(-						/m² x		m²x	12ケ月	=		0 円
			()の算出根				管理費と相談			۱,	4				
			駐車場使用				#6.0.45.181-1		/台 x		台x 12	:ケ月+		=	0円
			出根拠、金	E 各員)			敷金などによ		ш		4.0	N 04			0 円
			∮失相当額 【A(%)+	(× 空	室率B((%))	24,	913,800	口 x 円 x) % =		996	,552 円
以	 上計	+ 8	a+						13 ^		7.0	70			,248 円
				失考慮征	後)		2,076	,150 円:	× 96	6.0 %	ν ×	1.0	0 % =		,931 円
			益及び償			慮後)	償却	年数(, 150 円 :	4	年) 6.0 %	 運用利 。x		1.00 %) .2563 =		,833 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:	×	%	ν ×		% =		0 円
総	収益		+ + +					24,4	48,012 円		(27,941 F	円/㎡)	
(3)-	4 1 m²	当たり	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	実質賃	の実際 料 / ㎡)	事情补正	甫 時,	点修 標準化 補正	, 建物 差修证		域要 比較	基準的格差修正	皆 查注	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	 偕の賃料
а	-		()	<u>100</u>] 100	100	100		0]	<u>100</u>]	:	対象基準階の 月額実質賃* 1,38	¥ 60 円/㎡
b	-		()	<u>100</u>		100	100	1 <u>10</u>	0]	<u>100</u>]		月額支払賃* (1,35	¥ 60 円/㎡)
С	_			,	100		100	100		0]	100 [:	基準階 2 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,168,000	円	292,000,000 x 0.4 %	b	
維持管理費		747,414	円	24,913,800 × 3.0 %	b	
N.∓D. N.÷H	土地	171,400	円	査定額		
公租公課	建物	2,482,000	円	292,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		292,000	円	292,000,000 x 0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		292,000	円	292,000,000 × 0.10 %	b	
その他費用		0	円			
総費用						
~		5,152,814	円	(5,889 円/㎡) (経費率	21.1 %)
(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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 4	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9560
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目		定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		292,000,000 P	9		設計監理	
				165,000 円 / ㎡× 1,720.00 ㎡× 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0599			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(17,490,800 円 19,989 円/r	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益	(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,			
					24,448,012	円
総費用					5,152,814	円
					9,295,198	
建物等に帰属する純収益					7,490,800	
土地に帰属する純収益 -					1,804,398	
未収入期間を考慮した土地に帰属					1,725,004	
x				(1,971	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 ^c	%			
		50,735,412	円	(58,000	円/㎡

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 - 8
 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
2	北九州市小倉北区寿山町 5 1 1番	2908000235836-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 9 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
北九州小倉北(県) - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額19,300,000 円1 ㎡当たりの価格97,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1E	│ │	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	76,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATD 7/2 7/2 0.5	/ C) / T + 2 O 15 * 5	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 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	で理由	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- 1		\倉北区井 2 1 - 4	‡堀3丁目∶ 8」	2 1番6 6	5				地積 (㎡)	(198	法	令上の規	制等
準地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の	処	供給 上理施 战状況		な交通施 の状況	設との	1住 (60,	居 200)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2		中規格が区域	莫一般住宅だ 画整然とした		北西6 m 市道		ガ	道、ス、水	小倉5	km			の他)	
														(60,	120)	
(2) 近	範囲		0 m、西 □ ===	50 m、			120 m		的使用							
隣	標準的画地の形料		間口			ラ 約	15 m、	規材	-		00 ㎡科		形状			
地 域	地域的特性			が指定され レた戸建住	ている区 宅地域	街 6 m 路 -	市道		交通 施設	小倉駅	南西	方5 km	法令规制	1住 (60, 地区	:居 120) :計画等	
	地域要因の将 来予測	戸建作	住宅が建 ると考え		宅地域で		き環境変	化も認		ない。	した	がって、		見状を	を維持し;	たまま
(3)	最有効使用の判定	戸建住!	宅地						(4)対 の 因	象基準 個別的	地震	l I				
` '	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	97	7,500	円 / ㎡								
U.	D適用	収益還え	元法	収益価			/	円 / ㎡								
		原価法		積算価				円 / ㎡								
		開発法			による価格	:		円 / ㎡	<u> </u>							
(6)市	市場の特性	の戸建作動向につ	主宅の所っては、	有を目的。 立地に値	区及び隣接 とするエン 憂り利便な 4 5 0 0 万	ドユーザ <i>†</i> 平坦部の割	が多いが. 需要は強	. 3=	開発目的	りの不	助産業	者等の参	入も見ら	れる	。圏域内	の需給
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	価格で記 貸市場が	説得力を ^を が未成熟	有する。- であるため	隼価格は近 −方、近隣 カ、収益還 盤定評価額	地域は地區 元法の適用	区計画が 用を断念	指定さ	れた戸廷	建住宅	団地では	あり、地	域内では	t賃貸	物件がな	く、賃
(8) 公規 示準	格	. 標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		[の	対象基準 の規準値 (円/r	西格	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	小元1冊格			[]	100	100	[]			補	画地		因.	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正。	行政 その他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州小倉北(_	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の比準値 (円/n	西格	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +6.0 -3.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_ [-	100	100 [100.0]	100	[100.	0]	99,	200	補正	画地 行政 その他	0.0	因 <i>:</i>	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	 の検討 :通地点(代	93,00	0 円/㎡	価 変格動	一般的要因		不動産家	需給に及	ぼす影	 Bしてい 終響が注	るが、建 視される) ₀		 とする物 い地域で	
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	形状成況		∃	上昇基語		が、上	:記要因	の影響が			v 1-15-36 C	, ~©IЩ
の等 前か		+4.8	% 半年		因 % の											

	取引事 例番号	所在及び 」等	が地番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地 の形状	接面道路 状況		要交通施 の状況		去令上の規 訓等
а	小倉北7C	北九州市小	倉北区			建付地	()	ほぼ台 形	南東6 m市道 北東4 m	道			主居),200)
	- 10201									角地				
b		北九州市小	倉北区			建付 地	()	ほぼ台 形	北11 m市道				主居),200)
c	- 10807 小倉北7C	北九州市小	소사区			建付			ほぼ正	北6 m市道			1 /:	 主居
		407 CALLED 7	ᄻ			地	()	方形	700 1)))				エ/白),200)
d	- 11103 小倉北7C	北九州市小	△◆北区			建付			袋地等	北西6 m市道	¥		1 1	 主居
اد		407 PAILING	' 启40位			地	()	<i>ਨ</i> ਾਰਚ	ACETO IIII)	=),200)
e	20000	北九州市戸	i畑区			建付			ほぼ台	南4 m市道			1 1	 主居
	- 10899	407 0711197	УШ С			地	()	形	713.7),160)
10	取引価格 (円/m		補 時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		⊥ 推定標準価 (円/㎡)	個別的比較	 的要因の		査定価格 (円/㎡)
а () _100	[101.6]	_100	_100			_100			街路	0.	0	
_	83,86			[100.0]	[100.9]		84,446	[85	_	98,422	交通・	0.	o	98,400
) c	93,88	100 1 100.0	[103.2]] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		101,984	100 [103		98,156	接近環境	0.	0	98,200
= () _ 100	[103.6]	_100	100			_100			画地	0.		
d (88,69	9 [100.0] 100	100.0]	100.0]		91,892	100	_	97,137	行政	0.	o	97,100
J (67,63	1 —		[100.0]	[83.0]		85,971	[90		95,523	その他	0.	0	95,500
e () _ 100	[101.6]	_100	_100			_100				[100.0]	
10] 100 化補正の内i		[100.0]		83,227			98,029 国の比較の内記		100		98,000
	の内容を重		・1七十月11207円日	Х					上地场安区	ゴヘントロキメ ヘント 3 ロ	, C			
э	正常 % /	7月 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 借	 5路	0.0 交	通・接近	-1.0	 環境	-15.0
	+0.	20 ====================================				- そ の		0.0 作		+2.0 \ \ Z (0.0		
0		/月 街路		交通・接		環境		0.0 1		+4.0 交			環境	-3.0
		40		· - - - - - - - - - - - - - - -		- そ の		0.0 0.0 指		+4.0 \\\\\\\\\\\\\-		+1.0 , ² 		-3.C
4	正常 % /	/月 街路		交通・接		環境		0.0 1		0.0 交				
c		40		. L		. L				i		i		-10.0
		一川地	0.0	¦行政 -		その		0.0		+2.0			-m ı	
						環境		0.0 借	7路	0.0 交	囲・接近	-2 N 13	壞境	-10.0
	正常 % /	7月 街路	0.0	└交通・接 └└		. L						-2.0		- 10.C
				交通・接 行政 		その		0.0 f		+2.0 \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		0.0		-10.C
d .	正常 % / +0.	50	-17.0	. <u>.</u>	0.0	. L	 他 		丁政		· の他	0.0		-15.0

															` ,		
(2)	(2)積算価格算定内訳 (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。																
(2)	-1 原作	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	適切な再調	司達法	 咸価が把	握でき	きないため	•		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し 原	価法の適用が	可能な	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	证	時点修正		の価粒	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化	七補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>	<u>0</u>]				
ſ	付帯費用 標準 (円/㎡)			溢神正	時点修正		正後0	付帯費用の補修 正後の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域頭較	要因の	比 個別的 比較	勺要因の	D A	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]	10	00		
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				月至	率変動 率	付帯	.					月率変動率
	% / 月 事費									% / 月							% / 月
地均	域要因の比	要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他															

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12-7 110 17	(円)	(r-g)						
法						()	()						
								90						
	7X1Ш111		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	法令上の制限や地 の適用を断念した。	域の特性等から戸建住	主宅地が最有効使用であ	5り、賃貸市場が未成	熟であるため、	収益還	元法						

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区井堀3丁目21番66	2908010010259-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7**年地価調査)**

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 10 宅地-1

				<u>`</u>	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所	
北九州小倉北(県) - 10	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男	

鑑定評価額 9,730,000 円 1 ㎡当たりの価格 45,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	37,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ C / (平+2) の 红手半五	工类体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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					

接属	2	濫定評価額の決定	い连田の	女日											
形状 現態の利用の現 周辺の工地の利用の収 接面直路の水沈 採額 基準なる連勝線との 150.60	基		1,0,0				5 5 1 ॄ	番27					-	213)	法令上の規制等
長方形 日本		形状		利用の現		ロの土地の利	利用の状	接面	面道路の	状況	処理施			設との	(50,80)
振歩 地域的特性 特記 特にない まにない							主宅が建		m		ガス、	南小倉	≩1.5 km		(その他)
地域原内の特性 特にない 特にはない 特にない		範囲	東 100 r	n、西	50 m、	南 100 i	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	住宅地	ļ		
地域要図の特性 特記 特にない 一方 4m 市道 交通 南小倉町南西方1.5 km 法令 対象基準地と同様な 地域要図の将 上球 2 2 2 2 2 2 2 2 2		標準的画地の形物	大等	間口約	12	m、 奥行	ī 約	18 m	ı、規	模		220 m²	程度、	形状+	長方形
地域要因の将 来予測 近隣地域は、中小規模の住宅が建ち並ぶ住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移して くものと予測され、地価水準は閉鎖的な高台に位置するため概ね模はい傾向で推移すると予測する。 「同年に	地	地域的特性		こない			- 1	市道				拿駅南西	5方1.5 km		
(5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 45,700 円/㎡ 収益適元法 収益値格 / 円/㎡ 円/㎡			近隣地域				5並ぶ住:			きな環	境変化			面は現	└──── 状維持で推移してい
(5) 鑑定評価の手法 の適用			戸建住宅	地						(4)	対象基準 の個別的	単地 た			
開発法 開発法による価格	, ,						4	-		4					
(6)市場の特性 同一需給圏は、小倉北区及び小倉南区の北部の住宅地域であるが、特に小倉北区の西部 - 南部地区の住宅地域と値			原価法	5	積算価	各		/	円/m²						
牽連性が強い、需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。当該地域は、小規模- 住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、やや高台におり、開鎖感もあるため需要がやや弱いと感じる。需 の中心は建物付の中占物件となり、総額で1000万円~1500万円程度である。 (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由															
検証及び鑑定評価	(6)市	5場の特性	牽連性が引 住宅が建る	強い。需要 ち並ぶ区画	要者は小 画整然と	∖倉北区の『 こした住宅』	中心部に 也域である	<u>勧務地を</u> るが、	を有する やや高台	個人な	b個人事)、閉鎖	業主等 感もあ	を想定す るため需	る。当該	亥地域は、小規模一般
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 環境 要環境 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	` / 検	証及び鑑定評価	益物件はしなかった。	まとんど! したが:	見受け <i>ら</i> って、じ	られない。 b と準価格を	自用目的 [.] 漂準とし [.]	での取って、鑑賞	引が支配 定評価額	的で質 を決え	賃貸市場 としたが	を形成 、不動	していな	いので、 動向及び	収益価格は求められ が地域の推移並びに周
格しをた 公示価格 「」」 100 100 「」」 100 「」」 100 正 行政 その他 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 補正 地域要 個別的 要因の比準価格 以較 (円/㎡) 標準 街路 準 交通 域 交通 要 環境 因の比準価格 (円/㎡) 世 交通 東 環境 因の比準価格 (円/㎡) 世 で 交通 (円/㎡) 世 で 交通 (円/㎡) 世 で 交通 (円/㎡) 世 で 交通 (円/㎡) 世 で で で で で で で を で を の他 日の (円/㎡) 日の (公規(西 標準地番号		1			因のと	と 要	因の	の規	集価格	内準	交通		域 交通
指か 定ら 基の 単検 前年指定基準地の価格 [] 100 [] 1	格し	公示価格	円/	m² [[10	0				行政		
準検 地討 用・イボー 円・㎡ 100 100 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 上 100 [] 上 100 [] 上 100 [] 上 100 [] 上 100 [] 上 100 [] 正 200 [] 子の他 200 [] その他 200 [] 本の他 200 [] との他 200 [] との他	指か 定ら	指定基準地番	号	- E	時点 修正		因のと	と 要	因の	の比当	集価格	内準	交通 環境		域 交通 要 環境
対年ら 象標の 基準検 である場合の検討 地格 「表標準地番号 「本種準地本本色 「本種準地本色 「本種本色 「本色 「本色 「本色 「本色 「本色 「本色 「本色 「	準検	前年指定基準		m² [1				[10	0				行政		1
基準検 である場合の検討 形 状 地域内に特段の変動要因はないが、高台にあるため需要はやや弱い である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 地価水準は、ほぼ横ばい傾向で推移している。 地域内に特段の変動要因はないが、高台にあるため需要はやや弱い 地価水準は、ほぼ横ばい傾向で推移している。 セルール である である である である ため 需要はや や弱い 地価水準は、ほぼ横ばい傾向で推移している。	対年	が が が が が は が は が は り り り り り り り り り り		- ,		松 動	1 1	1 7							
地格 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	基準標準価額	- 2 基年 地が共 である場合の検討 代表標準地	,	標準地等と	∠同一地. -	形状成況									こめ需要はやや弱い、
の等	の等	公示価格	円/㎡ 因				因 (個別的)								

(1)	比準価格質	算定内	 I訳												
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面追状況	直路の 言	主要交通が 役の状況	色	法令上の規 制等
а	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付地	()	長方形	北東4 m	市道			【低専 50,80)
<u> </u>	- 1065														
b	小倉北7		九州市小倉	TILE.			建付 地	()	ほぼ台 	北4.1 m 西3.4 m 角地	巾迫			中専 70 ,164)
С	小倉北7		九州市小倉	北区			建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m	市道			· 低専 50,80)
_	- 1100														
d	小倉北7		九州市小倉	北区			建付 地	()	はぼ長	北東4 m	道路			中専 60,160)
е	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			更地	()	ほぼ長方形	北西3.6	m市道			· 住居 70,160)
NO	- 2045 取引仰 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較 格	│ 推定標準値 各(円/㎡)		別的要因の 対)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_100)		街路	0	.0	
b	53	,054	100.0]	100	100.0]	[100.0]		53,054	100		55,2	65 交通 接近	. 0	.0 -	55,300
	39,	,370	[100.0]	[100.0] 100	[100.0]			38,223	[87		43,6		0	.0 _	43,600
С	(39) 161	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		39,161	100 [82		47,4	高8	0	.0	47,500
d	()	100	[100.0]	100	_100		00,101	100		,	一 行政		.0	,000
Ļ	26	,616	[100.0]	100	[70.0]			38,023	[84		45,2	12 その作	-	.0	45,200
е	58	,506	<u>100</u> [100.0]	[101.9] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		59,618	100 [128		46,4	31	[100.0 100	וע	46,400
NO	ア事情 クの内容 変			補正の内部	5					工地域要	因の比較の	内訳		,	
а	正常 9	6/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	0.0	交通・接近	± +1.0	環境	-15.0
		0.00	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政	+2.0	その他	0.0		
С	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	·····································	環境		0.0	 封路	0.0	交通・接近	1 -3.0	環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その			 	0.0	その他	0.0		
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路		交通・接近		環境	-15.0
		0.00	画地		 ¦行政		その			 行政	i	 その他	i		
e	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路	J	交通・接近		環境	+20.0
		+0.17	画地		_ ¦行政		その			 行政	i	その他	0.0		
 	 上進価格は	準価格決定の理由					1				'			45	5 ,700 円/㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 45,700円/㎡〕

												1070	/II.7.10	(> ~)		O	-6-6
(2)	積算価格算	拿定内	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	あり再	調達原価の	D把护	握が困難なため					
(2)	-2 造反	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能なり	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	•							
ilar	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	正後σ	耳費の補 ○価格 ∃/㎡)
			100 []	[] 100	[<u>100</u> []	<u>[</u>	0			
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)					E後σ	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	頁価 ∃/㎡)	
			100 []	[] 100					(%)	<u>100</u> []]			
Ź	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		Р] / m²				
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補正				月率级	芝動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						%/月
地域要因の比較 街路 3							交通・	・接近		環境		行政		7	·の他		

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
直	総収益(円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()							
	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	低層の戸建住宅団地 特殊事情が介在する	であり、自己居住を目 ケースであり、本件で	目的とした住宅建設が中 では収益還元法の適用に	P心である。賃貸の場 は断念した。	合も収益性よりも転	動等の							

(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/㎡)				

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区篠崎4丁目1551番27	2908000226647-0000
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		
46		
47 48		
48		
50		
伸生		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 11 宅地-1

				. ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県) - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額4,550,000 円1 ㎡当たりの価格41,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18	H (6)	[令和 7年1月]	34,000 円/㎡
(2)党业资本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	• •	(=) /T+b = /T-WT	工告/王林	T	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	更地としての鑑定詞	平価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の)罢旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		,州市小倉 1 - 1 5		1丁目1	0 1 3番	1 8				地和 (m²)		110	法令上の規制等	
準 地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通施設の状況	ひとの	1 中専 (60,200)	
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2			一般住宅が 地斜面の(南東4.	5 m		水道、 ガス、 下水	小倉4	km	(そのf		
(2)	範囲	東 50	n、西	100 m、	南 100	m、北	200 m	標準	的使用	用 戸建	住宅地	ļ			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等	間口約	10	m、 奥行	亍 約	10 m	規	模		100 m²	程度、	形状工	E方形	
地域	地域的特性	特記しなり	ر			街-4.路	5 m市ì	道	交通施設		倉駅	南西方4 km	法令規制	1 中専 (60,180)	
	地域要因の将 来予測	起伏の多				小倉北区			リ選考	_ されな			」 見辺のE	<u>├</u> 環境条件も不良であ 頃向で推移。	
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	地						` ′	対象基準 の個別的 因		113		<u> </u>	
` '	鑑定評価の手法 NASE	取引事例		比準価村		4	,	円/㎡	î						
U.)適用	収益還元法 収益価格				/	円/m ²	_							
		原価法 開発法		積算価材	8 こよる価格		/	円/㎡	_						
(6)市	万場の特性	最終需要、車両で	者が中心 の往来に	となって やや難か	いる。近がある地域	隣地域は、 であり、;	古くに かつ環境	造成さ	された(ら優れ)	住宅団地 ないため	lで、糾 、需要	H街路が多く Eは極めて低	かつ傾記調。小	記北区に地縁を有する 類斜地であることから N倉北区の不動産市場 こなっている。	
· 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	法であり 難なため	、市場性 収益価格	からの値 の試算を	「格アプロ ・断念した	ーチであ [。] 。以上に	る。 一方 より、 市	、近隣 場実態	構地域Ⅰ まを反□	は持家を 映し規範	中心と	こした地域で い比準価格	で、適切 を採用	加産の価格を求める手 別な純収益の把握が困 別し、付近の公示価格 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	. 標準均		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 図の 校	の規		標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	[100	1			補正	–		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 要日	別的因の	の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [100	100	100	100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他 	
象標 基準	対年ら 継続 新規 前年標準価格 42,600 円/㎡ 格 ・ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) を基準検 である場合の検討						国」 の	減退が	懸念さ の地値	られる。				D不動産に対する需要 図の新設などはなされ	
一地格の等が	標準地番号 公示価格		6 半年間	- 円/㎡	成 況 要 因 % の	世 要 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	句 〉 対	象不動	産の値	西格形成 (こ影響	を及ぼす個別	削的要因	因の変化はない。	

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付 地	(,	111/	 ぎ 整	北3 m市	道				2 住居 60,160)
	- 1050	-								ļ.,							
b	小倉北 7		九州市小倉	北区			建付 地	(,	T	ぎ長 形	南4 m私	道				I 住居 60,160)
	- 2075 小倉北7		九州市小倉	HYIX			更地			不動	整形	北4 m私	 道	+			 I 低専
			, COULLO VE	140125			پر پر ا	(,	1	モ バン	70+ m14) ±	50,80) :砂災害警戒区域 :1000000000000000000000000000000000000
	- 1070 小倉北7		九州市小倉	rdk.IX			建付			IE I	ぎ 台	は4.1 m	市道				 中専
	- 2015			140102			地	(,	π/	о . П	西3.4 m					70,164)
	小倉北7	_	九州市小倉	 北区			建付			ほぼ	 ぎ長	南東4 m	市道			-	 I 低専
	- 1100	05					地	()	方形	形					(50,80)
10	取引仰(円)	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域	 或要 北較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(700	100	[100.0]	100	100		00.700	100			00.0		計路	0	.0	00.40
b	(,796 Y	100.0]	[101.1]	100.0]	100.0]		36,796	100			38,0	— 1	泛通・ 妾近	0	.0	38,100
	39	, 250	[100.0]	100	[100.0]	[90.0]		44,091	[103			42,6	`	~~ 環境	0	.0	42,700
С	(45	(212,	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [93.2]		48,511	100 [104			46,6		画地	0	.0	46,600
d	()	_100	[102.8]	100	100		,	_100			,.		亍政	0	.0	
	39	,370	100.0]	100	[100.0]	100		39,294	100			37,4	23	その他		.0	37,400
е	39	, 161		[100.0] 100	100 [100.0]			41,222				42,1	92		[100 .0	וע	42,200
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			·	
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・	接近	+5.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	L · ¦ その他	 ይ	0.0	L	
b	I I		街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	· · 交通 ·	接近	+6.5	環境	0.0
	-	+0.10	画地	 -10.0	 行政		その		0.0				 そ の他		0.0	L	
			街路		 交通・接		環境		0.0				l		+3.5	環境	+9.(
		0.00	画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		ーーー		0.0			-5.0 	L		0.0	L	
			街路		交通・接		環境		0.0				交通・		+5.0	環境	0.7
			画地		 行政		\ \ そ の		0.0				 その他			L	0.0
			街路		交通・接		- - 環境		0.0				l 		0.0	っ で で に で に で に に に に に に に に に に に に に	
-	T. th.	0.00			L		L						L		+6.0	・ベマンプ 	0.0
			四地	-5.0	¦行政 '	0.0	その	1U	0.0	I J LX		-5.0	¦ その他	R	0.0		

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 41,400円/㎡〕

											7107 07	יווים אם אויי	, > -		•	0.0 0
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	成市街地に存	まし、:	土地の再調	遺産の	原価が把握でき	ないため。	>			
(2)	(2)-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															
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番								
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	逐正	造修	正後の	i費の補 i価格 i/ ㎡)
			100 []	100						<u>100</u> []	100	0			
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	i価 l/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L 100	0			
Ē	热成度修正]]	/ 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			月率	巠変動 率	付帯	標準化補正				月率変	逐動率
% / 月 事 費								% / 月	費用						%/月	
地址	也域要因の比較 街路					交通	・接近		環境				7	の他		

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

(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/㎡)				

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区都1丁目1013番18	2908000279839-0000
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) - 12 宅地-1

			• ,
基準地番号	提出先 所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉北(県) - 12	福岡県 福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額 22,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 58,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	47,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7 7 7 7		(F) /T +D @ (F *F	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		小倉北区黒 - 37 - 2		36番7	7 外			地積 (m²)	(380	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	D現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施i の状況	设との	1 低専 (50,80)
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		関 受け 受け 受け 関 静な住宅		南7.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	小倉4	KM .		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 100 m、	西 100 m、	南 501	m、北	100 m	標準的	使用 戸建	住宅地			
近 隣-	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	 約	23 m、	規模		350 ㎡程	度、	形状長	長方形
地域	地域的特性	特記 画地規模		地が多い	街 7.	5 m市道		通 小倉!	駅 南東	方4 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測											と予測するが、住宅 は下落基調と予測。
. , .	最有効使用の判定 (************************************	戸建住宅地	. 1					(4)対象基 の個別 因		. 1		
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較流			5	-,	/ m²	_				
0.	旭州	収益還元法	収益価格				/ m²					
		原価法	積算価			-	/ m²					
(a) 1	-18 ~ 4+ M	開発法		による価格			/ m²	企会地提		■ 孝の山♪	·1+ -1	二十二 (九州市内に勤務地を
(6) [5場の特性	有する一次取行	导者層が中心 D土地需要に	ひと考えらね は、相対的Ⅰ	れる。近 ¹ こ弱く、 ¹	年の自然災 地価は緩や	害の頻かな下	発、住宅 ⁵ 落基調にあ	也需要のこ	二極化の進	℄展の中	ル 土砂災害警戒区域
` / 核	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	念した。一方、	比準価格に りの高い価格	は、小倉北[各である。。	区内の標 よって、	準地と類似 本件では、	した実 一般的	際の取引 要因・地域	事例からし 或要因の動	上準したも 加向を考慮	ので市	収益価格の試算を断 場性を表す実証的な 年度からの地価水準
(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		カ の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[100	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		カ の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	-	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	58, 通地点(代表標準)	」 500 円/㎡ 地等と同一地	形 状	一般的要切地域要	国	、金利3 地域は((变動、建築	市場は堅 費高騰等 中規模住	調に推移し により、5 宅が建つ	も行きに	」 が、世界情勢や物価 はやや不透明である。 に地域である。地域要
準価 地格 の等 前か	標準地番号	標準地 化九州小倉北 58,4 -0.2 % 半	- 400 円/㎡ 年間 0.0	成 況 要 因 % の	個別的	ゴ ケ		こ変動はな				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 状	接面道 状況	i路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
а	小倉北7(は北	九州市小倉	北区			更地	()	不整	形	南西2.9	m市道			隼工 (60,200)
	- 1070															
b	小倉北70		1州市小倉	北区			更地	()	不整	形	北4 m私	道			1 低専 (50,80) ┟砂災害警戒区域 虱致地区
С	小倉北70	_	九州市小倉	北区			建付地	()	長方	形	南4 m市	道			1 中専 (60,160)
_1	- 1090		+ ^				7# /-			1-1-	·=	±0 -:41	*			1 任恵
d	小倉北7(九州市小倉	101 7			建付 地	()	ほぼ) 方形	;	南8 m私 西5 m 角地				1 低専 (60,80) 比砂災害警戒区域 宅造規制区域
е								())						
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/㎡)	地域因のは	或要 比較		能定標準係 円/㎡)		国別的要因(比較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(762	100 [65.0]	[100.0] 100	100	100 [85.5]		E2 EE2				E7 20	街路		0.0	F7 400
b	()	100	[100.7]	100	100		53,553	_100)		57,39	接边		0.0	57,400
С	(212	[100.0] 	100	100	[93.2] 		48,850	[84 100			58,18	55 環境		0.0	58,200
d	75,	254	100.0]	100	100.0]	100.0]		76,007	100			60,5			0.0	60,500
_	27,	501	[100.0]	100	[70.0]	[82.4]		47,583	[81			58,74	14 ~ 0	D他	0.0	58,700
е	()		100	<u>100</u> []	100			100					[100 100	.0]	
NO	ア事情 イの内容 変			 補正の内記					=	_	要因(の比較の	内訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-7.0	交通・指	^{接近} +13.0	環境	-13.0
		0.00	画地	-14.5	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	. L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-4.0	交通・指	接近 +3.0	環境	-15.0
	+	0.08	画地	-6.8	L ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-4.0	交通・指	送近 +1.0	環境	+27.0
	+	0.10	 画地 	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	. L	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・指	送近 +8.0	環境	-25.0
	-	0.02	 画地	-17.6	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
e	9/	/月	街路		交通・接	近	環境		í			1	交通・指		環境	
			 画地		└		├ ¦その			 行政			 その他			. – – – – – – –

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 58,400円/㎡〕

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地であ	り再	調達原価が	が把持	握できないため。	•			
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な	場合(の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	ว๋)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	(補正	時点修正		正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	10]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算(西格		P	∃ / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月落	^図 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	或要因の比!	較 ——		街路	1		交通	•接近		環境		行政		7	の他	Į

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、自己所 係る規範性の高い適	有目的の戸建住宅を3 切な賃貸事例の収集も	Eとする住宅地域であり ら困難である。以上の理	り、賃貸市場が未成熟 理由から、収益還元法	であり、かつ、戸建! の採用を断念した。	貸家に

(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/㎡)			

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区黒原2丁目36番77	2908000214294-0000
2	北九州市小倉北区黒原2丁目36番78	2908000214295-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州小倉北(県) - 13 宅地-1

基	準地番号	<u>1</u>	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定	事務所		
北九州小倉北	公(県)	- 13	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士	藤村	吉次	

鑑定評価額14,400,000 円1 ㎡当たりの価格76,500 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]	61,000 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(广)/开拉 の 纤 **5	工尚 /压枪	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	西				

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市 作中井 1 -		7井1丁目2 5」	2 1番1	2			地積 (m²)	(188	法令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の況	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		・ な交通施設 の状況	みとの	1住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		主宅、アパ- 並ぶ既成住宅		西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	九州工:	大前1.5 km	1	(その他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	i 100 m、	南 200	m、北	100 m †	票準的使	用一戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13.3	3 m、 奥行	ラ 約	15 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記に旧来からはする既成		を中心と	街 - 6 m 路 -	市道	交通施制	重 ¦九州 <u>□</u>		南東方	法令規制	, 対象基準地 	と同じ
-	地域要因の将 来予測	住宅地域として	の需要が	「強く熟成」		つつ推移し			測される	3.	790.03	1	
(3)量	最有効使用の判定	戸建住宅地						·)対象基準 の個別的 因		, 1			
I \ / ·	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	7	6,500 円/	/ m²						
"	D適用	収益還元法	収益価			/ 円/	/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
		開発法		による価格	•		/ m		- A 1 1 1 1		- 4-V	/ ** == * _ \su	7 W -L -L
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は、 する個人がほと 新たな宅地供給 ・建物で3,0	んどを占さ が少なく、	める。主な 、弱めの動	需要者層 きとなっ	は40代前征 ている。土均	きの 一次	取得者で	·ある。	需給関係は	は、持ち	直してきてい	1たが、
\ \ \ /#	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格は近傍 内に存し、アバ て、比準価格を 記のとおり決定	ート等のし 標準に、i	収益物件は	皆無で、個	央適性を重ね	見する住	宅地域で	゙゙あるの゙	で収益還元	法は追	種用しなかった	た。よっ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	小元1冊移		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格しをた		円/m²	100	[]		100	=		正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0
ル 基の	,	,				-			計 補	環境 画地	0.0	要 環境 因 行政	-23.0 0.0
準検 地討	則年指定基準	地の価格 ,500 円/㎡	100	[100.0]	$\frac{100}{[77.0]}$	100.0]		75,800	正	一 行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変格 動						しているも		回復のペース	スは鈍化
基準準価	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	活 形 状成 況	地域			口は微減化は認め			3。小倉	含北区郊外に位	立置し、
地格の等前が	公示価格	+2.0 % 半年	- 円 / ㎡ E間	要 因 %の	個別的要因			影響を与	えるよう	な、個別的	的要因の)変動は、特に	こ認めら
.,,,,	大野子 干回	·=·• /0 F=			1								

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形状	接面 接面 状況	道路 <i>0</i>	シ 主	要交通が の状況	他	法令上の規 制等
а	小倉北7(3比2	九州市小倉	北区			更地	(,	ほぼ長	北西3	.6 m市	道			I 住居 70,160)
	- 2045															
b	小倉北7(九州市小倉	1℃ <u>×</u>			建付 地	()	ほぼ] 方形	南4 m	私道				I 中専 60,160)
С	- 10906	_	九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(,	ほぼ長	東4 m	 市道				I 中専 60,160)
-1	- 1100		L 111+1.	JI. 67			7-12-/-1			1-1-0-5	===	*			2	<u>+</u>
d	小倉北7(九州市小倉	℀			建付 地	()	ほぼ長 方形	南東5 南西5 角地	m市道 m				≣工 80,200)
e	- 20452	2						()						
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 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	推定標準格(円/r		個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.9]	100	100							街路	0	.0	
b	58,	506)	[100.0] 	100	_100	[100.0] _100		59,618	[78 100		75	,657	交通・ 接近	0	.0	75,700
c	95,	036	100.0]	100	100.0]	[100.0]		96,367	[124 100		77	, 653	環境		.0	77,700
_	71,	381	[100.0]	100.4	[90.0]			84,388	[110		76	, 369	画地 行政		.0	76,400
d	(63,) 149	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		63,087			76	, 935	その他		.0	76,900
e	()	100	100	_100	100			100			, , , , ,		[100 .0	\vdash	,
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記					-		 関因の比較	の内訳				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-3.0) 交通	・接近	+8.0	環境	-24.0
	+	0.17	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	-1.0	_)他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-4.0) 交通	・接近	+2.0	環境	+28.0
	+	0.15	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-1.0	-)他	0.0		
c	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0	· 交通	・接近	-1.0	環境	+15.0
	+	0.40	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-)他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	 街路	-1.0) 交通	・接近	+9.0	環境	-24.0
	+	0.17	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	-)他	0.0	L	
e	%	/月	街路		│ ┌交通・接	·····································	環境		í	街路		交通	・接近		環境	
			1		1		1					1				

													10,	/ U/II·J·/ (I/U /	(> <)			٠ ٥٠٥
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原侃	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	即	成	市街地のた	. め									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番									
,	素地の取得		事情補	証	時点修正	素りの	価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	追	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点個	多正	道	延後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	L10]			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	衫補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 には (円/m		地域較較	要因の	比 個別的 比較	勺要因	の 再	朝達原 (「	京価 円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地地	・ 或要因の比	較		街路	i	交	通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳							
(3))-1 収益還元法(直接)	- 法)の適用又は収益還	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とす	⁻ る住宅地域であり、賃	賃貸市場が未成熟なため	か。			

(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/㎡)			

T 119		(水) 10 ·6/2 /
N o	所在及び地番 北九州市小倉北区中井1丁目21番12	不動産ID 2908010024027-0000
2	지나마까시는 기타 스 기타 스 기타 스 기타 스 기타 스 기타 이 기타	29U0U IUUZ4UZ1 -UUUU
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 北九州小倉北(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 14	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

 鑑定評価額
 31,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 93,000 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]	73,000 円/㎡
(2) 中北河木口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		/ F) / T + 2 O 15 * T	工党/压+4		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					

1			/ <u>/</u>								-			-	-
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	10,	九州市小£ :鶏町 6 -		陰鶏町91番	昏 2						地積 (㎡)	(340	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>の</i> 況	利用の現	, 周道 況	辺の土地の利	利用の状	接面	面道路の	D状況		共給 里施 犬況		な交通施記 の状況	设との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	事務所兼	共同住宅		莫住宅、マン 建ち並ぶ住宅		南6 m 市道			水道 ガス 下水	ζ,	南小倉	1.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 150	m、西	100 m、	南 201	m、北	70 m	標準	隼的值	使用「	中低層	雪共同位	主宅地		
近四	標準的画地の形料	大等	間口 糹	5 15	i m、 奥行	 約	20 m	n、 夫	見模		3	00 ㎡程	建度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特	にない			街 - 6 m 路 -	市道			通 南	小倉	駅西方	1.8 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	一般住宅				 5既成住 [:]			用形	態は全				」 ると予え	」 則される。生活利便 と予測される。
(3) 最	有効使用の判定	中低層共	共同住宅均	也					((4)対象 の個 因	基準 別的		L1		
` '	協定評価の手法 (済界)	取引事例	比較法	比準価	格	9	6,000	円/r	_						
U,	適用	収益還元	法	収益価		7	6,600		_						
		原価法		積算価			/	円/r							
		開発法			による価格		/	円/r							
(6)市	5場の特性	近隣地域 価は上昇	は周辺は生 は傾向にあ	活利便性 る。尚、	生及び住環均	竟が比較的 周辺におり	的良好 [:] ハては、	でマン	ショ: 物件:	ンのほ	か新規	規宅地会	分譲も見ら	られるな)流入も認められる。 など需要は底堅く、地 が区々であることから
` / 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ため価格 そこで本	₹形成が不 な件では、	動産賃貸 小倉北[貸収入に基7 区都心部外3	づく収益 [†] 延等に存 ⁻	性と必ずる類様	ずしも) 似の取り	連動 引事(しない	傾向! 較検i	こあり、 討してi	. 収益価格 試算した比	はやや と準価格	らく、用途も混在する 中低位に試算された。 各に重きをおき、収益 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	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	の	象基準 規準価 円/㎡	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	/ m² [100	100	100	[10	1 0				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	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	制別的 図の 次較	の	象基準 比準価 円/㎡	格	標	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 <i>/</i>	, <u>-</u>	100	100	100	[10	1 0				補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		90,200		価 変	一般的 要 团						└	エリアの信		□ 需要は底堅いが、郊外 極化が進展している。
基準準備	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表	表標準地等	と同一地	形 状 成況	1 1		新規宅 ^は ている。	也分詞	嬢が見ら	られる	など需	給は底堅く	く、地位	面は上昇傾向に推移し
地格 の等 前か	公示価格	+3.1	% 半年間	円/㎡ 引	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	固別的要	関に	で動に	はない	۱.			

	比準価格			1 - 1/ - 1/-	- · · · · ·			111				14				<u>.</u>	N A I = 10
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道状況	1路の	設の	要交通加 の状況	施	法令上の規 制等
а	小倉北7	c 北	九州市小倉	北区			建付地	(ほほ) 方邪	ぎ長 ド	西7.9 m 北7.5 m					商業 100,400)
	- 1040										***						
b	小倉北7		九州市小倉	TICIX.			地地	() 形	š 整	北東5.5 北西5.5 南東2.6 三方路	m				商業 100,330)
С	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付地	(ほ 形 形	話台	南東6 m 北東4 m 角地					1住居 70,200)
	- 1020																
d	小倉北7		九州市小倉	北区			地地	((ま) 形	ぎ整	南西6 m 北東5 m 二方路					1 住居 (70,200)
e		-	九州市小倉	北区			建付地	(ほ 形 形	 š 整	北東8 m 南東3.8					1住居 (80,200)
	- 2045	55										角地					
NO	取引信(円)	西格 / 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/㎡)	地の	域要 比較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	う要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(117	, 103	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		112,977		0 <u> </u>		93,9	街 91 交	路通・		.0	94,000
b	(78	, 585	<u>100</u> [100.0]	[101.4] 100	100 [70.0]	100 [95.7]		118,951		0 3.2]		96,5	接 51 環			.0	96,600
С	83	, 864	<u>100</u> [100.0]	[101.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.9]		84,446	100 [9°	0 <u> </u>		92,5		_		.0	92,600
d	(115	,776	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		114,527		0 7.6]		97,3	一 行 87 そ	の他		.0	97,400
e	(81	, 249	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		81,012	<u>10</u>			86,5	51		[100 .0	0]	86,600
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地域	或要因	の比較の	内訳				
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+3.0	環境	+10.0
		+0.26	画地	+5.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		+5.0	その他		0.0	L	
b		%/月		0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+4.0	環境	+15.0
		+0.20	画地	-4.3	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+3.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-4.0	環境	-5.0
		+0.20	画地	+0.9	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	+20.0
		+0.10	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
е		%/月		0.0	交通・持	5近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+9.0	環境	-15.0
		+0.30	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
— オト	上 上準価格別	た た た の す	· 里由										[比準備	市格:		Q.	6,000 円/㎡

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 96,000円/㎡〕

(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め原	価法の適用]は[丸難。				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合(の価格								
ì	造成事例番	号			-	-		所在及び	が地番							
4	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	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> []		10		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の			効宅地化率 :した価格		地域要因の比 較	, 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					((円/m²)		(円/m	ı̈́)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>100</u> []	10]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(西格		F	9 / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月落	^室 変動率	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		7	その他	l .

(3)	収益価格算定内訳						
(3))-1 収益還元法(直接)	- 法)の適用又は収益還	ー 記法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	8,743,202	1,890,606	6,852,596	5,949,200	903,396	(0.9797) 885,057	(3.8 0.4)
	収益価格	26,031,088	円 (70	6,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	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/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	大況										407 0711	小倉北(県) ———	- 14		地-4
		用	 途		建築ī	面積	(n	ı ²)		構造・原	階層		延床	面積		(r	m²)
共同	住宅						180.00		S	3 F	=					540.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	責率	基準容積	率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
1 / -	- P			CO 0/		200.0/	0/	20.0/		2402	44	0 (22 5	前面道路:	市道	6	3.0 m
1 住	店			60 %		200 %	20	00 %		340 m	14	.0 mx 2	23.5 M	特定道路ま	での距離	∄:	m
想	定建物の	人概要	タイプは	1 K	・専有面	i積約38	3 m² ~ 4 0) m²		有効率 の理由		88.3 %	共同住:	宅としては様	標準的		
(3)-	-3 総収益	算出内	 り訳														
	階層	用设	<u>余</u>	床面	積	有効率	有効面	i積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	月額支払賃	[料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	14/14				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		足少			180.00	85.0	4.5	2 00		1 500		220	500	1.0	0	229	,500
1	~ 1	居宅			100.00	00.0	15	53.00		1,500		229	, 500	1.0	0	229	,500
		居宅			180.00	90.0	16	32.00		1,475		238	. 950	1.0	0	238	3,950
2	~ 2	5								.,				1.0			3,950
•		居宅			180.00	90.0	16	62.00		1,450		234	, 900	1.0			,900
3	~ 3													1.(J	234	1,900
	~																
	~																
	±1				540.00	88.3	47	7.00				703	,350				3,350
	計	≘业3								702	250	円 × 12	-				3,350
	額支払賃 共益費(管								円/ɪ		350		<u> 7月 -</u> 12ケ月			8,440,20	0円
	-		の算出根拠						1 1/1			111.	1277				0 1 1
			車場使用料					8	,000 円/f	台 ×		5 台×12	 ケ月+		=	480,00	00 円
		`	根拠、金額				敷金にて									· ·	0 円
空	室等によ	る損労	 է相当額	-					440,200 F	円 x		4.0	%				
(-	+ a)× ≦	室率	A(%)+ (x 空	室率B((%))	+	4	480,000 F	円 x		4.0	% =			356,80	08 円
以	上計	+ a+														8,563,39	92 円
			益(空室損失						350 円 ×		.0 %			00 % =		6,75	52 円
楢	利金等 σ	運用記	益及び償却額	頁(空室	室損失考	慮後)		償却 ⁴ 703,	手数(350 円 ×		年) .0 %	運用利 · ×	回り(0	1.00 %) .2563 =		173,05	58 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の選	■用益((空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	(収益	+	+ +						8,74	3,202 円		(25,715	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払賃	1料の	算出根披	l	()内	は支持	公賃料								
NO	事例番	·号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情	浦 時,	点修 標	準化	建物 差修正	格 地域の比	或要 北較	基準陷格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	b基準階の	の賃料
a	-		()	<u>100</u>			00]	<u>100</u>] []	100	_		対象基準月額実	階の 質賃料 1,533 F	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			00	100] [<u>) </u>	100	_		月額支 (払賃料 1,500 F	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>			00	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		428,000	円	107,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		267,606	円	8,920,200 x 3.0	%	
公租公課	土地	71,500	円	查定額		
公性公林	建物	909,500	円	107,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		107,000	円	107,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		107,000	円	107,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,890,606	円	(5,561 円/㎡)	(経費率	21.6 %)
(3)-6 基本利率等		I				
r:基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 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		0.5	年	:未収入期間を考慮した修正率	(0.9797
(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		107,000,000 F	9	192,000 円 / ㎡x 540.00 ㎡	設計監 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0556		躯体部分 仕上部分	X (100701	設備部分
建物等に帰属する純収益		5,949,200 F		0.0419 x 40 % + 0.0538 x 40 % -	+ 0.0865 ×	20 %
注が守に帰属する記収皿 X	(17,498 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					8,743,202	円
総費用					1,890,606	円
純収益 -					6,852,596	円
建物等に帰属する純収益					5,949,200	円
土地に帰属する純収益 -					903,396	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				885,057	円
(a) a 1.44 m/m 24 /m44	\ <u> </u>	(, , ,) -	0/	(2,603	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		26,031,088	円	(76,600	円/㎡)

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区金鶏町91番2	2908000209086-0000
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 北九州小倉北(県) - 15 宅地-1

基準地番号	-	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイヤ	ザル	
北九州小倉北(県)	- 15	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士	波多野	宏和

鑑定評価額 17,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 105,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	引(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	80,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATD 7.57 7.0 0.0	1 / F) /#+b o 1f *5		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	引 │(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市/ 六野新町			3 7	丁目44	5番					地積 ㎡)	(170	Ì	法令上の規	制等
地	形状	敷地	の利用の	の現 周辺の土地の 況			利用の状	接面道路の状況			. 供給 処理施 設状況	į	主要な交通施設との 接近の状況		设との		主居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			現模住宅が とした		5並ぶ区 2地域	北東6 市道	m		水道、ガス、	城	野440	m		(その他)		
											下水					(60,120)		
(2)	範囲	東 5	0 m、西	90 m	n、南	120	m、北	100 m	標	準的使	用一戸建	住马	包地					
近隣	標準的画地の形料	標準的画地の形状等間口			13 m、	奥行	ラ 約	13 m	n, #	規模		170	m ^² 程	度、		_	正方形	
地域	地域的特性		土地区画語された住宅		により整	を備	街 6 m 路 -	市道		交流		駅			法令 規制	1 住居 (60,120) 地区計画等		
-	地域要因の将 来予測									造進街	区形成事	業を	を基本	z計画とし	してて	開発	された戸	建住宅
` ′	員有効使用の判定	戸建住									l)対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
(,	鑑定評価の手法 D適用		例比較法		比準価格			5,000			_							
U.)	収益還:	元法		収益価格			/	円/1									
		原価法		積算個		/TT 1.15		/	円/1	_								
(0)	-18 - 4+1/1	開発法			まによる		•	/ =+-24	円/1		· 西土山	714	±+ 1∓1+:	*+1-24	- 	- > , 1	ドユーザー	がクロ
(0)	万場の特性	が、纏	まった規 が、地勢	模の画址 や街路条	也ではハ A件の劣	ウスる地	メーカー	の参入領 要が低済	等も見 迷して	られる いる。	。需給重	か向し	こつし	1ては立地	也に優る	地均	ユッ 或の需要は 画地規模	強含み
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ため、	自用目的	の取引か では、it	が中心で 5場性を	あり 反映	賃貸市場 した比準	は成熟	してい	ない。							E地である 合動向など	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準			時点 標準化修正 補正		地域 因の比 較	L 要	要因のの		₹基準地 見準価格 日/㎡)	内訳				地 街路 域 交通 要 環境		
価と格し	公示価格		/ m²	100	100		100	<u>[</u>]				補正	画地 行政		因	行政 その他	
を (9) 指定 の おから	指定基準地番	号	- 3	時点 修正	標準補	 準化 正	地域 ・ 地域 ・ 因の ・ 較	更 個	別的 因の 対 対	の比	₹基準地 比準価格 日/㎡)	内訳	標準化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	 街路 交通 環境	-3.0 -5.0 0.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円		[103.0]	100		100	-	0.0]	1	107,000		補正	画地行政その他	0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	00 円 / m	道 首 地点)格	ī 変 計 動	一般的要因		が不動	産需給	に及ぼす	影響	てい が注	るが、建築 視される。			かとする物			
基準 地格の等	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	形状 では、整備により、熱が 成況 要 因 整備により、熱が 要 円/㎡ 用 「個別的」 個別的要因に3					熟成度が	:大きな環境変化見られないが、周辺地域での諸施設の 成度が高まると考えられる。 変動は見られない。								
前か		+5.0	% 半年	間	- % の		要 图	1/										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o)	画地 形状	接面道 状況	1路の	註0	要交通加 20状況	他	法令上の規 制等
a	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付地	(長 <u></u>)	 方形	南4 m市	 道				1 中専 (60,160)
	- 1090												\ <u>.</u>				
b	小倉北7		九州市小倉	71K			更地	() 不到	整形	南6 m市	直				1 中専 (60,200) 地区計画等 宅造規制区域
С	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付地	((ま) 形	ぎ整	北3.6 m	市道				1 住居 (60 ,160)
d	- 1050 小倉北7		九州市小倉	-1rio			更地			 	 方形	北東6 m	古冶				 1 住居
u	一 1090		/心川中小层	101조			史地	()	<i>Ο</i> π⁄	北宋0 Ⅲ	비년				(60,200)
e	小倉北7		九州市小倉	北区			建付地	((ほ) 方引	ぼ長 形	南西3.4	m私道				丘商 (90,200)
NO	- 1070		古柱が	時点修	7.卦 /	標準化	+#-	定価格	+4-1	或要		Ar == +≖ >≠ /i		/E3 Cul &/	5.西田 <i>本</i>		
NO		M作 / m)	事情補 正	正	建付減 価の補正	補正		円/㎡)	因のは			推定標準((円/㎡)		比較	的要因の	, 	(円/㎡)
a	(75	, 254	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		76,007	<u>100</u>			105 5	街		0	.0	106,000
b	()	_100	[101.7]	100.03	100.03		70,007	100			105,5	SD 交接	通・ 近	0	.0	100,000
	112	,556	100.0]	100 [101.4]	100	100		116,806	100			109,5	74 環			.0	110,000
	96	,744	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		98,098	[96	3.7]		101,4				.0	101,000
d	104	,723	<u>100</u> [100.0]	[102.0] 100	100	100 [100.0]		106,817				107,8		へ の他		.0	108,000
e	()	100	[102.0]	_100	100		444 040	100			400.0	40		[100.0	ונס	400.000
NO				100 補正の内記		[100.0]		141,248				120,3 の比較の			100		120,000
	の内容	变動率															
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	,	0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-2.0	環境	-25.0
		+0.10		0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-5.0	環境	+10.0
		+0.15	画地	 -2.0	 行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		+2.0	その他		0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-6.0	環境	+5.0
		+0.18	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		ا +1.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・		-1.0	環境	0.0
		+0.15	画地		 ¦行政		その		. – – – þ	 行政		i	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	+20.0
		+0.25	 画地		 ¦行政		その		. – – – þ	 行政		i	その他		0.0	L	
— + I	└────── 七準価格別	h 宇 のI	 		1		1					ı	〔比準億			10	5,000 円/㎡

											-107 07	יווים אבוייל	(>1~)			0.0 0
(2)	積算価格質	定内	訳													
(2)	-1 原個	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	成市街地であ	5り、	適切な再調	司達法	咸価が把握でき ^っ	ないため	•			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が同	可能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化補正	時点修	≩正	造修	正後σ	費の補)価格 ∃ / ㎡)
			100 []	100						<u>100</u> []	10	0			
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	的要因の	再	調達原	種 3/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L 10	0			
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		Р	∃ / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	^坚 変動率	付帯	標準化補正				月率変	動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	或要因の比	較		街路	1	交通	・接近		環境		行政		7	の他		

(3	収益価格算定内訳										
(3	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由										
_	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 後の純収		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 法令上の制限や地域の特性等から戸建住宅地が最有効使用であり、賃貸市場が成熟していないため、収益還元 法の適用を断念した。										

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区片野新町3丁目445番	2908010091894-0000
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		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査) 令和 7年 7月 25 日提出

北九州小倉北(県) - 16 宅地-1

							• •
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士	事務所	
北九州小倉北(県)	- 16	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士	上銘 隆佑	

35,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 104,000 円/m²

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]	82,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 - F - D + D	(F) /T-th o 15*5	工业 /亚拉	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 銀定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市/ 1南町 5			南町10	18番7:	外				버 (n	也積 ㎡)	(344	<u>}</u>	去令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現		の土地の	利用の状	接顶	面道路	の状況	供給 処理施 設状況	扫描		い な交通施設 の状況	足との	商第 (80 準原	,400)	
-	台形 1:3	共同住 ² S R C	_	>		路背後の ³ 多い中高原		北東6市道	.1 m		水道、ガス、下水	小倉	 ≩1.3	km		駐耳	その他) 車場整備 ^は	也区
									T		1					(90	,366)	
(2) 近	範囲		0 m、西 ⊤品口) m.		m、北	50 m		準的使		住宅		ntr :	TZ 11 1	- ı-»	=	
隣	標準的画地の形料		間口	約	10	m、 奥i	厅 約 □ #- □ c	30 m		規模		300		-		_	長方形	
地	地域的特性	符記 特記 特記	寺になし				街 6.	1 m 1.	迫	父儿	通り小倉駅	駅南月	₹万1	.3 km	法令	又可 	象基準地	と同し
域		事項					路			施記	设				規制	į		
-	地域要因の将 来予測						└── 活利便性 地価は当							「多く見受	きけられ	れる	。周辺に	おいて
(3)晶	最有効使用の判定	共同住	宅地							(4)対象基		形北					0.0
/F\A	サウザケのエン	T071=	7511 1. ±± >±	11.8	# /TT 1.F	,				2	[*] の個別I 因	的要						
` ′	監定評価の手法 D適用		列比較法 二:+		隼価格 益価格	-		0,000										
	2013	収益還:	兀法		盆仙枪 算価格			9,900	円/									
		開発法				: :よる価格	z	/	円/									
(6)	市場の特性	アクセ.	ス性が高 開発を企	いこと 図する	こから る不動	、住宅地 産会社、	や商業地	としては思料され	の需要 れ、需	は底堅要は競	く推移し 合し高値	ってい 直での	る。	在する住 主たる市 も散見さ	場参加	者	は主に賃貸	資用共同
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	一需給	圏内にお 水準が形	ける班 成され	見実の こてい	取引によないこと	る市場性	を反映に試算	した個 された	i格であ :。よっ	5リ信頼性 5 て、本件	まは高 ‡では	٥١١	見する住宅 一方、収 賃価格を中	益価格	は、	土地価格	各に見合
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時 _年 修I		標準化補正	地域 因の 較	比 要	別的 因の 較	の規	₹基準地 見準価格]/㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と	小っても			Г	1	100	100	ſ]				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	<u> </u>	1	1	1 10				-	Œ ₹	行政 Cの他			その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番		- 14	時, 修I	点 E	· 標準化 補正	地域 因のb 較	比 要	別的 因の 検	の比	基準地 之準価格 3/㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	————— 街路 交通 環境	0.0 -1.0 +5.0
基の	前午均宁其淮	地の価格	<u></u>	[103.	11	100	100	[10	0.0]			:	補	画地	0.0	因	行政	-10.0
準検 地討		,200 円	_	100	<u> </u>	[100.0]	[93.6	-			99,400	-	正 そ	行政	0.0		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		9 1	景気は 動産市	緩やか 況へ及	な回復傾 ぼす影響	向にる につい	あるだれて	が、物価高 主意を要す	高騰やst る状況	会融証 引こる	政策の見直 ある。	証しが不
基準 準価 地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	連地点(代標準地	、衣標準地	寺と同) 一 地点 -	形状成況要	地上				交通利便 変動要因			主宅地域で ない。	゙ あり、	住写	宅需要は緊	坚調であ
地倍 の等 前か	公示価格	+5.1	% 半年	円/		要 因 6 の	(個別的)要 [3	1 .	固別的	要因に	特段の変	動はな	はい。					

3 試算価格算定内訳 北九州小倉北(県) - 16 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	路の	主頭 設の	要交通》 2状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北70	: 北	九州市小倉	北区			底地	(長方)	那	北東6 m ⁻	市道				近商 (90,200)
	- 10601																
b	小倉北70		九州市小倉	北区			地地	(ほほ 形	整	北3.6 mi	市道				1 住居 (60,160)
c	小倉北70	北	九州市小倉	北区			建付地	(,	ほほ) 方形		南西3.4	m私道				近商 (90,200)
_	- 10702	_								-							
d	小倉北70		九州市小倉	北区			更地	(,	長方)	那	南東7.2	m県道				1中専 (60,200)
e	小倉北70	北;	九州市小倉	北区			建付地	(,	ほほ) 方形		西7.8 m	市道				商業 (100,400)
NO	- 11107 取引価		事情補	時点修	建付洞	i 標準化	142	定価格	+#+	或要	to	上 住定標準値	<u> </u>	田見は	要因の	$\overline{}$	査定価格
NU	(円/		正	正	価の補正			円/㎡)	因のは			(円/㎡)		比較	り女囚 V.		(円/㎡)
а	(79,8	1	100	[102.5]	100	100		100.050	100			444.4	街		C	0.0	444 000
b	99,	/56)	100.0]	100 [101.4]	100	100.0]		102,250	100			111,14	<u>†1</u> 交) 接)	通・ 斤	C	0.0	111,000
	96,	744	[100.0]	100	[100.0]			98,098	[87			112,1			C	0.0	112,000
C	(170	100	[102.0] 100	100	100		444 040	100			400.44	画	也	C	0.0	400.000
d	138,4	4/8	100.0]	[100.3]	100.0	100.0]		141,248	100			126,1	行[攺	C	0.0	126,000
	77,	381	[100.0]	100	[/]			77,613	[80			96,0	56 そc	の他	C	0.0	96,100
e	()	100	[103.8]	100	100		100 000	100			400.00			[100.	<u>o</u>]	400.000
NO				100 補正の内部		[100.0]		130,902				108,90 の比較の			100		109,000
NO	の内容変			が出たひとりか	`					L-6-3	(X	071U#X 07	/מניו				
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持		0.0	環境	-8.(
	+(0.28	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路			交通・技		0.0	環境	
	+	0.18	 画地		 ¦行政		- そ の		-	 行政		L	その他		0.0	L	
c	正常 %	/月	街路		 交通・持		環境			街路			交通・持	 妾近	+5.0	環境	÷ +10.0
		0.25			- - - 行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・持		0.0	□環境	÷ -20.0
		0.05			 行政		その			 行政			その他		0.0	L	-20.(
<u>е</u>	正常 %	/月	街路		 交通・ j		環境		0.0	街路		- 1	交通・持		+5.0	- 環境	
_).48			文通		^坂 児 その			- 行政		+2.0		·		<i>~</i> ₹*5⊓ □ □	₹ +2.(
			四地	0.0	1 J ĽX	0.0	ィての	1U	0.0	山瓜		⊥ 10 0 i	てい他		0.0		

(2)	積算価格算	拿定内	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	あり、	再調達原価	iのi	把握が困難	なたと	か 。			
(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	び地番								
ila,	素地の取得 (円/		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化补	甫正	時点修	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(131	,	100)]	100						100 []	<u>L</u>			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	·····································	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		頭効宅地化率 はした価格 (円/m		地域要逐較	因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)]	<u>L</u>]		
į	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / m²		•	
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率 変動 率	付帯	標準化補工	E				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									環境		行	政		Ą	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	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	20,871,224	5,064,095	15,807,129	14,715,000	1,092,129	(0.9623) 1,050,956	(3.8 0.4)
	収益価格	30,910,471	円 (89	9,900 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	閉発法を適用する場合(の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	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/㎡)			

(3)-	-2 想定建	物の状	大況										46769114	小倉北(県)	- 16) t	地-4
		用	 途		建築同	面積		(m²)		構造・	階層		延床	 面積		1)	m²)
共同	住宅						110.	.00	R C	10	F				1	,100.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準額	字積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐車	塜蝪整備坿	įΣ		90 %		400 %		366 %		344 m²	10	0.0 mx 2	29.0 m	前面道路: 特定道路ま			3.1 m m
	。 限定建物σ)概要	共同住宅	1 D I	く約33	m² / 1 Ā	5			有効率 の理由		90.0 %	建物の 採用	」 講造・用途 <i>だ</i>			率を
(3)-	-3 総収益	算出内															
. ,	階層	用道		床面	i積	有効 率	有药		1㎡当 支払賃	 当たり月額 料	F	 月額支払賃	料a	保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月	敗) b権	利金等	(円)
		居宅			110.00	90.0		99.00		1,650		163	.350	1.0	0	163	3,350
1	~ 1	<u>п</u> -ъ			. 10.00					.,000	_	100	, 500	1.0			3,350
2	~ 10	居宅			110.00	90.0		99.00		1,751		173	, 349	1.0			3,349
	~																
	~																
	~																
				1	100.00	90.0		990.00				1,723	401			1,723	3,491
	計			١,	100.00	90.0		990.00				1,723	,491			1,723	3,491
	額支払賃										491	円 × 12			2	0,681,89	
	共益費(管		- MT 11 15 15						円	/m² ×		mx	12ケ月	=			0円
			の算出根拠 車場使用料					10	,000 円/	14.,		5 台×12	左 日↓		=	600,00	n III
			平场区用 (*) 根拠、金額				動全	 等にて充		/ D ×		3 🗆 X 12	7 AT			600,00	0円
	室等によ			~ /			75X 31Z		581,892			4.0	%				0 13
			A(%)+(x 空	室率B((%))	+		500,000				% =			851,27	76 円
以	上計	+ a+													2	0,430,61	16 円
保	ミ証金等の	運用記	益(空室損失	考慮後				1,723,	491 円 🤉	× 96	.0 %	×	1.0	0 % =		16,54	46 円
権	利金等σ	運用記	益及び償却	額(空室	宣損失考	慮後)		償却 ⁴ 1,723,	∓数(491 円;		年) .0 %	運用利 ×	回り(0	1.00 %) .2563 =		424,06	62 円
		∖に係る	保証金等の	運用益((空室損失	考慮後)			円;	×	%	×		% =			0 円
総	W 益	+	+ +						20,8	71,224 円		(60,672	円/㎡)		
Ť			月額支払1) 内は支持	_								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情	辅 時; 正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 地 E 因の	域要 比較	基準院工		定実質賃料]/㎡)	基準地	b基準階の	の賃料
а			(\	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] [0]	100 [_		対象基準月額実	階の 質賃料 1,790 F	円/㎡
b			(,	<u>100</u>				<u>100</u>		0]	<u>100</u>	_		月額支(払賃料 1,751「	
С)	100 [100 []	100 [0	100	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	j	ミ額相当額	算 出 根 拠
修繕費		1,080,000 円	270,000,000 × 0.4 %
維持管理費		1,064,095 円	21,281,892 × 5.0 %
Λ. Σ Ω. Λ. Σ Π	土地	85,000 円	査定額
公租公課	建物	2,295,000 円	270,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		270,000 円	270,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		270,000 円	270,000,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用 ~		5,064,095 円	(14,721 円/㎡) (経費率 24.3 %
(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 60
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
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
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9623
 (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		270,000,000 円	設計監理料率
一小下份院》里拉		0.0545	238,000 円 / m²x 1,100.00 m²x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備部
元利逓増償還率		0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20
建物等に帰属する純収益 ×		14,715,000 円 42,776 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益		, ,	
総収益			20,871,224 円
総費用			5,064,095 円
純収益 -			15,807,129 円
建物等に帰属する純収益			14,715,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,092,129 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		1,050,956 円
×			(3,055 円/1
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	
		30,910,471 円	(89,900 円/1

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区江南町1018番7	2908000163716-0000
2	北九州市小倉北区江南町1019番4	2908000163723-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22 23		
23		
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 北九州小倉北(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額 156,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 776,000 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]	620,000 円/㎡
	A10 7 7 7 0		(C) /T-ta co (E-47	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	2価						

		がに 北九州市 / 「京町 3 - 動地の利用の 況	11 - 7 現 周i	到3丁目3	30番65	'			地積		201	法令上の規	制等
地 正									(m²)	()		
	- 		況	辺の土地のテ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	商業 (80,800) 防火	
	E方形 :1	店舗兼共同住宅 RC 8		雪の店舗兼井 建ち並ぶ商業		北25 m 市道		水道、 ガス、 下水	小倉350) m		(その他) 駐車場整備地	区
												(100,800)	
(2) 近	範囲	東 80 m、西			m、北	50 m - 標	準的使		兼共同位				
隣	標準的画地の形状	1 1 1 1 1		l m、 奥行	5 約	14 m、	規模	_	200 ㎡程		_	E方形 ·	
地	地域的特性	特記 特にない			街 25	m市道	交通	1 小倉馬	R 南東	方350 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	小倉駅徒歩圏に ると予測。近年											
(3)最有	有効使用の判定	店舗兼共同住	宅地				(4)	対象基準 の個別的		, 1			
(5)鑑定	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	798	3,000 円/	m²	因					
の通	適用	収益還元法	収益価	格	53	2,000 円/	m²						
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²						
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²						
(6)市均	場の特性	同一需給圏は小 ロッパーや地場 取引水準を重視 も反映して地価	不動産業 して価格	者と把握され 判断を行う(れ、圏外が強い	からの参入も ハ。諸条件に	:想定さ :恵まれ	れる。こ た立地特	れらのi 性からi	市場参加者 多様な需要	は、技が期待	投資総額を勘案 持され、こうし	しつつた傾向
検記	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は現実 一方、収益価格 以上より、本件 収益価格を斟酌	iは、賃料 においてI	水準や還元 は比準価格の	利回りの∜ の相対的フ	将来予測など は説得力が高	ご、導出 いと判	過程に多 断される	くの想え 。したか	定要素を含 がって本件	:み不確 :では、	望実性を有して 比準価格を中	いる。 心に、
	代表標準地質		時点 修正	標準化補正	地域要 因のと 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0	地 街路 域 交通	-2.0 -1.0
示準格 価と	107 0771 0 12 10	5 - 11							訳 1七 補	環境 画地	0.0 +5.0	要 環境 因 行政	-10.0 0.0
 格し をた	公示価格 654.	000 円/㎡	100	100	100	$-\frac{[100.0]}{100}$	7.	41,000	正	ー 〕 行政 その他	0.0	その他	0.0
<u>- (</u> 9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標	街路 交通 環境	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	
基の	前年指定基準:	地の価格	Г 1	100	100	Г 1			補	画地		因 行政	
準検 地討	HII十1日化至华·	四/㎡	100	[]	[]	$-\left \frac{1}{100}\right $			Œ	行政 その他		その他	
(10) 対年ら 象標の	削牛惊华训格	750,0	00 円 / ㎡	価 変格動	一般的 要 因		通商政策	策等による の諸要因が	る不透明 が不動産	感のほか、市場に及る	物価」 ぼす影響	上昇の継続、金 響には留意を要	融資本する。
基準検 準価討	- 2 基準地が共 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	地域要因	l .						・クロサキリビ 面は上昇基調で	
地格 の等 前 か	公示価格	+3.5 % 半年	- 円/㎡ 手間	要 因 %の	個別的		要因に変	変動はない	, I _o				

		T -	r+	. 			ж	1:1: *±		_	=10.	14	± □5 →			<u></u>	WA 1 545
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	直路の	主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	小倉北7 C		九州市小倉	北区			建付地	(ほに) 方邪		南30 mi 西3.5 m 角地				(⋽業 100,800) 車場整備地区
b	八幡西 0 7 C	1比力	九州市八幡	西区			更地	((ほぼ) 方邪	 ぼ長 彡	南東8 m	 市道			(⋽業 100,400) :車場整備地区
c	小倉北7 0	: 北	九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(ほほ) 方刑	 ぼ長 ジ	南5.9 m	 市道				5業 100,354)
d	- 10811 小倉北7 C - 20150	11:3	1州市小倉	北区			更地	(長7)	5形	西31 mi	 方道				5業 90,400)
e	- 20150	1						()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補]			上 定価格 円 / ㎡)	地に因の	域要 比較		性定標準(世間別的 世較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(807,8) 341	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]			850,706	+	7.0]		877,0	16 3	ī路 逐通・		0.0	877,00
b	428,6) 528	100 [100.0]	[104.8] 100	100	100 [100.0]		449,202		0 5.4]		810,8		近 環境		0.0	811,00
c 	(360,) 127	100 [100.0]	[103.6] 100	100.0			414,546	+	3.2]		779,2	22	可地		0.0	779,00
b 	(366,3	300	100 [100.0]	[103.1] 100		100 [100.0]		377,655	-	2.0]		726,2		の他	(0.0	726,00
e	()		100		100			<u>10</u>	0]					[100 .	<u>0</u>]	
10	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a		/月).40	街路		交通・		環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-4.0	- □環境 - -	0.0
			凹地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0	T	
b		/月 0.60	街路 画地		交通・ 		環境 - その			街路 行政		-7.0 -20.0	 その他		-7.0 0.0	· 環境 - └	-20.
c	正常 %	/月	街路		文通・		環境			街路			交通・			環境	-25.
	+(0.40	 画地 	-10.0	L ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	行政		-22.0	L ¦ その他 '	. – – – 1	0.0	L	
d			街路		交通・		環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-1.0	·環境	-35.
	+().28	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		-20.0	その他	3	0.0		
e	%	/月	街路		交通・	· 接近 	環境			街路		 	交通・	接近		·環境 	
			画地		行政		その	他		行政			その他	3			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	正法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に月	所在し	ており、適	動切7	な造成事	例のし	収集が困難	である	ため。	
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準	化補正	時点何	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>]	L10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	Z補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	勺要因σ	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]]		
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
地均	域要因の比	較		街路	各		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	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	28,958,696	6,792,894	22,165,802	18,193,700	3,972,102	(0.9430) 3,745,692	(3.9 0.4)
	収益価格	107,019,771	円 (53	2,000 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	(上)	き物りれ	八 ,兀										1				
		用	途		建築配	面積	(m²)		構造	• 階	嗜層		延床ī	面積		(r	m²)
店舗兼共	同住	宅					170.00	R C		8 F					1,3	860.00	
公法上	 の規	制等															
用途地域	以等		基準建業	英率等	指定容积	事 率	基準容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車場整 防火	隆備地	<u> </u>		100 %		800 %	800 %		201	m²	14.0) mx	14.0 m	前面道路: 特定道路ま			5.0 m m
想定建	物の)概要	地域にる ~ 2 階が	おいて が店舗、	漂準的と 3階以	解される	る店舗付共同(記)を想定	主宅(1	有効 の理由		8	2.5 %	構造、月した	用途等から標	準的な有効	効率を打	采用
(3)-3 総	公 以益	算出内	引訳														
階層		用道	È	床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 料	額	月	額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	文) a保証	金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²)	(円)				((円) t	権利金等(月数	b権利	金等	(円)
1 ~	1	店舗			170.00	75.0	127.50		4,6	650		592	,875	4.0		2,371	
														4.0)	1,581	-
2 ~	2	店舗			170.00	75.0	127.50)	3,1	100		395	, 250	2.0)	790	,500
		住宅			170.00	85.0	144.50)	1,7	700		245	, 650	1.0		245	5,650
3 ~	8	圧七			170.00	00.0	144.50	'	1,7	00		240	,030	1.0)	245	5,650
~										_							
~													ļ				
																5,426	3,400
計		Ì		1,	360.00	82.5	1,122.00)				2,462	,025		_	3,450),150
年額支	払賃	料							2,4	62,0	25 円	x 12	ケ月 =		29	,544,30)0 円
a共益	費(管	理費)						円	/m² x			m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根														
		•	車場使用料				ルサクター		/台×		0.7	台×12			=		0円
		•	根拠、金額	額)			保証金等に。	「リ担保 ,544,300		115	ので	、計上 5.0					0円
			⊱相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+	, 544 , 500	口 x 円 x			5.0	% =		1.	,477,21	15 円
以上計	 }	+ a+							13 **							,067,08	
		運用記	益(空室損	失考慮很			5,426	,400 円:	×	95.0	0 %	×	1.0	0 % =		51,55	51 円
権利金	等の	運用記	益及び償却]額(空	室損失考慮	憲後)	償却 3,450	年数(,150 円:	×	4 年 95.0	F) 0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		840,06	30 円
その他の	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	į	+	+ +					28,9	58,696	円		(144,073 F	円/㎡)		
(3)-4 1	m³当	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠		()内は支	払賃料									
NO 事	例番	号	事例の実質賃料	4	事情补正	時, 正	点修 標準化 補正	道 建物 差修	7格 三 因	地域の比	数要 ご較	基準『 格差修』	皆 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階 <i>0</i>	D賃料
а	_		()	<u>100</u>		100			100]	100 [対象基準隊 月額実質		——— 円/㎡
b	_		,	,] <u>100</u>			100		100 []		月額支払	.賃料 4,650 F	马/㎡)
С			()	<u>100</u>		100			100		100 [1		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,645,000	円	329,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		1,329,494	円	29,544,300 x 4.5	%	
Λ.ΤΠ.Λ. * Ψ	土地	363,900	円	查定額		
公租公課	建物	2,796,500	円	329,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		329,000	円	329,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		329,000	円	329,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 [PJ			
総費用						
~		6,792,894	円	(33,795 円/㎡)	(経費率	23.5 %
(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		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	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)	20 %	6	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年	Ę	:未収入期間を考慮した修正率	C	0.9430
(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		329,000,000 円		200 000 000 000 000 000 000 000 000 000	設計監理	
				235,000 円 / m²x 1,360.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0553		0.0401 x 40 % + 0.0545 x 40 %	+ 0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(18,193,700 円 90,516 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					28,958,696	円
総費用					6,792,894	円
純収益 -					22,165,802	円
建物等に帰属する純収益					18,193,700	円
土地に帰属する純収益 -					3,972,102	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				3,745,692	円
×				(18,635	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6			
		107,019,771 円	3	(532,000	円/m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 5 - 1
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区京町3丁目30番6	2908000196997-0000
2	北九州市小倉北区京町3丁目29番3	2908010023248-0000
3	北九州市小倉北区京町3丁目30番4	2908000196995-0000
4	北九州市小倉北区京町3丁目30番9	2908001111201-0000
5	北九州市小倉北区京町3丁目30番13	2908010023249-0000
6	北九州市小倉北区京町3丁目30番16	2908010035458-0000
7	北九州市小倉北区京町3丁目30番17	2908010035459-0000
8	No office State of the Control of th	
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 北九州小倉北(県) 5 - 2 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
北九州小倉北(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額54,300,000 円1 ㎡当たりの価格300,000 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]	240,000 円/m²
(a) 🖶 Well 🛨 🗖	A 70 - F - D - D	/ = \ /T+D = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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 1	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		州市小倉 「2 - 1		町2丁目:	2 4 2 番	1				地 (㎡		181	法令上の規	制等
地	形状	敷地の和沢	削用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	商業 (80,400) 準防	
	長方形 1.2:1	店舗兼事務	 §所		· ビル、駐車 る既成のR		北東16 市道	i m		水道、 ガス、	西小河	含100 m		(その他) (その他) 駐車場整備地	ıX
										下水				(90,400)	, <u>C</u>
(2) 近	範囲	1	n、西	50 m、		m、北	50 m		善的使 原			快 同住宅地			
)	標準的画地の形		間口 約		m、 奥行		13.5 m	、規	模		200 m	程度、	_	まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記 駐車 れる 車項	場やマン 集積度が	ノション がやや劣	等が見ら る商業地	街 16	m市道		交通 施設		意駅 「	南東方100 m	法令規制	·対象基準地と	≤同じ
	地域要因の将 来予測											≚調で、当i るものと思料		└───── は現状を維持 ⁻ 。	するも
(3) 最	負有効使用の判定	中層店舗	兼共同住	È宅地					` '	対象基準 の個別的 因		311			
, ,	経定評価の手法	取引事例比	比較法	比準価村	各	30	7,000	円/m	า้						
0,	適用	収益還元法	1	収益価権		21	4,000	円/m							
		原価法		積算価村			/	円/m	_						
		開発法			こよる価格	-	/	円/m				7 → 18 ↔ 4n →	~14-5		± /- >
(6)市	5場の特性	不動産事業	と さいま とう	資法人等 おり、交	が中心で	ある。近: が良好で	年、JF あること	マロックス マンと相信	急駅の 矣って:	司辺にお 土地需要	いては	は、分譲マン 含みで推移し	ノション	/ション開発等 / や賃貸マンシ る。地価水準に	ョンの
育	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	取引による 想定してい	る市場性 [:] ≀るが、:	を反映し 土地価格	,た価格で Kに見合う	あり信頼 [,] 賃料水準:	生は高い が形成る	1。一方 されてし	5、収i 1ないi	益価格は ことから	t、店舗 低位に	補兼共同住宅 こ試算された	iを建築 c。よっ	合圏内における をして賃貸する って、本件では こおり決定した	ことを 比準価
(8) 公規· 示準:	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/1	n []	100	100	[100]			補正	–		因 行政 その他	
(9)				時点	標準化	地域望		別的	対象	基準地			0.0	地 街路	+2.0
指か 定ら	北九州小倉北			修正	補正	因の比較	上 要	因の	の比	準価格	内準訳化	至 交通 第 環境	0.0	域 交通 環境	-2.0 -6.0
基の 準検	前年指定基準	 ≛地の価格	[1	08.6]	100	100	[100	.0]	_		補正		0.0	因 行政 その他	+8.0
地討	280	0,000 円/1	\vec{n} 1	100	[100.0]	[101.5]	100)	30	00,000	"	その他	0.0	COLE	0.0
(10) 対年 象標			90,000	円/㎡	価 変 格 動		5 人	口は洞	成少傾向 5り、取	可にある: 双引価格!	ものの	、市内では) ても全体的	咸少幅が こ上昇(が小さい。 商況 頭向にある。	は回復
基準	・ 2 基準地外 である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表 対 標準地	標準地等。	と同一地	形 状 成 況	1 地 地				商業地域移してい		要は安定的に	こ推移し	しており、地価	につい
地格 の等 前か	公示価格	1 ±2 /1 0/	半年間	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 (2		別的要	関は変	運動は認(められ	ない。			
, רו הט	✓割デ 十幅	u ⊤J.4 %		,	,0 0)										

NO	取引導 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 彡状	接面道状況	重路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7		九州市小倉	北区			更地	(長 <i>7</i>	5形	西6.5 m 北5 m	 市道				商業 (100,390)
_	- 103									<u> </u>							NI/
b	小倉北7		九州市小倉	1361 <u>x</u>			更地	(長ア 	形	西31 mi	中 退				商業 (90,400)
С	小倉北7	' C 北;	九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(ほに) 方邪	 ぼ長 彡	南5.9 m	 市道				商業 (100,354)
d	小倉北7	' C 北;	九州市小倉	北区			建付 地	(不整)	 隆形	東3.6 m	市道				商業 (100,240) 駐車場整備地区
e	小倉北7	' C 北;	九州市小倉	北区			建付 地	(不整)	 隆形	北5 m市	 道				商業 (100,400) 特別用途地区 駐車場整備地区
NO	取引		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 / ㎡)	地図の	山 域要 比較		 住定標準((円 / ㎡)		 個別的 比較	り要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[103.5]	100	_100			_100					街路	(0.0	
b	(2,511	100.0]	100 [103.1]	100	100		303,980	100	2.4]		296,8		交通・ 接近	(0.0	297,000
J	366	3,300	[100.0]	100	[/]	[100.0]		377,655		7.3]		296,6		環境	(0.0	297,000
c	()	100	[103.6] 100	100	100		44.4.540	100			007.0		画地	(0.0	000 000
d	(),127	100.0]	[103.0]	100.0]	100		414,546	100	6.4] 0		327,9		行政	(0.0	328,000
	357	7,143	[100.0]	100	[100.0]			375,365		3.7]		330,1	36	その他	(0.0	330,000
e	(, 702	100	[103.9] 100	100	100		249,864	100			301,4	04		[100 .	<u>o</u>]	301,000
NO	ア事情	イ月率	ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記		[01.0]		249,004				 の比較の			100		301,000
	の内容	変動率															
а	正常	% / 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	÷ +10.0
		+0.50	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	┬ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通	・接近	-3.0	環境	+25.0
		+0.28	画地	0.0	行政		その		0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	Ľ	
<u></u>	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		環境			 街路		-		・接近		環境	+40.0
		+0.40			¦行政		ところ			 行政		i		 他		L	
d	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路				・接近		□環境	.40.0
		+0.50					その			55品 行政		i				L	+40.0
_	正告	06 / 🗆			¦行政 - - - ☆通・培		+		0.0			-10.0				· 拉雷 +4	÷
e	正常	%/月 +0.30			│交通・接 - 		環境			街路 				・接近 		· 坂児 L	₹ -10.0
			画地	-19.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		

(2)	積算価格算	拿定内	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	あり、	再調達原価	iのi	把握が困難	なたと	か 。			
(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	び地番								
ila,	素地の取得 (円/		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化补	甫正	時点修	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(131	,	100)]	100						100 []	<u>L</u>			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	·····································	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		頭効宅地化率 はした価格 (円/m		地域要逐較	因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)]	<u>L</u>]		
į	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / 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	標準化補工	E				月率変動率
% / 月 事 費									% / 月	費用						% / 月
地址	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	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	14,956,612	3,543,136	11,413,476	10,003,500	1,409,976	(0.9616) 1,355,833	(3.9 0.4)
	収益価格	38,738,086	円 (214	4,000 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/㎡)			

(3)	-2 想定建	星物の1	大況										467 6711	小 倉北 (県)	J - Z		地-4
		用	 途	建	築面積			(m²)		構造・	階層		延床i	面積		(r	m²)
店舗	兼共同信	宅					144.	00	R C	5	F					720.00	
2	法上の規	制等															
用迫	地域等		基準建蔽率	等 指定	容積率		基準容	存養率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐車	垣場整備坩	拉区	90) %	400) %		400 %		181 m²	16	5.0 m×	13.0 m	前面道路:			.0 m m
	定建物の)概要	1 F は店舗 想定	1 2 ~ 5	Fは:	ファミ	₹IJ — <i>1</i>	タイプの	居宅を	有効率 の理由		82.0 %	建物の	□ 構造、用途 <i>f</i>			
(3)	-3 総収記	算出内	 り訳														
. ,	階層	用道		床面積	率	三 効	有效	加面積	1㎡当 支払賃	ー 当たり月額 料	F	月額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
				(m²) (%)		(m²)	(円)				(円) t	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗		144.0	0	70.0		100.80		2,950		297	,360	4.		1,189	
1	~ 1									,				2.	•		-
2	~ 5	5 住宅 144.00 8				85.0		122.40		2,000		244	,800	1.			,800
	~																
	~																
	~																
				720.0	0	82.0		590.40				1,276	,560			2,168	
	計	E W N								4 070	。 5,560 円× 12		 2ケ月 =			1,573	
	額支払賃 共益費(管									1,276, /m² ×	560		グ月 = 12ケ月		1:	5,318,72	0円
			の算出根拠						1 1/	111 ×		111.	1277				0 1 1
	•		車場使用料等	<u> </u>					円/	/台 ×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸	資倒れ損労	₹(算出	根拠、金額)				敷金领	等により	担保され	れるので言	十上し	しない。					0 円
	室等にJ + a)x s		夫相当額 A(%)+(→	、空室率 E	3 (%))	+	15,	318,720	円 x 円 x		5.0	% =	'		765,93	86 円
L)	上計	+ a+													1.	4,552,78	
伢	₹証金等 <i>0</i>	運用記	益(空室損失考	慮後)				2,168,	640 円 >	x 95	.0 %	ν	1.0	00 % =		20,60)2 円
			益及び償却額(償却 ³ 1,573,	920 円 >	× 95	年) .0 %)(I回し 0	1.00 %) .2563 =		383,22	26 円
			保証金等の運用	用益(空室排	失考慮	後)			円 >		%	ó ×		% =	- · · · · · ·		0円
	3収益 		+ + 	//	3 46-					56,612 円		(82,633	円/mī)		
Ť			D月額支払賃料 ・ 東側の宝			o±.	() 点修	内は支持 標準化		nt女 +山-	域要	甘淮四	此 木	宁宝低低型	甘淮山	甘淮ル	の佳业
NO	事例番	5	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	青補	正		標準化 補正	差修正	因の				定実質賃料 引/㎡)	举 年机	!基準階の	ソ貝付
а	_		(10)	100		100 []	<u>100</u>] [0]	<u>100</u>]		対象基準 月額実	階の 質賃料 2,044 F	円/㎡
b	_		(10)	100		100 []	<u>100</u>] [0]]		月額支	払賃料 2,000 F	円/㎡)
С	_	100 [100		100 []] 10	0]]		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		855,000 P	9	171,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		765,936 P	9	15,318,720 ×	5.0	%	
	土地	126,700 円	9	查定額			
公租公課	建物	1,453,500 円	9	171,000,000 × 50.0	%	× 17.00	/ 1000
損害保険料		171,000 円	9	171,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		171,000 円	9	171,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	9				
総費用							
~		3,543,136 円	9	(19,575 円/㎡)	(経費率	23.7 %
3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.9 %		g : 賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数			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 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %		n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年		: 未収入期間を考慮した修正率		(0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算出根数	処		
建物等の初期投資額		171,000,000 円		000 000 EL (m²	002	設計監3	
元利逓増償還率		0.0585		230,000 円 / ㎡× 720. 躯体部分 仕上語		× (100%+	3.00 %)
				0.0401 x 40 % + 0.0545 x 3	0 % -	+ 0.0871 ×	30 9
建物等に帰属する純収益 ×	(10,003,500 円 55,268 円/㎡)				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1						
総収益						14,956,612	円
総費用						3,543,136	円
純収益 -						11,413,476	円
建物等に帰属する純収益						10,003,500	円
土地に帰属する純収益 -			+			1,409,976	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					1,355,833	円
×				(7,491	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %					
		38,738,086 円		(214,000	円/m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県) 5 - 2
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区室町2丁目242番1	2908000282771-0000
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 北九州小倉北(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉北(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額 52,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 527,000 円/m²

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]	400,000 円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	△1 □ 7 Æ		4 🗆	/ Γ) (亜+2 の 延*5	工学/馬拉		WAY.	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	の鑑定詞	評価						

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州市/ 「魚町 2 -		町2丁目2	259番	3				地積 (㎡)	(100	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現周辺況	1の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	商業 (80,800) 防火
	長方形 1:2	店舗 S 3	店舗、ぶ商業	事務所等か 地域	が建ち並	西16 m 県道、 南側道			水道、 ガス、 下水	小倉550	O m		(その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,800)
(2)	範囲	東 20 m、西	j 50 m、	南 150 r	m、北	30 m	標準	的使用	月 店舗	・事務月	听地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 7	m、 奥行	ī 約	14 m、	規模	模		100 ㎡程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特にない			街-16路-	m県道		交通 施設	5 /14.5	R南西方:	550 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	3 11			 也域で小:			建ち並	が地域			クロサ	ナ サキリビテーション
(3) 聶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	店舗・事務所均	ь						対象基 ² 対象基 ² の個別的 因	集地 角	地		+5.0
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	52	8,000	円/㎡	_ '					
0.)適用	収益還元法	収益価権	各	45	6,000	円/㎡						
		原価法	積算価格				円/㎡						
		開発法		こよる価格			円/㎡		1/ 1-1 1-15		- N. I. Medaler I		
(6)∄	5場の特性	営利法人、収益	物件の開発によりに繋	を目的とする な事性は完全	する不動剤 全に回復	産業者等	である	。周记	ロの商店	街内で	は、コロナ	一禍で閉	悪者の中心は、地場 引店店舗も見られたが が強く、市場の中心と
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	るため、収益価	格は最有效 属する純収	カ使用の建物 ス益を還元し	物を建築行 して求め7	後、賃貸 た価格で	を想定 あり、	.し、 賃貸約	当該不動 MMMを MMMM MMMM MMMM MMMM MMMM MMMM MM	産が将え 資採算	来生み出す 生を示して	である	行動すると想定され ううと期待される純収 本件では市場の実態
(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		団の	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/m²	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
を (9) 指定	指定基準地番		時点修正		地域要 因の比 較	更 個別	団の	の比差		標内準 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が が が が が	510,0 通地点(代表標準地	00 円/㎡ は等と同一地が	価 変動状	一般的 要 因	为 低動 近	向、金 ^元 隣地域I	利変動 は、小	。建築 倉北区	ーリー サポリ	調に推移しにより、ダ	も行きに ある。±	上地の高度利用を図る
準価 地格 の等	村 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	- 円 / ㎡	成 況 要 因	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	5 7 個			指定容		対象となり) 建督ス	に促進が期待される。
前か	変動率 年間	+3.3 % 半年	F間	% の	34 1/2	4 '							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	[路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7 (九州市小倉	北区			貸家 建付地	(ほ() 方:	ぎ長 形	南5.9 mī	市道				商業 (100,354)
b	小倉北70		九州市小倉	北区			更地	(長;)	方形	西31 m市	 ī道				商業 (90,400)
c	- 20150	+	九州市小倉	北区			建付地	(不到)	 整形	東3.6 mī	市道				商業 (100,240) 駐車場整備地区
d	- 10205	+	九州市小倉	北区			建付地	(ほl)方i	 ぎ長 形	北西40 n	m市道				商業 (100,800)
	- 20451	I						(-						駐車付置義務
e	小倉北70		九州市小倉	北区			建付 地	(長 <u>;</u>	方形	北18.9 m 西4 m 角地	m国道				商業 (90,800)
NO	- 20854 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 比較		作定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	ク要因 <i>の</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(360,) 127	<u>100</u> [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		414,546	100) 2.2]		504,31	街	 路 通・	C	0.0	530,000
b	(366,)	100 [100.0]	[103.1] 100	100	100 [100.0]		377,655	_100			481,08	接	近		0.0	505,000
С	(357,)	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		375,365) 3.9]		507,93	画	地	+5	5.0	533,00
d	(350,) 592	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		366,018	<u>100</u>) 3.4]		498,66	行 32 そ	政の他		0.0	524,00
e	(425,) 110	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		427,586				520,17	78		[105 .	0]	546,000
NO	ア事情イの内容変			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a		/月 0.40	街路		交通・接		. L			街路 		-5.0			+3.0	環境	-16.
 b			画地 街路		¦行政 ├ ├ ┆交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		+4.0	その他 		0.0	→環境	÷ -26.
		0.28			 行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
c			街路 画地		- 交通・接 		· 環境			街路 		-9.0				環境	-18.
<u>-</u>			画地 街路		├行政 ├ ┌交通・接		 		0.0	行政 街路		+4.0	その他 			- 環境	
-		0.40					~~~ そ の			一 行政		0.0			-2.0 0.0	L	-28.
e			街路		 交通・接 -		環境			 街路 		+1.0				· 環境	-21.
	+	0.30	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		

算定内	訳											
価法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	あり再	調達原価か	が把持	屋できないため。			
成宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
番号			-		所在及7	び地番						
导価格	事情補	証	時点修正	の価料	各	造			標準化補正	時点修正	道 修	成工事費の補 正後の価格
/ m²)					(円/㎡)		(円/m	í) —				(円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100		
	標準化	/補正	時点修正					<u> で</u>			因の 再	調達原価
/ m²)						ls3.		ı̈́)	+x	LUTX		(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100		
E	[]	/ 100			積算	価格		F] / m²		
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	上事費					% / 月	賀用				% / 月
比較		街路	<u></u> 各	交通	・接近 		環境		行政		その他]
	原価法が 意成宅地 番号 得価格 / ㎡)	語成宅地内等に存 番号 得価格 事情報 / ㎡)	(価法が適用できない) (成宅地内等に存し原番号 得価格 事情補正 / ㎡)	 価法が適用できない場合その理由 試成宅地内等に存し原価法の適用が可能 番号 - 得価格 事情補正 時点修正 / ㎡) 100 [] 100	原価法が適用できない場合その理由 既成 成定地内等に存し原価法の適用が可能な場合の 番号	(価法が適用できない場合その理由 既成市街地でを	(価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり再記成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 新在及び地番 特価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造の価格 (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) 付幣 (円/㎡) 100 積算1 100 積算1 100 10	(個法が適用できない場合その理由 既成市街地であり再調達原価が記録を地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 では、	(価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり再調達原価が把抗成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番	(価法が適用できない場合その理由	(価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり再調達原価が把握できないため。 試成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 番号	(価法が適用できない場合その理由

(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	12,163,581	2,734,170	9,429,411	7,718,400	1,711,011	(0.9585) 1,640,004	(4.0 0.4)
	収益価格	45,555,667	円 (456	6,000 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/㎡)			

		用	···········途		建築面	5 積	(m²	,		構造・『			延床			(m²)
A B			,e: 		是来说	41R							ZEINI	u18		
店舗・							75.00		S	6 F	-				470.	00
公法	上の規	制等												1		
用途地			基準建滿	英率等	指定容和	責率	基準容積率	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業特別用 駐車場 防火	途 地 区 整 備 地	i 🗵		100 %		800 %	800) %		100 m²	7.	0 m×	14.0 m	前面道路: 特定道路ま		16.0 m
想定	建物の)概要	フロア	貸し(1 F ~ 6	F)			σ	有効率)理由	7	75.0 %	標準的			
(3)-3	総収益	算出内							-							
階層	a	用道	È	床面		 有効 率	有効面和	債	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	a保証金領	争 (円
					(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円) b	権利金等(月数	b権利金領	第 (円
1 ~	1	店舗			75.00	70.0	52	2.50		4,500		236	, 250	4.0		945,000 472,500
														4.0		672,000
2 ~	2	店舗	・事務所		75.00	80.0	60	0.00		2,800		168	,000	2.0		336,000
		亡华	事效に		75.00	90.0	60			2 600		156	000	4.0		624,000
3 ~	6	占舗	・事務所		75.00	80.0	00	0.00		2,600		130	,000	2.0		312,000
~		塔屋			20.00											
~																
															4	113,000
計	-				470.00	75.0	352	2.50				1,028	, 250			056,500
	支払賃									1.028.	⊥ 250 F	円 × 12	 !ケ月 =			,000 円
	益費(管								円/mi				12ケ月	=	,	0円
b共益		理費)	の算出根	処			管理費の	徴収	は無いこ	とを想定	€した	- 0				
その	他の収	7入(駐	車場使用	料等)					円/台	×		台×12	ケ月+		=	0 円
貸倒	れ損失	(算出	根拠、金額	額)			保証金等	によ	り担保さ	れている	らため	計上し	ない。			0 円
			₹相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+	12,3	339,000 円 円	× ×		5.0	% =		616	,950 円
以上	計	+ a+														,050 円
保証	金等の	運用記	益(空室損	失考慮征	美)		4,	113,0	000 円 ×	95.	.0 %	×	1.0	0 % =		,074 円
権利	金等の	運用記	益及び償却]額(空3	室損失考慮	憲後)		賞却年 056,	F数(500 円 ×	5 £ 95.	年) .0 %)(I回l 0	1.00 %) .2060 =	402	,457 円
その他	也の収ノ	(に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	x		% =		0 円
総収	益	+	+ +						12,163	,581 円		(121,636 F	円/㎡)	
(3)-4	1 m² ≌	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()内に	は支払	4賃料							
NO =	事例番	号	事例の実質賃料		事情补 正	甫 時, 正	点修 標準 補正	準化	建物格 差修正	地域	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	_		(١	<u>100</u>		<u> </u>	0]]	100 [:	対象基準階の 対象基準階の 月額実質賃料 4,67	
b			(<u>100</u>	_ L		01	100)		_ _ 1		月額支払賃料	
					I I	1 100										

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	ミ額相当額		算	出 根 拠		
修繕費		640,000 F	7	128,000,000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		370,170 F	7	12,339,000 ×	3.0 %	6	
Λ.ΣΠ.Λ. ` =	土地	380,000 F	7	查定額			
公租公課	建物	1,088,000 F	7	128,000,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		128,000 F	7	128,000,000 ×	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		128,000 F	"	128,000,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 F	၂				
総費用							
~		2,734,170 F	၂	(27,342	2円/㎡) (経費率 2	22.5 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.0 %	ó	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 %	ó	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 %	ó	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 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	E	:未収入期間を考慮した修	E率	0	. 9585
(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		128,000,000 円		005 000 FI (· · ²	470.002	設計監理	
一北下區際電力		0.0000		265,000 円 / m²x 躯体部分	470.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 × 40 % + 0.055		0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(7,718,400 円 77,184 円/㎡					
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	,				
総収益						12,163,581	円
総費用						2,734,170	円
						9,429,411	円
建物等に帰属する純収益						7,718,400	円
土地に帰属する純収益 -						1,711,011	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					1,640,004	円
×				(16,400	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	ó				
		45,555,667 円	3	(456,000	円/m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 5 - 3
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区魚町2丁目259番3	2908000161364-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
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 北九州小倉北(県) 5 - 4 宅地-1

				. ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額 49,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 477,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 370,000 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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市小 「魚町 2 -		町2丁目こ	75番					地積 (㎡)	(104	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面证	道路の料	3	供給 処理施 设状況		な交通施設 の状況	ひとの	(80,500) 防火
	長方形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 4		舗、飲食店 中心部の商		北4 m 市道		7	K道、 ガス、 F水	小倉400) m		(その他) 駐車場整備地区 特別用途地区 (100,320)
(2)	範囲	東 50 m、西	100 m、	南 0	m、北	20 m	標準的	的使用	中低	層の店舗	甫兼事務所	f地	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 8	m、 奥行	5 約	13 m、	規模	莫		100 ㎡程	度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記 特にない			街 4 m	市道		交通	小倉馬	南方4	100 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	近隣地域は、J ンバウンド効果								移する。	ヒ推測され	เる。	地価については、イ
(3)聶	最有効使用の判定	中低層の店舗兼	事務所地					0.)個別的	^{‡地} なり	, 1		
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	<u>\$</u>	48	5,000 f	円/㎡		<u> </u>				
σ	D適用	収益還元法	収益価格	<u>\$</u>	40	3,000 F	円/㎡						
		原価法	積算価格	<u>\$</u>		/ [円/㎡						
		開発法		よる価格			円/㎡						
(6) ਜ	市場の特性	店舗兼事務所等	の収益不動 立地条件か	産開発を ら需要は	主目的とう 高い。価値	する不動) 格につい	産開発 では、!	事業者 駅前の	等と推 商業地	測される	る。需要に	ついて	‡から需要の中心は、 には、北九州市の中心 取引される価格にバ
Ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	した。収益価格	ま、純収益 低位に試	を資本還	元して求る 、よって、	めており、 不動産 ⁱ	理論	的な価	格であ	るが、こ	上地価格に	見合:	適切に補修正して試算った賃料水準が形成さ 8を重視して収益価格
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	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	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた				[]	[]					_	その他		
(9) 指か 定ら			時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡		[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	458,00	0 円 / m [*]	価 変 格 動	一般的 要 团	りがいている。		の人口に	ー、 さ、微》 ついてに	画 域傾向と は、米国	ーー なっている の関税政策	るが、 長の影響	景気は回復傾向が続い 響が懸念される。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	守⊂回^一地只 -	形状成況	1 1						であり、大 上昇傾向か		変化は見られない。イ ている。
地格 の等 前か	公示価格	+4.1 % 半年	門/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	有 不	前産の個	固別性(こ影響を	を及ぼす	要因の変化	とは特に	こ見られない。

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 /状	接面道 状況	色路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7		九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(ほぼ 方形		南5.9 m	市道				商業 (100,354)
L	- 108		± 111 + 1. ♠	JI. 67			7-11-1-1			1-1-1	-	JL#40	*				८- शर
b	小倉北 /		九州市小倉	7CIX			建付 地	(方形		北西40	M巾坦				商業 (100,800) 駐車付置義務
С		_	九州市小倉	北区			更地	(長方)	ī形	西31 m計	5道				商業 (90,400)
	- 201																
d	小倉北7		九州市小倉	北区			建付 地	(不整)	部	東3.6 ㎡	市道				商業 (100,240) 註車場整備地区
e	- 1020	J3															
	_							()							
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地切の	或要比較		定標準(円/㎡)		個別的 比較	 り要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	((107	100	[103.6] 100	100	100		44.4 5.40	100			400.7	40	路	(0.0	40.4.000
b	(,127)	100.0]	[104.4]	100.0]	100		414,546	100	_		483,7		ē通· ē近	(0.0	484,000
	350	,592	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		366,018	[76			479,7		境	(0.0	480,000
С	(366	,300	100 [100.0]	[103.1] 100	100	100 [100.0]		377,655	100 [77			487,2		地	(0.0	487,000
d	()	100	[103.0]	100	100		011,000	_100			101,2		政	(0.0	101,000
	357	,143	[100.0]	100	[100.0]	[98.0]		375,365	[76			490,0	33 -	の他		0.0	490,000
e	()		100	100	[]			100]					[100 .	0_	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記							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		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	-16.0
		+0.40	画地	 -10.0	└ ¦行政	0.0	ところ	-	0.0	 行政		0.0	 その他	 }	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		+7.0			-2 0	環境	-35.0
		+0.40	 画地		 ¦行政		その			 行政		+12.0			0.0	L	
c	正常	% / 日	街路		文通・接		環境		0.0	街路		+6.0				_ 環境	20.0
-		+0.28					その			55 <u>品</u> 行政		+3.0				L	-29.0
٦	正常	04 / 🗆			!		1		0.0			-			0.0	, I==1=	
u		% / 月 +0.50	街路 		- 交通・接 		環境			街路 		-2.0			- 1.0	· 埚児 L	-16.0
				-2.0	 		その		0.0	行政 		-6.0			0.0	, T == 1.55	
e		% / 月	街路 		交通・接	 :VI	環境			街路 		! !	交通・			·環境	
			画地		¦行政 '		その	他	:	行政		, ,	その他	3			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地内	の商業	地であり、	再語	調達原何	の把	握が困難な	ため。		
(2)	-2 造原	戈宅地	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	び地番								
147	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>1(</u>) <u>0 </u>	L10	00		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にの格 (円/m		地域較	要因の)比 個別的 比較	内要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]		00		
Ş	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	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
地址	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ

(3	収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	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	8,800,057	1,994,580	6,805,477	5,233,280	1,572,197	(0.9608) 1,510,567	(4.0 0.4)
	収益価格	41,960,194	円 (400	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用			建築同	五時		(m²)		構造・	佐 属		延床	而 籍		(n	o²)
	т	逐		建采品	山 作員		(111)					延冰	四 作		(11	
店舗兼事務	所 ———					100	.00	R C	3 F	:					300.00	
公法上の	規制等	·			1					T			T			
用途地域等		基準建業	返率等	指定容和	責率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、			
商 業 駐車場整備 特別用途地 防火	地区区		100 %		500 %		320 %		104 m²	9	.0 mx	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物	の概要	1,2	階を店舗		を事務所	近と想:	定		有効率 の理由		78.3 %	近隣の	店舗兼事務所	斤としては	標準的	
(3)-3 総収	益算出層	<u></u> り訳														
階層	用证	<u></u>	床面	i積	 有効 率	有药	边面積	1㎡当 支払賃料	iたり月額 料	F]額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保証	正金等	(円)
ra/e				(m²)	(%)		(m^2)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権系	自金等	(円)
	亡쇞			100.00	75.0		75 00		2 000		200	500	4.0	0	1,194	,000
1 ~ 1	店舗			100.00	75.0		75.00		3,980		298	,500	2.0	0	597	,000
	店舗			100.00	80.0		80.00		3,100		248	,000	4.0	0	992	,000
2 ~ 2	2 /11 1110			100.00					0,100			,000	2.0	0	496	,000
3 ~ 3	事務院	听		100.00	80.0		80.00		2,550		204	,000	5.0	0	1,020	,000
~																
~															3,206	000
計				300.00	78.3		235.00				750	,500			1,093	
年額支払	 賃料								750.	500	円 × 12	 !ケ月 =		9	,006,00	-
a共益費(円/	m² x			12ケ月	=			0 円
b共益費(管理費)	の算出根	拠			共益	費の授受	は慣行化	としていた	<u>۱</u> ۱۱						
その他の	収入(駐	車場使用	料等)					円/	台 x		台x 12	!ケ月+		=		0 円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金	額)			保証	金等によ	り担保さ	されている	3.						0 円
空室等に (+ a)x			x 空	室率B((%))	+	9,0	006,000	円 × 円 ×		5.0	% =			450,30	0 円
以上計	+ a+													8	,555,70	
保証金等	の運用記	金(空室損	失考慮很	美)			3,206,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		30,45	7 円
権利金等	の運用記	益及び償却	り額(空3	室損失考	慮後)		償却 ³ 1,093,	≢数(000 円 ×	5 ± 95	年) .0 %	運用利		1.00 %)		213,90	0 円
その他の収	人に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +						8,80	00,057 円		(84,616	円/㎡)		
(3)-4 1 m ²	当たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	L	()) 内は支持	丛賃料								
NO 事例	番号	事例の実質賃料	D実際 } / m²)	事情补正	甫 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準『 格差修』		定実質賃料 9/㎡)	基準地	基準階の)賃料
a -		()	<u>100</u>		0	100 []	100] [<u>) </u>	100	1		対象基準月額実質	階の 質賃料 4,130 P	∃/m²
b -		()	<u>100</u>		0	100	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		月額支持 (公賃料 3,980 P	∃/m²)
С								100)]	100	_		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		442,000	円	88,400,000 x 0.5 %	1	
維持管理費		270,180	円	9,006,000 × 3.0 %	1	
/\10 /\÷#	土地	354,200	円	查定額		
公租公課 	建物	751,400	円	88,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		88,400	円	88,400,000 × 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		88,400	円	88,400,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,994,580	円	(19,179 円/㎡) (経費率 2	22.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9608
(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		88,400,000	円	286,000 円 / ㎡x 300.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0592		躯体部分 仕上部分	(100%)+	3.00 %) 設備部分
				0.0409 x 40 % + 0.0552 x 30 % +	0.0877 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(5,233,280 50,320 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					8,800,057	円
総費用					1,994,580	円
純収益 -					6,805,477	円
建物等に帰属する純収益					5,233,280	円
土地に帰属する純収益 -					1,572,197	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,510,567	円
×				(14,525	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6	%			
		41,960,194	円	(403,000	円/m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 5 - 4
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区魚町2丁目75番	2908000161233-0000
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 北九州小倉北(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 上銘 隆佑

鑑定評価額 853,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,130,000 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]	850,000 円/㎡
	A10 7 7 7 0		/ F \ /### @ 15##	T 245 /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	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	所在及び地番並びに 「住居表示」等 「魚町1-6-16」					(地積 ㎡) (755	法令上の規制等		
地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地況	他の利用の状	接面道路(久	供給 処理施 殳状況	主要な交通施設 接近の状況	O状況 (80,800) 防火		
	長方形 1:2	空店舗 R C 3	店舗、事務所 ぶ商業地域	等が建ち並	東40 m 県道、 南側道	7.	X道、 小 ブス、 ▽水	A倉180 m		(その他) 高度地区最低11m 駐車場整備地区 (100,800)	
(2)	範囲	東 40 m、西	40 m、南	50 m、北	150 m 標	準的使用	中高層	店舗、事務所地	ļ		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 約	20 m、	奥行 約	40 m、 🗦	規模	800) m²程度、 J	形状 長	長方形	
地域	地域的特性	特記 特になし		街 4 0	m県道	交通	小倉駅南	方180 m	法令	対象基準地と同じ	
1 - 3		事項		路		施設			規制	1	
	地域要因の将 来予測	小倉駅の中心部に キリビテ ション							んでし	1る。コクラクロサ	
(3)聶	員有効使用の判定	中高層店舗、事務	务所地				対象基準地)個別的要			+5.0	
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	1,20	0,000 円/	m² l	4				
0.	適用	収益還元法	収益価格	1,04	0,000 円/1						
		原価法	積算価格		/ 円/1	m²					
			開発法による位		/ 円/1						
(6)市	5場の特性	主たる市場参加者	はオフィスやIA はその希少性の	i舗ビル、ホ o高さから取り	テル等を企図 引件数は限定	する不動!	産会社や 。市場で	事業会社が中心 の中心価格帯は	と思料	合する地域である。 されるが、小倉駅中 条件や画地規模、取	
` / 梼	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	の取引による市場	性を反映した値 の変動の大き さ	T格であり信息 等に起因して	傾性は高い。 低位に試算さ	一方、収えれたもの	益価格は	土地価格に見合	う賃料	給圏内における現実 水準が形成されてい は比準価格を重視し	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格		時点 標準修正 補正			対象基 の規準 (円 /	価格内	標 街路 準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u>	<u>]</u> 100	100	[]			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	-	時点 標準修正 補正			対象基 の比準 (円 /	価格内	標 街路 準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	前年指定基準	地の価格 [] 100	100	[]			補 画地 正 行政		因 行政 その他	
地討		円 / ㎡] 000] [100			その他		200/18	
(10) 対年 象標	の見ります。	1,080,000	182	変要を動		緩やかな回況へ及ぼす	回復傾向にす影響につ	」 こあるが、物価高 ONて注意を要す		・ 会融政策の見直しが不 とにある。	
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等	と同 ^{一地点)} 形 成	状 / 地 均		至近の商業 が醸成され			lサキリ	リビテーション事業の	
地格 の等 前か	公示価格	+4.6 % 半年間	- 円/㎡ 因 の	(個別的)要 因		要因に特別	役の変動は	はない。			
ت تنا											

													1676717171	/LI-10 (/K /	ე - 	5 七地-2
(1) —)比準価格!	算定内 	i訳 													
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	と番並びに	 「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	道路の	主要交i 設の状況		法令上の規 制等
a	小倉北7	C 北カ	九州市小倉	 北区			貸家 建付 地	(,	(ほ) 方:	ぼ長 形	南5.9 m	市道			商業 (100,354)
	- 1081	1														
b	小倉北7		九州市小倉	北区			更地	(,	長 <u>:</u>	方形	西31 mī	市道			商業 (90,400)
	- 2015 小倉北7		九州市小倉	-1rio			建付	-		1=1	ぎ長	北西40	~ 丰			商業
-			'네마마마음	1017			地	() 方:		<u> 10₹740</u>				尚集 (100,800) 駐車付置義務
d	- 2045 小倉北7		九州市小倉	-4 ト IĀ			建付			————————————————————————————————————	 方形	北18.9				商業
u	小启北 /		'나개마기념	1012			建付地	()	לחל	西4 m 角地				尚耒 (90,800)
e	- 2120	15														
	-							()						
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		上 定価格 円/㎡)	地域因のは	 域要 比較		性定標準((円/㎡		国別的要因 比較	lo	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.6]	100	100		540				: 101 1	街路		0.0	: 242.00
b	360	,127	100.0]	100 [103.1]	100.0]	[90.0]		414,546	100	5.0] 0		1,184,4	17 安道 接边		0.0	1,240,000
_	366	,300	[100.0]	100	[/]			377,655				1,054,9			0.0	1,110,000
С	(350	,592	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		366,018	100 [36			994,6	画均	也	+5.0	1,040,000
d	()	100.01	[103.6]	100.03	100.0		300,010	_100			JJ4,0	行正 行正	女	0.0	1,040,00
	·	,110	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		427,586				830,2	64 7 0	D他	0.0	872,000
е	()	<u>100</u> [100		[]			100 [<u>0 </u>				[10 5		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		t -						 の比較の	 内訳			
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	接近 +3.() ¦環境	÷ -35.0
		+0.40	 画地	 -10.0	 行政		その		0.0	 行政		-45 .0	L ¦その他	0.0	_	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	 交通・接	 近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	·····································) ¦環境	÷ -42.0
	-	+0.28	 画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		-40.0	と ここ ここと その他	0.0	_ L)	
c	正常 9	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境	,	0.0	街路			交通・接	·····································) ¦ 環境	······································
		+0.40	画地		 ¦行政		- そ の			 行政			L その他	0.0	_ i	
d	正常 9	%/月	街路		│ │交通・接		環境			街路			交通・接) ¦環境	·50.(
		+0.30	 画地		 行政		その			 行政			と	0.0	_ i	
e	9	% / 月	街路		 交通・接	 近	環境			街路			交通・接	··········· 接近	環境	
			画地		└ ¦行政		その	 他		 行政			L ¦その他		_ L	
 → ŀ	└────┴ 七準価格決	ーーー E定のE	⊥ 浬由		<u>'</u>								 〔比準価	格:	1 20	00,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	正法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原何	 町の打	把握が困	難なが	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	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7	ゾ地番	†								
Tay.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後の	費用の補修)価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ş	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	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				3		·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	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	185,867,737	47,528,800	138,338,937	107,744,000	30,594,937	(0.9233) 28,248,305	(4.0 0.4)
	収益価格	784,675,139	円 (1,04	0,000 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	(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由							
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)			
開発	法による価格			円 (円/㎡)						

(3)-2	想定建	物の物	大況										467 6711	小倉北(県) ————	5 - 5	——————————————————————————————————————	地-4
		用	途		建築ī	面積	(m²)			構造・『	皆層		延床	面積		(r	n²)
店舗、	事務所	ŕ					500.00 S R C 12 F								6	,030.00	
公治	去上の規	制等															
	也域等		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								
商業均	也区 最 低 易 整 備 地	11m 区		100 %		800 %	800 %	6	7	755 m²	16.	.0 mx 3	33.0 m		前面道路: 県道 特定道路までの距離:		.0 m m
	定建物σ		1、2	階は店舗	浦、 3 階	i∼ 1 2 ß	皆は事務所を:	想定	-	有効率 理由	-	78.8 %	建物の 採用	」 構造・用途 <i>だ</i>	いら標準的	りな有効™	—— 率を
(3)-3	総収益	算出内	· り訳														
隍	層	用道	<u>余</u>	床面	積	有効 率	有効面積	支	1㎡当たり 5払賃料)月額	F	割額支払賃	[料]	保証金等(月数	效) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²) (円)			(円) t	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		店舗			500.00	70.0	350.0	0		7,620		2,667	,000	4.0	-	10,668	
1	~ 1							+		- "				2.0		5,334	
2	~ 2	店舗			500.00	80.0	400.0	0		3,140		1,256	,000	2.0	-	5,024 2,512	
								+						4.0		4,864	
3	~ 12	事務原	听 ————		500.00	80.0	400.0	0		3,040		1,216	,000			.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,,,,,,
	~				30.00												
	~																
																64,332	,000
į	i t			6,	030.00	78.8	4,750.0	0				16,083	,000			7,846	,000
年額	領支払賃	料							1	6,083,	000 F	円× 12	ケ月 =		19	2,996,00	00 円
	益費(管								円/㎡:	<		m ² x 12ケ月 =					0 円
		,	の算出根						m/4.			台x 12	F D.		=		ΛШ
		•	車場使用組根拠、金額				保証金等に	て奈	円/台:	<		□ X 12	グ月+		_		0円
			· 相当額	4# <i>/</i>					·三 6,000 円;	·		5.0	%				013
			A (%) + (x 空	室率B((%))	+		円:	<			% =			9,649,80	00 円
以_	上計	+ a+													18	3,346,20	00 円
			益(空室損						00 円 x		.0 %			00 % =		611,15	64 円
			益及び償却					D年数 6,00	数(10 円 ×	4 £ 95.	≢) .0 %	運用利 ×	回り(0	1.00 %)		1,910,38	3 円
			保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%			% =			0 円
	以益		+ +							5,867,737 円 (246,182	円/㎡)		
			D月額支払				()内は3 			地域要 基準階		Ł A	宁宝低低料	甘淮北	h 甘油ルイ	7年11	
NO	事例番	ち	実質賃料		事情 正	正	点修 標準1 補正 	ť 	建物格 差修正	因のは		格差修正		定実質賃料]/㎡)	奉 华灯	₺基準階の	ノ貝科
а	_			,	<u>100</u>] <u>100</u>]	<u>100</u> []	100]	<u>100</u>	_		対象基準月額実	階の 質賃料 3,050 P	子/㎡
b	-		()] <u>100</u>]	100 []	100]		_		月額支 (払賃料 3,040 F	
С	_		(,)	<u>100</u>]	100]	100 [基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	ミ額相当額			算	出 根 拠		
修繕費		9,100,000 円	9	1,820,00	0,000 ×	× 0.5 9	%	
維持管理費		9,649,800 円	9	192,99	6,000 ×	× 5.0 9	%	
/\/\	土地	9,669,000 円	9	查定額				
公租公課 	建物	15,470,000	9	1,820,00	0,000 ×	× 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		1,820,000 円	9	1,820,00	0,000 ×	× 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		1,820,000 円	9	1,820,00	0,000 ×	× 0.10 9	%	
その他費用		0 P	9					
総費用								
~		47,528,800 P	9		62,95	2 円/㎡) (経費率	25.6 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.0 %)	g:賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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 年
c:設備割合(設備価格÷建物等	等価格)	30 %		n c : 設備の経済的耐	用年数			15 年
m:未収入期間		2.0 年	:	: 未収入期間を考慮		0.9233		
(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		1,820,000,000 円			2	2 222 22 2	設計監	
				293,000 円 / 躯体部分	mx	6,030.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0592		0.0409 x 40 % +	0.055		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(107,744,000 円 142,707 円/㎡						
(3)-8 土地に帰属する純収益		, :-	<u>′ 1</u>					
						1	85,867,737	円
総費用							47,528,800	円
						1	38,338,937	円
建物等に帰属する純収益			1			1	07,744,000	円
 土地に帰属する純収益 -						:	30,594,937	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						28,248,305	
×				(37,415	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %)					
		784,675,139 円]	(1,040,000	円/㎡

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区魚町1丁目90番2	2908000160503-0000
2	北九州市小倉北区魚町1丁目91番1	2908000160504-0000
3	北九州市小倉北区魚町1丁目91番6	2908000160508-0000
4	北九州市小倉北区魚町1丁目91番7	2908000160509-0000
5	TO OTHER STATE OF THE STATE OF	
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額 75,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 304,000 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]	235,000 円/㎡
/ 2 / 安地钿木口	△和 7年	7 P	4 🗆	(こ)価格の話器	工学体技		W/V	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	の鑑定評	価						

	塩化 丁 画 田 り ノ 人 人		1 2 7 1												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		比九州市/ 紺屋町 9		i屋町17	7番1					地積 (m²)	·	247	法令上の規制等	
地	形状	敷地況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施証 の状況	殳との	商業 (80,800) 防火	
	長方形 1:1.2	店舗 S 4			5舗、中高原が建ち並ぶ?		東25 市道	n		水道、 ガス、 下水	小倉85	O m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
(2)	範囲	東	50 m、西	30 m、	南 100	m、北	30 m	標準	的使月	用 中高					
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	l m、 奥í	亍 約	18 m	、規	模	'	250 m³₹	呈度、	形状 {	長方形	
隣 地 域	地域的特性	都心部に	近い商業地	边域		5 m市道				沢 南東	方850 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将 来予測				美地域であ らり、地価					 :収益物			<u>¦</u> れる。老朽化した建		
(3)聶	それの使用の判定	中高層	店舗兼規	共同住宅地	<u>t</u>		(4)対象基 の個別 因					l I			
. ,	鑑定評価の手法 D適用	例比較法 元法	比準価収益価			320,000 円/㎡ 258,000 円/㎡									
		原価法 開発法	•	積算価 開発法	格 による価格	<u> </u>	/	円/㎡ 円/㎡	_						
(6)市	5場の特性	。北九 られる	州市の経 ようにな	済の回復ってきてし	ペースは鈍	化してき 地域は、	ている。 北九州	小倉駅 市内にお	南口の	の再開発 競争力に	、投資	意欲の拡大	いら、	法人投資家等である 地価の上昇傾向が見 ₹れる。規模等にバラ	
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	益を資 土地建	本還元し 物価格に	て求めてる見合う賃	おり理論的 料水準が形	な価格で成されて	あり、i おらず、	覆元利回 収益価	り等の 格は(の指標に 氐位に記	:ついて 【算され	も規範性か た。調整に	で高いも こあたっ	る。収益価格は、純収 5のと考えられるが、 っては、比準価格を重 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	隼地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	F] / m²	100	100	100] []			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比 要	別的 因の 較	の比差	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	
基の 準検 地討	前年指定基準		格] / m²	100	100	100] [1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準	の ・2 基準地が共	価 変格動形 状		因	している。	。個人	、消費は、	緩やか	いな増加基 部	間にある	回復のペースは鈍化 3。 ヒ昇基調で推移してい				
準価地格の等		標準地		- 円 / ㎡	が 成 要 因	· · · 要 · · · 個別	因人名的人名	5.						D変動は、特に認めら	
前か	変動率 年間	+8.6	6 % 半年	間	% O	要	因 / 7	νων I ₀							

20451 計27 K 11265	北九州市	小倉北区			更地 建地 建地	(;	長方形はぼ長方形長方形	西31 mm 北西40 北18.9 西4 m	m市道			商業 (90,400) 商業 (100,800) 駐車付置義務 商業 (90,800)
20451 日北7 K 11265 日北7 C 10313	北九州市	小倉北区			建付地			方形	北18.9				(100,800) 駐車付置義務 商業
20451 計27 K 11265 計27 C 10313	北九州市	小倉北区			建付地			方形	北18.9				(100,800) 駐車付置義務 商業
11265 1127 C 11313	北九州市				地	(,	長方形		m国道			
13比7 C 10313	北九州市	小倉北区			亩 ^{‡‡‡}					I			
10313		小倉北区			亩₩				角地				
					史地	(,	長方形	西6.5 m 北5 m	市道			商業 (100,390)
1731/赤杉	名 重								角地				
双引佈於	这 重作					(,						
(円/m		青補 時点(正	多 建付派 価の補工			 定価格 円 / m²)	地域因のは		 推定標準(咯(円/㎡		 別的要因(較	の	査定価格 (円/㎡)
) 100	[103.1		100			_100			街路		0.0	
366,30	100	[104.4		100.0		377,655	[116		325,2	84 交通 接近		0.0	325,000
350,59	1 —		[100.0			366,018	[114		319,9			0.0	320,000
425,11	10 100	[103.6] 0] 100] <u>100</u> [100.0	100 [103.0]		427,586			319,5	71 画地	!	0.0	320,000
120,1) _100	[103.5		100		127,000	_100		010,0	··· 行政	Į.	0.0	- 020,000
302,51		0] 100		[103.0]		303,980	[94		323,3	83 その		0.0	323,000
)100	L] 100] <u>100</u> [100 [<u>100</u>	<u>'</u>			[100 100		
精 イ月 容 変動		準化補正の内						工地域要	因の比較の	内訳		•	
% /	/月 街路	0.	0 交通・	接近 0.0	環境	1	0.0	 封路	+1.0	交通・接	近 +4.0	_ 環境	+30.0
+0.	0.28 画地	0.	0 ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 亍政	-15.0	トーーーー! その他	0.0		
% /	/月 街路	0.	- 0 交通・	 接近 0.0	環境		0.0	 封路			近 _{+1.0}	環境	+10.0
+0.	0.40 画地		0 行政		- - その		· 	 亍政		L その他		- i	
% /	/月 街路		-		1			 封路					+30.0
+0.	.30		i		. L					L		- i	
% /		то.			1		0.0						÷ +13.0
	50		L		. L					L		- L	+13.0
+0.					1		0.0						
				·· = 	. <u> </u>					<u> </u> 	_ 		
	+0 % +0	+0.30 - 画地 % /月 街路 +0.50 - 画地 % /月 街路	+0.30	+0.30	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 ーー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.50 画地 +3.0 行政 0.0 その % / 月 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.50 画地 +3.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 交通・接近 環境	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名 一回地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 名 % /月 街路 交通・接近 環境 名	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 +0.50 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % /月 街路 交通・接近 環境 街路	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 -5.0 +0.50 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 -15.0 % /月 街路 交通・接近 環境 街路	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 -5.0 交通・接 一世 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 -15.0 その他 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 -5.0 交通・接近 +3.0 一世 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 -15.0 その他 0.0 % /月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近	+0.30 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 母 日本 0.0 日本 日

積算価格算	章定内	訳											
-1 原信	<u>─</u> ──	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため						
-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)		時点修正	の価村	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	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)		
		100 []	100						<u>100</u> []	100		
寸帯費用		標準化	補正	時点修正			有除	効宅地化率 した価格	ヹ゙゙゙゙゙	地域要因の比 較	個別的要因 比較	の 再	再調達原価
(円/㎡)								า๋)		2512		(円/㎡)	
		100) <u> </u>	[] 100				(%)		[] 100		
熟成度修正		[]	/ 100			 積算(西格		P	 ∃ / m²		
沢						1							
事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室 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						・接近	環境			行政		その他	1
	-1 原信 -2 事例番 素地の 円 / ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 「「 対帯費用 標準化 (円/㎡) 100 「「 標準化 (円/㎡) 東京の 月率変動率 %/月	-1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地のの価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地の記さ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-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 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格	-1 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 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格	-1 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 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 表地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) (円/㎡) 100 [一] 100 (円/㎡) 「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/㎡) (円/㎡) 「100 「100 「第個格 (取成度修正 1/100 積算価格 (取成度修正 1/100 有力率変動率 付帯費用 (取成度修正 1/100 月率変動率 付帯費用	-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 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 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 (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 地域要因の比較に価格(円/㎡) 地域要因の比較に価格(円/㎡) 100 []	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由

(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	32,034,029	7,207,212	24,826,817	22,464,000	2,362,817	(0.9430) 2,228,136	(3.9 0.4)
	収益価格	63,661,029	円 (25	8,000 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	4)開発法による価格算定内訳													
(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/㎡)							

	用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)	
店舗・事務	所兼共同	 3住宅				190.00	S R (=				1,52	0.00	
公法上の													.,,-		
用途地域等		基準建滿	支率等	指定容和	青 率	基準容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車場整備 防火	地区		100 %		800 %	800 %		247 m²		.0 mx	19.0 m	前面道路:		25.0 m	
想定建物	の概要	下層階にタイプ	こ店舗 プ:平5	・事務所 均専用面	がついた 積約 3 5			有効率 の理由		82.9 %	用途・ 採	構造等を勘象			
(3)-3 総収	益算出内	<u> </u> 													
階層	用遊		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	月額支払賃	賃料	a保証金等(月数	数) a保証金	注等 (円)	
14/6				(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権利金	等 (円)	
	店舗	・事務所		190.00	71.1	135.00		3,300		445	,500	4.0	0	1,782,000	
1 ~	1 / 11111111111111111111111111111111111	4 33771										2.0	-	891,000	
2 ~	事務月	斩		190.00	80.5	153.00		2,400		367	, 200	5.0	0	1,836,000	
3 ~	住宅			190.00	85.3	162.00		2,000		324	,000	1.0		324,000 324,000	
~															
~														5,562,000	
計			1,	520.00	82.9	1,260.00				2,756	,700			2,835,000	
年額支払	 賃料						1	2,756,	700 l	円 × 12	<u>ケ月</u> :	=	33,0	80,400 円	
a共益費(管理費)						円/i	n² x		m²x	12ケ月	=		0 円	
		の算出根													
		車場使用料					円/i	台 ×		台x 12	ケ月+		=	0円	
	-	根拠、金額	镇)			22	000 400 [п		5.0	. 0/			0 円	
空室等に (+ a)x	よる損失 空室率 /	⊧相当額 A(%)+(× 空	室率B(%))	+	080,400 F F	つ x 円 x		5.0	% =		1,6	54,020 円	
以上計	+ a+												31,4	26,380 円	
		益(空室損失				5,562	,000 円 ×		.0 %			00 % =	;	52,839 円	
権利金等	の運用記	益及び償却	額(空室	室損失考慮	憲後)		年数(,000 円 ×	5 s 95	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %)	5	54,810 円	
	入に係る	k 保証金等σ	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円	
総収益		+ +					•	4,029 円		(129,692	円/㎡)		
(3)-4 1 m		1				()内は支		111.1	_b_	++ >++ 0			++ N+ 11. ++ 2	**************************************	
NO 事例	番亏	事例の実質賃料	4	事情ネ 正	用 時, 正 正	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地域 因のに	或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基 準 地基金	準階の賃料	
a -		()	<u>100</u>		100	100] [<u>) </u>	100			対象基準階の 月額実質質 3,	の 賃料 424 円/㎡	
b		()	<u>100</u>		<u> </u>	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		月額支払賃 (3,	5料 300 円/㎡	
С		,	,	100	1] 100	100	100	<u> </u>	100			基準階 1	F B	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,920,000 円	3	384,000,000 x 0.	5 %	
維持管理費		992,412 円	3	33,080,400 × 3.	0 %	
	土地	262,800 円	3 :	查定額		
公租公課	建物	3,264,000 F	3	384,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		384,000 F	3	384,000,000 × 0.1	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		384,000 F	3	384,000,000 x 0.1	0 %	
その他費用		0 F.	3			
総費用						
~		7,207,212 円	3 ((29,179 円/㎡)	(経費率	22.5 %
3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.9 %		g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物:	等価格)	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %		n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物・	等価格)	30 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年		:未収入期間を考慮した修正率	C	0.9430
(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		384,000,000 円			設計監理	
				245,000 円 / ㎡× 1,520.00 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0585			6 + 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		22,464,000 円 90,947 円/㎡	,			
(3)-8 土地に帰属する純収益	'		,			
総収益					32,034,029	円
総費用					7,207,212	円
					24,826,817	円
建物等に帰属する純収益					22,464,000	円
土地に帰属する純収益 -					2,362,817	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,228,136	
×				(9,021	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %				
		63,661,029 円		(258,000	円 / m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県) 5 - 6
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区紺屋町177番1	2908000219190-0000
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		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額 14,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 122,000 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]	96,000 円/m²
	A10 - 7 - 7 - 7	• -	(F) /T-la o 15**	T 245 /T 15		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	平価						

2	鑑定評価額の決	正の理田の	娄百											
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		州市小倉 ‡1 - 2		井1丁目2	26番3					地利 (㎡)		115)	法令上の規制等
準地	形状	敷地の表況	利用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	近商 (80,200) 準防
	台形 1:1.5	店舗兼住3 LS 3	 }		模の各種が 建ち並ぶ商		南西18 国道	m		水道、 ガス、 下水	九州二		n	(その他)
										יאיו				(90,200)
(2)	範囲	1		200 m、	南 30	m、北	30 m	標準	的使用		店舗地			
近 隣 -	標準的画地の肝		間口約	10	m、 奥行		13.5 m	、規			135 m²	-	形状	長方形
地域	地域的特性	特記:特は	こない			街 18	m国道			1.5 k		沢南東方		対象基準地と同じ
		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測													, 繁華性は高くはな のと予測される。
	も 有効使用の判定	低層店舗							` ´	対象基準 の個別的 因		111		
	定評価の手法	取引事例		比準価格			8,000	円/㎡						
0,	適用	収益還元法		収益価格	-	8		円/m ²	_					
		原価法		積算価格	-		/	円/m ²	_					
		開発法			よる価格		/	円/m ²			11111	71-P 1 4-300/-		- W W
(6)市	5場の特性	外からの済 背後住宅 ^は	充入は多 也の需要:	くはない が堅調で	。近隣地域 相対的な	域周辺は 割安感も	丘隣型に あり、爿	5舗を主 也価は上	Eとした 异傾[た国道沿 句にある	i線の既 。尚、	玩商業地域	はで、雾 回辺にま	目営業者や法人等で圏 §華性は高くはないか らいては、中古物件か こある。
楨	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	不動産賃賃	章収入に 心部外延(基づく収 の類似地	益性と必 域内に存	ずしも連動 する取引	動しない 事例とに	↑傾向に 比較検討	あり、 してi	収益価 試算した	格は低 比準値	低位に試算さ	れた。 おき、	らのが多く価格形成か そこで本件では、小 収益価格を比較考量 こ。
(8) 公規 ⁽ 示準 [;]	代表標準 西標準地番号 洛	地 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		標内 準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ı	1	100	100	ı	1			補	–		因 行政
格し をた	Z///IM/II	円/	\mathbf{m}^2 $\frac{\mathbf{L}}{1}$	— <u> </u>	[]	1	100				正	行政 その他		その他
	指定基準地			時点		地域到		別的	计包	基準地	標			地 街路
(9) 指か 定ら	旧化奎宁地	田与		修正	標準化 補正	因の比較		因の	の比	準価格	内準訳化	交通		域 交通 環境
基の	前年指定基	 準地の価格	1	1	100	100	ſ	1			補			因 行政
準検 池討	137 317.22	円/	m 1	00	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	カ		117,000		価 変 _、格 動	要 因						都心部、マン 上昇傾向に <i>都</i>		ノ適地、幹線沿線等で
基準 準価	- 2 基準地が 対 である場合の検 対 代表標準地	共通地点(代表 討 標準地	標準地等。	と同一地点	形 状 成況							高くはないだ 上昇傾向に打		通行量は多く、背後住 こいる。
地格の等の	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	 (個別的 要 因		別的要	因に変	逐動はない	, I _o			
前か	変動率 年	同 +4.3 %	半年間	9	6 の									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	色番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道状況	1路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北70		九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(,	ほほ 形	整	北東20	m県道	i			2 住居 (60,200)
b	小倉北7(3比2	九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(,	(ほほ) 方形	長	北東20	m県道	i i			2 住居 (60,200)
c	小倉北70	2 北2	九州市小倉	北区			建付 地	(,	ほほ 形	台	北11 m市	 方道				1 住居 (60,200)
d	小倉北70	2 北2	九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(,	ほほ 形	整	東6 m市	 道				1住居 (60,200)
e	小倉北70	2 北2	九州市小倉	北区			建付 地	(,	長方)	那	北西6 m	 市道				丘商 (90,200)
NO	- 20450 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較		建定標準(〔円/㎡)		個別的比較	的要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	(113,) 847	100 [100.0]	[101.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		115,213				105,7	97	街路 交通・		0.0	106,00
b 	(164,) 493	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		167,454				150,7		接近 環境		0.0	151,00
c	93,) 881	[100.0]	100	<u>100</u> [100.0]			101,984		0.4]		126,8	46	画地 行政		0.0	127,00
d 	(86,	801	[100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		89,926		3.9]		130,5		その他	C	0.0	131,00
e	83.) 215	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		89,623	100 [71			124,9	97		[100 .	0]	125,00
10		月率	ウ標準化	補正の内記		[100.0]		00,020				 の比較の					120,00
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	-1.0	環境	+10.
	+	0.30	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0		
b			街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+1.0	· 環境	+10.
	+	0.30	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
c			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通	・接近	-5.0	· 環境	-10.
	+	0.40	画地	-5.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-13.0	交通	・接近	-1.0	環境	-20.
	+	0.40	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
e	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-13.0	交通	・接近	-3.0	環境	-15.
	+	0.70	= = = = = = = = = = = = = = = = = = =	0.0	└	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	

(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	こめ原	価法の適用]は[丸難。			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
35	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正	E ii	造成工事費の補 多正後の価格
	(円/	m²)				((円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)
			100)	100						100]	
			l L]	100							100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	費用の補修 D価格		 i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の「	再調達原価
	(円/	m²)					(円/m²)	179	(円/㎡	ı̈́)	TA	LUTA		(円/㎡)
			100)					(%)	100]	
			l l	J	100						L J	100		
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算值	価格		P] / m²		
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	· .較		街路	· 各	交通	・接近		環境	1	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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,254,943	719,019	2,535,924	2,199,240	336,684	(0.9794) 329,748	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	9,421,371	円 (8	1,900 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	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/㎡)			

	用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗兼共	同住宅				90.00	S	2 F	•					180.00	
公法上	の規制等		1											
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 %		115 m²	9.	.0 m×	12.0 m	前面道路:			3.0 m
	を ままれる かんしゅう かんしゅん かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんし		2 171:14 4		· =		± 311 viz	L	0F 0 0/	化 尽亡	特定道路ま			m
忠正廷	物の概要	1階は店舗、	2 陌は1	LDK.	2 至		有効率 の理由	(85.0 %	心眉石	舗兼共同住宅	5 C U C Ia	机宗牛叮	
(3)-3 総	収益算出区	 为訳												
	用证	金 床	面積	有効	有効面積		当たり月額	F	額支払賃	重料	a保証金等(月数	枚) a保i	証金等	(円)
階層			(m²)	率 (%)	(m²	支払賃(円)	【料			(円)	 o権利金等(月数	女) b権	利金等	(円)
											4.0			0,560
1 ~	店舗 1		90.00	80.0	72.0		2,120		152	,640	2.0)		5,280
	居宅		90.00	90.0	81.0		1,520		123	, 120	1.0)	123	3,120
2 ~	2 2			00.0	01.0		1,020		120	, 120	1.0)	123	3,120
~														
~														
~													700	
計			180.00	85.0	153.0				275	,760				3,680 3,400
年額支	 払賃料						275,	760 F	円 × 12	 ケ月 =	:	;	3,309,12	
a共益費	貴(管理費)					円	/m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠												
	`	車場使用料等)			* 4		/台 x		台x 12	ケ月+		=		0円
	-	根拠、金額)			敷金にて担信	 ,309,120	. 田 🗸		5.0	1 %				0円
	による損失 x 空室率/	大相当額 A(%)+(x	空室率 B((%))	+	,000,120	円×		0.0	% =			165,45	56 円
以上計	+ a+											;	3,143,66	64 円
		益(空室損失考慮			733	,680 円		.0 %	×	1.0	00 % =		6,97	70 円
権利金	等の運用語	益及び償却額(雪	室損失考	慮後)		年数(,400 円		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		104,30	09 円
その他の	D収入に係る		益(空室損失	考慮後)		円		%	×		% =			0円
総収益	+	+ +				3,2	254,943 円		(28,304	円/㎡)		
``		カ月額支払賃料			()内は支									
NO 事(例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情?	補 時.	点修 標準係 補正	∠ 建物 建物		或要 北較	基準『 格差修』		定実質賃料 7/㎡)	基準地	!基準階の	の賃料
а	-		100		<u>100</u>		<u>100</u>]	100 [対象基準月額実		—— 円/㎡
b	_	(100		<u>100</u>		<u>100</u>) <u> </u>	100			月額支		
С		\	/									基準階	1 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		184,500 P	9	36,900,000 x 0.5	%	
維持管理費		115,819 F	9	3,309,120 x 3.5	%	
	土地	31,300 円	9	查定額		
公租公課	建物	313,600 円	9	36,900,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		36,900 円	9	36,900,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		36,900 円	9	36,900,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		719,019 F	9	(6,252 円/㎡)	(経費率	22.1 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	,	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	,	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年		:未収入期間を考慮した修正率	C	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益			•			
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		36,900,000 円		400 000 TI / m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0596		199,000 円 / m ² x 180.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %)
				0.0427 x 40 % + 0.0545 x 30 %	+ 0.0871 x	30 (
建物等に帰属する純収益 ×	(2,199,240 円 19,124 円/㎡	()			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,254,943	円
総費用					719,019	円
純収益 -					2,535,924	円
建物等に帰属する純収益					2,199,240	円
土地に帰属する純収益 -					336,684	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				329,748	円
×				(2,867	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		9,421,371 円		(81,900	円/m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 5 - 7
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区中井1丁目26番3	2908000257523-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
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 北九州小倉北(県) 5 - 8 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
北九州小倉北(県) 5 - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額 187,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 600,000 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 76 年	7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	460,000 円/㎡
	A10 - 7 -		(F) /T-12 @ 15**I	T 245 / T 1 45		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7	月 3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	濫定評価額の決定	いほ田の女	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		i小倉北区魚 - 3 - 1 」	魚町4丁目1	2番19	'			地 (m²		311	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 況	の現 周i 況	辺の土地の利	削用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	商業 (80,800) 防火
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅		の共同住宅、 建ち並ぶ商業		北30 m 市道、 西側道		水道、 ガス、 下水	小倉	680 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)
(2)		東 20 m、	 西 50 m、		 n、北	20 m	標準的	 使用 高層	」 店舗	使共同住宅 ^は	:tb:	, ,
近	 標準的画地の形料				約	20 m	規模	27.3	300 m	-	 形状 	 長方形
隣一	地域的特性		前の商業地域	, , ,		m 市道		逐通 小倉				
地域		事項	1902 -J.M. D		路 .	,-~		50000000000000000000000000000000000000	S/C 113	, ,	規制	
	地域要因の将 来予測											り指定容積率が60 くと予測する。
(3)最	有効使用の判定	高層店舗兼井	同住宅地					(4)対象基 の個別 因	準地 月的要	角 地		+3.0
` '	定評価の手法	取引事例比較				-,	/ m²	15-31				
0.	適用	収益還元法	収益価		569	9,000 円						
		原価法	積算価				/ m²					
		開発法		による価格	7 Arb		/ m²	1.1.1.45 1 31/101	- 1 +		- > 1 1 -	L
(6)市	5場の特性	住宅等を建設	する事業者	及び個人や活	去人の投資	資家等が想	定され	る。主要	尺近郊(の商業地は-	一定の課	オフィスや店舗兼共同 需要が見込まれ地価は ひ見い出しづらい状況
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	る取引事例か	ら求めた実詞 求めた理論的	証的な価格で 的な価格でも	であり市 ⁵ あるが、第	易の動向を 建物の規模	的確に 、建築	反映し規範 費や賃料な	色性は? こど想?	高いものと ^え 定する項目が	考えられ が多く札	代替・競争の関係にあれる。 収益価格は収益目対的に規範性が劣るとした。
(8) 公規f 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カ の	象基準地 規準価格 円/㎡)	内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/㎡	[]	100	100	-]		祖正	行政		因 行政 その他
を (9) 指定	指定基準地番		時点修正	標準化補正	・ 地域要 因の比 較	更 個別的	カ の	象基準地 比準価格 円/㎡)	Mark	交通		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 / ㎡	[]	100	100	-]		祖田			因 行政 その他
(10) 対年		の検討	000 円 / ㎡	価 変	一般的							 回復している。区内の
象標(基準標準価)	・2 番字地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準		形 状 成 況	(地 域要 因	1.8-				業地域では 昇傾向で推		よる民間開発促進施策 ヒ予測する。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年間	+5.3 % \	- 円/㎡ - 年間	要 因 % の	(個別的		基準地口	こ影響を与	える個	別的要因の	変動は記	忍められない。

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)		画地 肜状	接面道法状况	路の 芸	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7(九州市小倉	北区			建付地	(ほ!i 方邪	ま ま じ ぎ	南30 m市 西3.5 m 角地	道			商業 (100,800) 駐車場整備地区
b	小倉北7(2 北	九州市小倉	北区			建付地	(不整)	 整形	東3.6 ㎡	5道			商業 (100,240) 駐車場整備地区
c	小倉北7(2 167	九州市小倉	北区			更地	(長 <i>7</i>	5形	西31 m市				商業 (90,400)
d	- 2015 小倉北7(- 2045	2 北	九州市小倉	北区			建付地	(ほ(i) 方形	ぎ長 ド	北西40 m	市道			商業 (100,800) 駐車付置義務
e	小倉北71	< _{才比} ;	九州市小倉	北区			建付地	(長7	 5形	北18.9 m 西4 m	国道			商業 (90,800)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地切の	 或要 北較		 住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(807,) 841	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		850,706	<u>100</u>	7.3]		668,26	街路 9 _{交通・}		0.0	688,000
b	(357,) 143	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		375,365				590,19	接近		0.0	608,000
c	(366,	300	100 [100.0]	[103.1] 100	100	<u>100</u> [100.0]		377,655				560,31	 画地 9	+3	3.0	577,00
d	(350,) 592	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		366,018	100 [73	3.3]		499,34	─ 行政 2 その他		0.0	514,00
e	(425,) 110	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		427,586	<u>100</u>			595,52	4	[103 .	o] [613,00
10	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の内	为訳			
 a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+1.0	環境	+26.
	+	0.40	画地	-2.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b		5/月 0.50	街路		交通・接		環境			街路 		L	交通・接近 	+2.0	環境	-5.
			凹地		├行政 		その		0.0	行政 ———		-20.0		0.0	T	
С)/月 0.28	街路 画地		│交通・接 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・接近 その他		□	-22.
	正常 %	5/月	街路				環境		0.0	街路		1	その他 交通・接近	0.0	⊤□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	-26.
		0.40			,~~ , └		- その			 行政			へ <u>~ 3~</u> その他	0.0	L	-20.
e	正常 %	/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接近		環境	-20.
	+	0.30			¦行政		- そ の		· 	 行政			 その他	0.0	L	

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に月	所在し	ており、再	調	達原価σ)把握7	が困難であ	るため		
(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									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準	化補正	時点何	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	L10]		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	勺要因σ	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	西格				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	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他																

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	51,193,992	11,732,452	39,461,540	32,760,000	6,701,540	(0.9248) 6,197,584	(3.9 0.4)
	収益価格	177,073,829	円 (569	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)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

	用	途		建築面	面積		(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(n	n²)
r= 全带 羊 +		~		22/04		190		R C	13			~"		2	470.00	
	*in任七 上の規制等					190	.00	K C	13	Г				۷,۰	470.00	
用途地均		基準建設	莇 変等	指定容和	書 変	其進2	容積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
	整備地区	212	100 %		800 %		800 %	- OIR	311 m²		.0 mx	23 5 m	前面道路:		30	.0 m
防火													特定道路ま			m
想定建	建物の概要	1 階 均専有	店舗、面積 4	2 ~ 1 3 5 m²) 4	階 共同	司住宅	2 L D	K (平	有効率 の理由		93.8 %	構造・	用途等による	3標準的な	有効率で	であ
(3)-3 総	総収益算出	内訳										1				
ルラ	' '	途	床面		 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃	たり月額	F]額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
階層					4 (%)		(m²)	(円)	11			(円)	b権利金等(月数	b権系	金等	(円)
	rt: 4:	<u> </u>		100.00	90.0		152.00		2 000		440	900	4.0)	1,763	,200
1 ~	1 店舗	1		190.00	80.0		152.00		2,900		440	,800	2.0)	881	,600
	住宅	3		190.00	95.0		180.50		1,820		328	,510	1.0			,510
2 ~	13												1.0	0	328	,510
~												ļ				
~																
												ļ				
~															5,705	320
計			2	470.00	93.8	2	2,318.00				4,382	,920			4,823	
年額支	 支払賃料								4,382,	920	円 × 12	 !ケ月 :	=	52	,595,04	0 円
a共益	費(管理費	!)						円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
	•)の算出根									4					• ==
		注車場使用 出根拠、金				勒仝	生に トロ		台 × っているた	÷₩≢	台x 12			=		0円
	等による損		百只 /			敖亚		195,040		_ 07) %				013
		A(%)+((× 空	室率 B(%))	+	•	•	円×			% =		2	,629,75	2 円
以上計	i† + a	1+												49	,965,28	8 円
		益(空室損						320 円 ×		.0 %			00 % =		54,20	11円
権利金	金等の運用	益及び償ま	₽額(空3	室損失考慮	憲後)		償却 ⁴ 4,823,	手数(720 円 ×		年) .0 %	運用利 x		1.00 %)).2563 =	1	,174,50	3 円
その他の	の収入に係	る保証金等の	の運用益	(空室損失	考慮後)			円×	:	%	×		% =			0 円
総収益	益	+ + +						51,19	93,992 円		(164,611	円/m²)		
``		の月額支払) 内は支持									
NO 事	≨例番号	実質賃料	D実際 料 / ㎡)	事情社 正	甫 時. 正 	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準『 格差修』		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階₫)賃料
а			,	<u>100</u>]	100 []	100		<u>) </u>	100	_		対象基準 月額実質	階の 賃賃料 3,002 P	9/m²
b	_		<u>)</u>	<u>100</u>				100		<u>) </u>	<u>100</u>			月額支払		
С		()	100		1	_100	100	100		100			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		2,800,000	円	560,000,000 x 0.5 %)	
維持管理費		2,629,752	円	52,595,040 x 5.0 %)	
(\\$\tau (\) ÷\	土地	422,700	円	查定額		
公租公課	建物	4,760,000	円	560,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		560,000	円	560,000,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		560,000	円	560,000,000 × 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用						
~		11,732,452	円	(37,725 円/㎡) (経費率 2	22.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		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		2.0	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9248
(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		560,000,000	円	200 000 TI (m²	設計監理	
一小下丛尚温力		0.0505		220,000 円 / ㎡x 2,470.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0585		0.0401 x 40 % + 0.0545 x 30 % +	0.0871 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×		32,760,000 105,338 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				5	1,193,992	円
総費用				1	1,732,452	円
純収益 -				3	9,461,540	円
建物等に帰属する純収益				3	2,760,000	円
土地に帰属する純収益 -					6,701,540	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				6,197,584	円
x				(19,928	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5	%			
		177,073,829	円	(569,000	円 / m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 5 - 8
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区魚町4丁目12番1	2908000161659-0000
2	北九州市小倉北区魚町4丁目12番3	2908000161661-0000
3	北九州市小倉北区魚町4丁目215番3	2908000161801-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
 備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 5 - 9 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
北九州小倉北(県) 5 - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額 898,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 257,000 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]	195,000 円/㎡
						路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	3日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定詞	平価				•	•	

2 鉛	監定評価額の決	足の埋田	の要旨														
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」			小倉北区ナ 4 - 5 」	大手町13番	昏 4					地 (m	边積 ₁')	3,	,496)	泔	き令上の規	制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現 周〕	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	. 接		文通施設 D状況	分との	商第 (80 準例	,400)	
_	曼方形 :3	店舗、 [§] 同住宅 SRC		共 店舗、ン等が	事務所、マ が見られる商	アンショ 新業地域	南東16 市道、 南西側)			水道、 ガス、 下水	小倉	≩2 kı	n		高度 駐車	: の他) E利用地区 国場整備均 0,400)	
(2)	範囲	東 100)m、西	i 150 m.	、南 150 i	m、北	100 m	標準	的使月	1 高層	店舗	、事	務所兼共	同住年	記地		
近隣	標準的画地の研	杉状等	間口	約 35	5 m、 奥行	ī 約	100 m、	規	模	3,	500 r	m²程.	度、	形状!	長方	形	
地域	地域的特性	特記「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特記」「特	記すべ	き事項はな	l J i	街 16	m市道		交通		駅南	西方	52 km	法令	(90	,400) ≢≆uæ+#₁5	×
	地域要因の将		キ マカ アア	# <u></u>	7.65 1.672 4-2	路上	± > ÷n:-		施設			111.1-4	· == 4-			を利用地は 車場整備は	
1	地域安内の行来予測				∄等が建ち♪ ア測する。♪												現状の
	有効使用の判定	高層店	舗、事	务所兼共同 -	司住宅地					対象基準の個別的 の個別的因	準地 的要	角地	<u>b</u>				+3.0
. ,	定評価の手法 適用	取引事例					,	円/m²		-							
(1)	迎 用	収益還え	元法	収益価		18	•	円/㎡									
		原価法		積算価				円 / m ²									
		開発法			による価格			円 / m ²				7 -	-18 41 -1-	/14>		> . BB ₹V AV	/
(6)市	場の特性	不動産	事業者や 当地域の	投資法人	区の中心部 ⁴ 等が中心ででは は堅調に推り	あるが、	司辺には	中高層	の店舗	浦や事務	新等	も散	見される	。市内	中心	部に近く	利便性
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	の取引にいない。	こよる市 ことから	場性を反応低位に試験	部に近い商i 映した価格 [・] 算された。。 価額を上記の	であり信え よって、	傾性は高 本件では	い。 - 比準個	-方、山	仅益価格	は、	土地	価格に見	合う賃	料力	(準が形成	えされて
(8) 公規係 示準格	1	地標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			i	補	画地		因	行政	
格し をた	2311414	円	∕ m²	100		1	100	_			j	正 そ	行政 fの他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地		- 6	時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較		園の □	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	—— 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+2.0 +5.0 +6.0
基の 準検	前年指定基	準地の価格 30,000 円	_	[108.6]	100 [100.0]	100	[103.	0]	25	5,000	i	補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	+8.0
地討 (10)	- 1 対象基準				[]			□ 1 -1 2=*		u-+ 2	+ 🗇		つ他	0.0	ر د ر ر «	-11 -12 7-	
対年	継続 新規	₹		T	価 変	世界 图							市内では洞 も全体的に				いる凹段
象標の) 明年標準価値			00 円/㎡ 1等と同一州	格動				÷n>-	· / =		<u>.</u>	L1-11-14.	 ··-			. ш.н
基準格準価部	検 である場合の検	対 記討 標準地	, ~ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	, -,	形状成況	1 1							りに推移し 句で推移し			〈ンション	/用地の
地格	標準地番号				要	要											
の等	公示価格			円/㎡	因	(個別的		別的安	凶は劣	選川よ認	められ	ıul	I _o				
前か	変動率 年	間 +6.2	% 半年	F間	% の	^ -	-										

NO	取引事	F	近本乃7兆#	世番並びに	「仕足実	示 取引時	米百	地積			 画地	接面道	18の		要交通	旃	法令上の規
INO	例番号		n在及び地 i 等	展本のに	住店农	点数可时	類 型	上巴作員	(m²)	o o f	形状	状況	路の	設(安文地の状況	旭	ボマエの焼 制等
а	小倉北7(2 北力	1州市小倉	北区			更地	,		長刀	方形	西6.5 m	市道				新業 100,390)
								()		角地					100,390)
	- 1031												- \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \				- Mr
b	小倉北7(C 北力	1州市小倉	北区			更地	(長7)	方形	西31 m計	道				奇業 90,400)
	- 2015	0															
С	小倉北7	_	1州市小倉	北区			建付地	,		不整	整形	北5 m市	道				5業 100,400)
							16	()						4	市00,400) 寺別用途地区 註車場整備地区
	- 1090		- W+ J. &	.JLE			7#1/-			1-71	→ =	JV == 40 .	. + `*	-			
d	小倉北7(לטג כ	心外中小宫	ACIX.			建付 地	()方列	ぎ長 ド	北西40 ।	加巾坦			(5業 100,800) 注車付置義務
	- 2045	1														, re	工午门直我仍
e								,									
								()							
NO	- 取引価	6 t 🗸	事情補	時点修	建付派	載 標準化	142	定価格	+#	域要	+	 	F	/EI 21 6	 内要因 <i>0</i>		
INO	(円/		正	正	価の補正			円/㎡)		比較		(円/㎡)		比較	17安四0		(円/m)
а	()	100	[103.5]	100	100			_10			225 24		路	(0.0	070 000
b	302,	511	100.0]	100	100	100		303,980	10	4.7] 00		265,02	^	· 通・ ・ 近	(0.0	273,000
	366,	300	[100.0]	100	_	[100.0]		377,655	+	8.8]		253,80	00 環	境	(0.0	261,000
С	(194,	793	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0			249,864	<u>10</u>	00 19.8]		250,30	65	地		3.0	258,000
d	()	100	[104.4]	100	100		200 040	10			050.0		ī政 ∃の他		0.0	004 000
e	350,	592	100.0]	100	100.0	100.0]		366,018	10	2.8]		256,3	15	の他	[103.	0.0 0]	264,000
	<u> </u>			100] []			[]					100		
NO	ア事情 イの内容 変	「月率 で動率	ウ標準化	補正の内記	К					工地	或 要达	の比較の	内訳				
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・		環境	i	0.0	街路		-5.0	交通・	接近	+5.0	環境	+15.0
	+	-0.50	 画地	+3.0	 行政		て の		0.0	行政		0.0	その他	. – – - !	0.0	<u></u>	
b	正常 %	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		+5.0			+5.0	環境	+35.0
	+	-0.28	 画地		 行政		その		0.0	 行政		<u>-</u> į	その他		0.0	Ĺ	
С	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		1			+5.0	環境	0.0
	+	-0.30	 画地		- - 行政		て の		0.0	行政		i	その他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		+10.0				環境	+5.0
	+	-0.40	 画地		- 行政		その		0.0	 行政		+20.0			0.0	<u></u>	
e	9/	6/月	街路		交通・		環境			街路			交通・			環境	
			L		. L		. L					L				L	

(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	B	既成	市街地でる	あり、	再調達原促		把握が困	対難なた	め。			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場	易合の	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 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	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>]	10]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						後の	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	说 個別的 比較	内要因 <i>σ</i>	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	<u>)</u>	10]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100				積算(西格			F	9 / ㎡			
内記	沢							·									
素地										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		-	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	251,421,611	61,485,100	189,936,511	165,900,000	24,036,511	(0.9248) 22,228,965	(3.9 0.4)
	収益価格	635,113,286	円 (182	2,000 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	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	終法を適用する場合(の理由				
収	入の現価の総和	支出σ	現価の総和	1	投下資本収益率	販売	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

	用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗・事務所	· 兼共同	 同住宅				900.00)	S R	C 14	F				12,650	0.00	_
公法上の規																
用途地域等		基準建廠	支率等	指定容和	責率	基準容積	事率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
奇業 高度利用地区 主車場整備地	! 区		100 %		400 %	4	400 %		3,496 m²	34	.0 mx 10	03.0 m	前面道路:	市道での距離:	16.0	m (
^{售防} 想定建物♂	微要	店舗・	事務所!	は部分貸 J ー タイ	 し。住写 プを想足	 とは平均! と	専有面	 積約 5	有効率の理由		88.2 %	建物の	構造、用途が		判断	
3)-3 総収益	 禁算出戍]訳														_
階層	用道		床面		 有効 率	有効で	面積	1㎡当 支払賃	ーーー áたり月額 料	F	月額支払賃		a保証金等(月数	数) a保証金	等 ((円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月数	b権利金	等 ((円)
1 ~ 1	店舗	・事務所		900.00	75.0	6	675.00		2,800		1,890	,000	4.0		7,560,0 3,780,0	
2 ~ 2	事務所	Я		900.00	85.0	7	765.00		2,200		1,683	, 000	5.0		3,415,0	
	居宅			900.00	90.0	8	310.00		1,750		1,417	,500	1.(1,417,5	
3 ~ 14	塔屋			50.00									1.0)	1,417,5	500
~	71/2			00.00												
~														3′	2,985,0	
計			12,	650.00	88.2	11,1	160.00				20,583	,000			0,790,0	•••••
年額支払賃	 5 米斗								20,583,	000	円 × 12	 ケ月 =	=	246,9	96,000	円
a共益費(管	宮理費)							円/	′m² ×		m²x	12ケ月	=		0	円
b共益費(管							40	000 FII /	<i>/</i>		00 410	<i></i>		- 40.0	00.000	
その他の順 貸倒れ損労						動全等		,000円/ 切保され	ロ× れるので計		00 台×12	ク月+ -		= 12,0	00,000	円 円
空室等によ			i# <i>)</i>			放业石		996,000		11	5.0	%				
+ a)x 引			x 空	室率B(%))	+	-	000,000			5.0	% =		12,9	49,800	円
以上計	+ a+													246,0	46,200	円
保証金等の	運用益	益(空室損失	夫考慮很			3	2,985,	000 円 ×	4 95	.0 %	ύ×	1.0	00 % =	3	13,358	円
権利金等の	運用記	益及び償却	額(空室	室損失考 』	憲後)	2	償却 [£] 0,790,	₹数(000 円 ×	4 : • 95	年) .0 %	運用利 。×		1.00 %) 0.2563 =	5,0	62,053	円
その他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	<	%	ύ×		% =		0	円
総収益		+ +						-	21,611 円		(71,917	円/㎡)		
(3)-4 1 m² ≝		1					りは支払									
₩○事例番	·号	事例の実質賃料	4	事情补正	東 時, 一下	点修 相	標準化 正	差修正		域要 比較			定実質賃料円/㎡)	基準地基準	隼階の質	責料
a -		()	<u>100</u>			100	100] [<u>)</u>	<u>100</u>	_		対象基準階(月額実質賃 1,		 / m²
b -		()	<u>100</u>			100	<u>100</u>] [<u> </u>	<u>100</u>	1		月額支払賃 (1,	5料 750 円/	/ m²)
С		\	,	100	1	1	100	100	100	า	100			基準階 3	F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	3	ミ額相当額		算	出 根 拠		
修繕費		15,000,000 円	3,	000,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		12,949,800 円		258,996,000 ×	5.0	%	
	土地	2,035,300 円	査定額				
公租公課	建物	25,500,000 円	3,	000,000,000 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		3,000,000 円	3,	000,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		3,000,000 円	3,	000,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用							
~		61,485,100 円	(17,587	円/㎡)	(経費率	24.5 %
3)-6 基本利率等							
r :基本利率		3.9 %	g:賃料の変動	办 率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	na: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♭: 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		2.0 年	: 未収入期間	見を考慮した修]	率	(0.9248
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算上	出 根 拠		
建物等の初期投資額		3,000,000,000 円	220.00	0 III (== 2	40,050,00	設計監	
元利逓増償還率		0.0553	230,00	0 円 / ㎡x 部分	12,650.00 m 仕上部分	1x (100%+	3.00 %) 設備部分
			0.0401 × 4	0 % + 0.0545	5 × 40 %	+ 0.0871 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(165,900,000 円 47,454 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益		, ,	<u> </u>				
総収益						251,421,611	円
総費用						61,485,100	円
純収益 -						189,936,511	円
建物等に帰属する純収益						165,900,000	円
土地に帰属する純収益 -						24,036,511	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					22,228,965	円
×			(6,358	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %					
		635,113,286 円	(182,000	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区大手町13番4	2908000168097-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40 41		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 5 - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 10	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額 71,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 119,000 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]	95,000 円/㎡
(2) 中北河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ C) /正+2 の 1手 * 5	工类体	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	のほ田の女	=									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	10,0,111	5小倉北区5 - 3 - 2 8	足原2丁目4 」	4番5外				地積 (㎡)	(597)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周況	辺の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	2 住居 (60,200)
	長方形 2.5:1	診療所兼住宅 RC 2	、店	道路沿いに低舗兼住宅等が 業地域		東30 m 市道、 北側道		水道、 ガス、 下水	小倉3.3	3 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 50 m、	西 20 m	、南 350	m、北	200 m 標	準的使用	用店舗	・事務月	听兼共同	住宅地	
近 二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二	標準的画地の形料	大等 間口	約 2	5 m、 奥行	5 約	20 m、	規模		500 ㎡程	建度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特になり	, 1		街 30	m市道	交通施設	· · · · · · · · · · ·	(南東方	3.3 km		2 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 地区計画区域
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、 び利用状況は									中層マ	ンション等が建ち並
. , .	最有効使用の判定	店舗・事務所						対象基準 の個別的 因	事地 角地 り要	地		0.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較				3,000 円/						
0.		収益還元法	収益価		8	9,600 円/						
		原価法 開発法	積算個	<u>I作</u> による価格		/ 円/						
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏は行しており、	、小倉北区 デベロッパ が制限され	内に形成さる 一の用地取行 ており(最	れた商業均得が地価で 高限度 1	 地域。都心部 を押し上げて 5 m)、マン	──└── ひび近う いる。) ション	近隣地域 利用は中	の一部低層に	(基準地限定され	は除く)	成のマンション化が進 は、地区計画により 近隣地域周辺の幹線道
ì h	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	プレーヤーの	市場行動を 介在し、規	反映した価値 範性はやや	格であり、 劣るもの。	賃料水準、 ヒ思料される	必要諸領。 従っ	経費等は て、本件	:地域内 におい	こおいて	標準的な	ら。収益価格は、投資 はものと判断されるが 需給動向を反映する比
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 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 をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	[100	100	- <u>[]</u>			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準地格	ら 総続 新規 前年標準価格 ・2基準地が共 である場合の検討 代表標準型	118, 通地点(代表標準	000 円 / ㎡ 地等と同一均 -		地域要因	場 場は選 小倉北 小倉北	別・二極 区外延に ており、	極化が進行 □形成され 北側に「	う。 小倉 った路線 は集客施	北区の人 商業地域 設「ハロ	、口は微減 。 背後に	プランス できれる できれる できれる できれる できれる できます できます できます できます できます できます できます できます
の等前か	公示価格	+0.8 %	円 / ㎡ 年間	因 例 の	要 医		要因の変	受動は認め	かられな	:l 1。		

宅地-2

NO	取引事	ļ ,		世番並びに	「住居表示		類型	地積	(2)	画		道路の	<u></u> 主	要交通	施	法令上の規
	例番号	ī	」等 ————			点	盂		(m²)	の形	状 状況		設	の状況		制等
a	小倉北7		九州市小倉	北区			貸家 建付地	()	ほぼ) 形	整 北東20)m県道				2住居 (60,200)
b			九州市小倉	北区			建付			ほぼ	長 西7.9	m市道				 商業
	- 1040						地	(,	方形		m				(100,400)
С	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			建付地	(,	ほぼ 方形		m市道				商業 (100,400)
	- 1110										_					
d	小倉北7		九州市小倉	北区			更地	()	ほぼ 方形		5 m市道				商業 (90,400)
e		-	九州市小倉	:dk.lx			建付			ほぼ	長 南8 m	 市道				 商業
	- 1100		<i>,</i> , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	700			地	()	方形		m m				(100,400)
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/㎡)	地域	或要比較	推定標準 格(円/r		個別!	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(113	, 847	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		114,758	100 [92		124	466	街路	C	0.0	124,000
b	()	100.03	[101.0]	100.03	100.03		114,730	100	_	124	, 400	交通・ 接近	C	0.0	124,000
	117	,103	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		114,829	[94	1.7]	121	,256	環境	C	0.0	121,000
С	(126	, 110	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		130.146	100 [107		120	841	画地	C	0.0	121,000
d	()	100	[101.8]	100	100		100,110	_100	_	120	, 0 11	行政	C	0.0	121,000
	90	,337	[100.0]	100	[/]	[100.0]		91,963	[78		117	, 150	その他		0.0	117,000
e	(132	.968	<u>100</u> [100.0]	[103.3] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [104.0]		132.073	100		123	780		[100 .	0]	124,000
NO	ア事情・	イ月率	ウ標準化	補正の内部		[.02,0.0			 要因の比較					,,
	の内容	変動率														
а		% / 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	-5.0
		+0.20	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	こっての	他	0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-8.0	交通	・接近	+4.0	環境	-10.0
		+0.20	画地	+3.0	 行政	0.0	その		0.0		+10.0		 他	0.0	L	
С	正常(% / 月	街路		╎ ┌交通・接		環境		0.0			'		+12.0	環境	-5.0
		+0.40	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0			_	 他		Ĺ	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0			<u> </u>		+4.0	· ·環境	-30.0
		+0.20			 ¦行政		. L		0.0				他		L	-30.0
e	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0			1		+11.0	- 環境	5.0
-		+0.30					その		0.0					+11.0 	L	-5.0
					1TIN											

(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	上め適	i用は困難。							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	易合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
ilar	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	Ĭ	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	<u>[</u>	1		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 よした価格 (円/m		地域	要因の)比 個別的 比較	的要因(か 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/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		街品	各 ————————————————————————————————————	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	18,107,428	4,051,200	14,056,228	12,104,500	1,951,728	(0.9592) 1,872,097	(3.9 0.4)
	収益価格	53,488,486	円 (89	9,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(-) -	想定建物							_									
		用	途		建築面	面積	(m²)			構造・降	皆層		延床	面積		(n	n²)
店舗・	事務所詞	兼共同]住宅				250.00		S	4 F	:				1,	000.00	
公法	上の規制	制等															
用途地	域等		基準建蔽	本等	指定容和	責率	基準容積率	等」	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
2住居 土砂災	害警戒[区域		60 %		200 %	200	%		597 m²	38	.0 mx	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定	建物の	既要	1 F : ス 平均専有	フロア質	賞し、2 50㎡)	~ 4 F	: ファミリー	タイ		有効率 D理由		88.8 %	標準的	1			
(3)-3	総収益第	算出内]訳						l								
階層		用途	<u> </u>	床面		 有効 率	有効面積		1㎡当 <i>抗</i> 支払賃料	こり月額	F	割額支払賃	5 米斗	a保証金等(月数	效) a保i	正金等	(円)
					(m²)	(%)	(m	า๋) ((円)				(円)	b権利金等(月数	效) b権和	利金等	(円)
		店舗			250.00	85.0	212.	50		2,800		595	,000	4.0)	2,380	
~	1 "	HID				-5.0		+		., 500			,	2.0		1,190	
2 ~	4 1	住宅			250.00	90.0	225.	00		1,400		315	,000	1.(,000
2 ~	4													1.0)	315	,000
~																	
~																	
~																	
				1,	000.00	88.8	887.	50				1,540	,000			3,325	,000
計		1/3								4 540	000.1				4	2,135	
	支払賃料 益費(管理										000	円 x 12	ケ月 12ケ月		18	3,480,00	0円
	•		の算出根拠	bл.]/	1 X		111.8	1277	_			011
			車場使用料						円/台	ì x		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒	れ損失(算出	根拠、金額	 預)													0 円
			相当額 (%)+(、 穴	安	%))		8,48	80,000 円			5.0					
	-			· ·	王平口(70))	+		F.] x			% =		4-	924,00	
以上			 i(空室損勻	上老店?	色)		3 33	25 00	00 円 ×	95	.0 %	· •	1	00 % =	17	7,556,00 31,58	
			及び償却			憲後)	償:	却年		4 4		運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		519,84	
その化	世の収入に	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収	益	+	+ +						18,107	,428 円		(30,331	円/㎡)		
(3)-4	1 ㎡当 <i>1</i>	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	ļ	()内は	支払:	賃料								
NO =	事例番号	3	事例の 実質賃料 (円/	4	事情补正	甫 時, 正	点修 標準補正		建物格 差修正	各 地域	或要 比較	基準區格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a	-		()	<u>100</u>		100]	<u>100</u>]	100	1		対象基準月額実質	階の 質賃料 2,929 P	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>		100		<u>100</u>]	<u>100</u>]		月額支	払賃料 2,800 P	号/㎡)
С	_			,			<u> </u>) <u> </u>	100			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳												
項目	集	三額相当額		算 出 根 拠								
修繕費		1,075,000	円	215,000,000 x 0.5 9	6							
維持管理費		554,400	円	18,480,000 x 3.0 9	6							
N.∓D. N.÷B	土地	164,300	PJ	査定額								
公租公課	建物	1,827,500	円	215,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000						
損害保険料		215,000	円	215,000,000 × 0.10 9	ó							
建物等の取壊費用の積立金		215,000	PJ	215,000,000 × 0.10 9	б							
その他費用		0 [円									
総費用												
~		4,051,200	円	(6,786 円/㎡) (経費率	22.4 %)						
(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)	40 %	6	n ♭: 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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年						
m:未収入期間		1.0 年	Ę	:未収入期間を考慮した修正率	().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		215,000,000 円		200 000 TI / 2	設計監3							
一北任協院等		0.0500		209,000 円 / ㎡x 1,000.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分						
元利逓増償還率		0.0563			0.0871 ×							
建物等に帰属する純収益 ×	(12,104,500 円 20,276 円/m										
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		-,									
総収益					18,107,428	円						
総費用					4,051,200	円						
					14,056,228	円						
建物等に帰属する純収益					12,104,500	円						
 土地に帰属する純収益 -					1,951,728							
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益				1,872,097							
×				(3,136	円/㎡						
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6									
		53,488,486 円	3	(89,600	円 / m²						

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 5 - 10
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区足原2丁目4番5	2908000146037-0000
2	北九州市小倉北区足原2丁目4番6	2908000146038-0000
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		
45		
46		
47		
48		
49		
50		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 5 - 11 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
北九州小倉北(県) 5 - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額 75,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 255,000 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]	200,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		/ F) / 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	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州市小 「田町 1 5]町3011	昏 5				地積 (m²)	(297	法令	除上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	- な交通施記 の状況	设との	(80,4 防火	,	
	正方形 1:1	事務所兼共同住宅		ション、事務 が混在する商	- 3444 141. 144	北西25 m 市道		水道、 ガス、 下水	小倉2.2	2 km		- (その他) (100,400)		
(0)	***	- 					I = 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			= 75 CC 16 L		,	400)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	東 120 m、西 大等 間口	120 m、		m、北 ī 約	40 m	標準的使 規模		店舗、 300 ㎡程	事務所兼井 記度.	形状 (方形	
隣 -	地域的特性	特記」公共施設や			, 街 25							市業	73712	
地 域	5 MA31312	る地域	- w/// (3	13 76 54 0	1				и пэш	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>		¦(100,	,400) 場整備均	也区
	U LATE - 15	事項			路		施記				規制			
	地域要因の将 来予測	都心外縁部にマンションも立												
(3)聶	景有効使用の判定	中層店舗、事務	所兼共同	目住宅地			(4)対象基準	集地 ない	,1				
/E\\$	 監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	±47	07/	2 000 III	/ m²	の個別的 因	り 要					
` ′	道に計画の子法 D適用	収益還元法	収益価			.,	/ m²							
		原価法	積算価		10	,	/ m²							
		開発法		<u>'''</u> による価格			/ m²							
(6)計	市場の特性	同一需給圏は 要者は、地場の は、マンション 画地規模や個々	個人事業 適地の需	者や法人の/ 要により地(まか、マン 価上昇が約	ンション建 売いている	設を目論 が、昨今	記事業者 の経済情	着等が考え 動を受し	えられる。 ナ上昇幅の	圏域内	内の需約	合動向に	ついて
) É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は利 水準が形成され 頼性のある事例 標準とし、収益	ていないが 等を採用	ため収益価标 しており、i	格は低く記 市場性を原	试算された 反映し実証	。一方、 的な価格	比準価格 と言える	らは、都 な。よっ [*]	心外縁部等 て、相対的	から選 な説得	選択要作 引力に修	牛を具備 憂る比準	う賃料 した信 価格を
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 見準価格 ∃/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境			街路 交通 環境	
価と格し	小元伽隆		[]	100	100	[]			補正	画地 行政			行政 - の他	
をた		円 / m²	100	[]	[]	100	-			1T以 その他		~	שוילט.	
(9) 指か 定ら	北九州小倉北(-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		이 の比		標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 0.0 0.0
基の		地の価格	[106.7]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0		行政	0.0
準検 地討	000	,000 円/㎡	100	[100.0]	[103.0]	100	- 2	248,000	正 .	行政 その他	0.0	*	: の他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	240,00	00 円/㎡	価 変格動	一般的 要 因	景 上昇	気は回復 が不動産	基調で推 悪給に及	ーー 移してい ぼす影響	るが、建築が懸念され	楽費をは いる。	まじめと	とする諸	物価の
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	寺と同一地 - -	形 状 成況	1 1					られないた 動向が注え			こ移転が	決まっ
地格 の等 前か	公示価格	+6.3 % 半年	円/㎡ 問	要 因 % の	(個別的)要 因	固	引的要因	に変動は	見られな	l 1 ₀				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道 状況	路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉北7		九州市小倉	北区			建付地	((EI) 方:	ぎ長 形	北西40 г	m市道				商業 (100,800) 駐車付置義務
ı.	- 104		L 111+.1.	-11467			7#1/-1				5 5 π./	±04.7	. E) *				가 114
b	小倉北 /		九州市小倉	ACIX.			建付 地	())	整形	南24.7 r 東35.7 r 角地					商業 (100,400)
С	小倉北7	C 北	九州市小倉	北区			貸家 建付 地	(ほり 方	ぼ長 形	北東20 г	m県道				2住居 (60,200)
d	- 1020		九州市小倉	-4r1\(\overline{\sigma}\)			更地			1=1	ぎ長	北18 m国	11首				 近商
u				1012			ر ا	(分		西4 m					(100,200)
e	- 1110		九州市小倉	:dk.lx			更地			長	 方形	西31 m市	 ī道				 商業
	- 201		<i>0</i> ,11.15 3 <i>1</i> 2	700				()	. 3712						(90,400)
NO	取引化		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)	地図の	山 域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			10					路	C	0.0	
b	350	,592	100.0]	100 [105.5]	100.0]	100.0]		350,592	10	6.7] n		276,7	_ ^	通・ 近	C	0.0	277,000
	130	,559	[100.0]	100.0	[85.0]			196,659		3.5]		267,56		境	C	0.0	268,000
C	(, 493	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		167,454	10	0 <u> </u>		259,6		地	C	0.0	260,000
d	(,493	100.03	[102.5]	100.03	100.03		107,434	10			239,0		政	C	0.0	200,000
	163	,996	[100.0]	100	[/]	-		163,200		9.8]		233,8	11 7	の他		0.0	234,000
e	366	.300	<u>100</u> [100.0]	[103.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		377,655	100 [133			283,3	12		[100 .	0]	283,000
NO		イ月率	ウ標準化	 補正の内記				,,,,,,,			-						
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 5近 _{0.0}	環境	i	0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+7.0	· 環境	0.0
		0.00	画地	0.0	` ¦行政		\ \ そ の			 行政		+15.0			0.0	Ĺ	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路					-2.0	環境	; -25.0
		+0.50			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
_	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		- 1			-2.0	一一	<u> </u>
_		+0.30					~~~ その			当 <u>品</u> 行政		-1.0 ! 5.0-					-30.0
٦	正告	06 / 🖻			!		!		0.0						0.0	, T== +#	<u> </u>
u		%/月 +0.36			_ 交通・接 		環境			街路 		-2.0				· 烬児 	-25.0
			凹地		¦行政 - - - 		その		0.0	行政 		-5.0			0.0	·	
e		%/月 ±0.28			交通・接		環境		0.0	街路 		+1.0			+10.0	□環境 □ □	;
		+0.28	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	適切な再調	建	咸価が抵	児握でも	きないため	۰,		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	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 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	L10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	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
地均	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直	総収益	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	22,196,741	5,084,916	17,111,825	15,151,500	1,960,325	(0.9616) 1,885,049	(3.9 0.4)						
	収益価格	53,858,543	円 (18′	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	(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/㎡)								

		用 途	<u>\$</u>	建築面	積	(m²)		構造・降	階層	廷	正床面	積	((m²)
店舗等兼	東共同住	主宅				180.00	R C	6 F	=				1,080.00	0
公法	上の規制	訓等												
用途地域			準建蔽率等	指定容積	[率	基準容積率等	地積		間口・奥谷		li	前面道路、	 幅員等	
商業			400.0/					297 m²			i	前面道路:		25.0 m
商業 防火			100 %		400 %	400 %		297 111	m		m ,	持定道路ま	での距離:	m
想定建	建物の根	既要					σ	有効率)理由	86.7	6				
(3)-3 糸	総収益算	算出内訳					-							
		用途	床面		有効	有効面積	1㎡当た	り月額	月額支	公賃料	a保	記金等(月数	a保証金等	(円)
階層					率 (%)	(m²)	支払賃料 (円)			(円)	b梢	 [利金等(月数		(円)
							(/					4.0	1	58,000
1 ~	1 亿	占舗		180.00	75.0	135.00		2,700	3	64,500		2.0	72	29,000
2 ~	2	事務所		180.00	85.0	153.00		2,000	3	06,000		5.0	1,53	30,000
												1.0	30	07,800
3 ~	6 13	主宅 		180.00	90.0	162.00		1,900	3	807,800		1.0	30	07,800
~														
~													4.2	19,200
計			1,	080.00	86.7	936.00			1,9	01,700				60,200
年額才	5払賃料	斗	*					1,901,	700 円 ×	12ケ月	=		22,820,4	400 円
	費(管理	-					円/㎡	×	r	n ² x 12ク	7月 =			0 円
		里費)の第					円/台		<u></u>	10 <i>F</i> F			=	0 円
		() 社里场 算出根拠	易使用料等) 				円/百	×		12ケ月				0円
		3損失相				22,8	820,400 円	×		5.0 %				0 1 3
			が)+(×空	室率B(%))	+	円	×		%	=		1,141,0	020 円
以上記	+ +	a+ -	-										21,679,	380 円
			室損失考慮很				200 円 ×		.0 % ×			% =	40,0	082 円
権利金	を 等の 道	運用益及 で	び償却額(空望	室損失考慮	憲後)	償却 ⁴ 1,960,	手数(200 円 ×	4 ± 95	年) 運序 .0 % x	利回り		.00 %) 2563 =	477,2	279 円
その他	の収入に	こ係る保証	E金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×			% =		0 円
総収益	益	+ +	+				22,196	741 円	(74,737 F	円/㎡)	
(3)-4 1	1 ㎡当た	こりの月暮	額支払賃料の	算出根拠		()内は支持	_							
NO 事	例番号	実	事例の実際 質賃料 (円/㎡)	事情報 正	前 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因のは		準階 修正	查定 (円/	実質賃料 ㎡)	基準地基準階	断の賃料
···					+	_	400	100) 10	,			対象基準階の	
a				100 	_ <u> </u>	<u> </u>	100 []						月額実質賃料	
a	-	()		100] []			2,824	円/㎡
	-	()	100	100 100 100] 100	100	_100] []			2,824 月額支払賃料	円/㎡
a	-	()	100] 100	100	_100] [)]			2,824 月額支払賃料	円/㎡

				· ,								
(3)-5 総費用算出内訳												
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠								
修繕費		1,295,000	円	259,000,000 x 0.5	%							
維持管理費		912,816	円	22,820,400 x 4.0	%							
N.∓D. N.÷H	土地	157,600	円	査定額								
公租公課	建物	2,201,500	円	259,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000						
損害保険料		259,000	円	259,000,000 × 0.10	%							
建物等の取壊費用の積立金		259,000	円	259,000,000 × 0.10	%							
その他費用		0	円									
総費用												
~		5,084,916	円	(17,121 円/㎡)	(経費率	22.9 %)						
(3)-6 基本利率等												
r:基本利率		3.9	%	g : 賃料の変動率		0.4 %						
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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 年						
c :設備割合(設備価格:建物等	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 4	ŧ	: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		259,000,000 円	3	000 000 FI / " ²	設計監							
一北下田陽四元		0.0505		233,000 円 / m²x 1,080.00 m² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分						
元利逓増償還率		0.0585			0.0871 ×							
建物等に帰属する純収益 ×	(15,151,500 円 51,015 円/r										
(3)-8 土地に帰属する純収益	·											
総収益					22,196,741	円						
総費用					5,084,916	円						
					17,111,825	円						
建物等に帰属する純収益					15,151,500	円						
土地に帰属する純収益 -					1,960,325	円						
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,885,049							
×				(6,347	円/㎡						
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 °	%									
		53,858,543	"	(181,000	円/m²						

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区田町301番5	2908000255842-0000
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		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 5 - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 12	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

| 鑑定評価額 153,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 275,000 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]	220,000 円/m²
(2) 南北河本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표45	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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

		の埋田の	<u> </u>															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	10,0,	州市小倉 :1 - 2		金1丁目	1 3 (0 番外	•				地 (m	積 (556	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の	の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状			商業 (80, 防火	400)	
	長方形 1:1.5	店舗兼共同 S R C 11	 住宅		で の店舗兼付 に が多いで		1.1—12.	 北25 m 国道			水道、 ガス、 下水	香春	 :口三萩!	野200	m	駐車	の他) 場整備 ^は	也区
(2)		東 30 m	 ı、西	50 m.	南 30	m.	 Jr.	50 m	標準	 動使月	1 中高	層店	舗・事	外所兼	共同信	· 注字:b	t. , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
近	 標準的画地の形状		<u> </u>	,		···、 〒		30 m					n²程度、		形状長			
隣 地 域	地域的特性	特記 特に			, 23	街	2 5 r	m国道	<u> </u>	交通		コ三萩	野駅南				 聚基準地	と同じ
1-36		事項				路				施設	: }				規制	i I		
	地域要因の将 来予測	マンション 都心部や†																
(3)最	長有効使用の判定	高層店舗	・事務所	兼共同	住宅地					` ´	対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない					
` '	監定評価の手法	取引事例比	(較法	比準価村	各		287	,000	円/m ²	2								
())適用	収益還元法		収益価権			230	,000	円/m ^d	_								
		原価法		積算価村				/	円/m ²	_								
		開発法	i ·		こよる価格	-		/	円/㎡					5				
(6)市	5場の特性	同一需給圏 チェーン店 ョン等が建 取引の中心	等圏外 <i>が</i>	からの参 用途の多	多入も見らる 多様性が認	れる。 めら	,近隣 れる。	地域周 通行量	辺はア も多く	7クセス (繁華h	スが良好 生もあり	アで利 需要	便性に(は堅調・	憂れる で、地	ことか	\ら各 :昇傾	種店舗や 向にある	マンシ
ĺ Ŕ	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	近隣地域は め、価格形 本件におい 定基準地と	が不動 ないでは、数	助産賃貸 類似地域	資収入に基 域内の取引	づくl 事例。	収益性 と比準	と必ずして記	「しも連 は算した	動した 実証的	ない傾向 的な比準	□にあ ■価格	り、収i を重視	益価格 し、収	はやや	低位 を比	に試算さ ,較考量の	sれた。 D上、指
(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 国の比 交	個. 要比	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	草 交	通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	<u>[</u>	1 00	100	10	00	<u>[</u>	1			i I	i 画: E 行i そのf	政		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州小倉北(号	E 1	時点 修正	標準化補正	[<u></u>		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -3.0 -5.0
基の 準検 地討	000	地の価格 000 円/n	. 1-	06.7]	100 [100.0]	I	00 04.9]	[100		26	69,000	Ī	甫 画 [:] E 行i そのf	政	0.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対年(4) 基準(4)	- 1 対象基準地 総続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討	2	60,000「 票準地等と		価 変格 動		一般的 医 因 埋 因		要が堅 'クセス	調で、 が良好	総じて	地価に部やな	が都心部 は上昇傾 ・外延の	、マン向にあ	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	注置し	、幹線浴 、用途の i向にある)多様性
・ 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+5.8 %		- 円 / ㎡	悪。 要 因 の	 	固別的 要 因		別的要	因に変	を動はな	l, 1 ₀						

NO	取引事	Е	近本乃八州	 也番並びに	「住民表	示 取引時	粘	地積		ī	i地	接面道	ぬの	 主要交通	旃	 法令上の規
10	例番号		が在及びた 」等	B.田.T.O.IC	压冶化	点点	類型	201貝	(m²)	の形		状況	JEG VJ	設の状況	ing	制等
а	小倉北7(九州市小倉	北区			更地	(,	ほぼ 形	整	南3 m市)	道		10	奇業 (100,240) 注車場整備地区
b	- 10803	_	h Wh击小会	-14IV			建付			不整	пs	東3.6 mī	韦 语			 商業
	- 1020s		אינינווועז	1012			地	(,)	: <i>1</i> 12	₩0.0 IIII	175		10	13. (100,240) 注車場整備地区
С	小倉北7(_	九州市小倉	北区			更地	(,	長方	形	西31 m市	ī道			商業 (90,400)
	- 20150															
d	小倉北7(- 1030 ²		九州市小倉	北区			地地	()	不整	形	南24.7 m東35.7 m			j	奇業 (100,400)
е	小倉北7(2 北	九州市小倉	北区			建付地	(ÿ	ほぼ) 方形		北西40 n	市道			奇業 (100,800) 注車場整備地区
NO	- 2045 ⁻ 取引価 (円/	i格	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円 / ㎡)
а	(150,	648	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100		153,661				291,57	街路 77 — 交通		0.0	292,000
b	(357,) 143	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0	100 [98.0]		375,365	<u>100</u>			338,77	接迫	fi (0.0	339,000
С	(366,	300	100 [100.0]	[103.1] 100	100	100 [100.0]		377,655				295,50	画±)5	也 (0.0	296,000
d	(130,) 559	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [85.0	100 [82.4]		196,659				285,01	行 3 その		0.0	285,000
е	(350,) 592	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0	100 [100.0]		366,018	100 [127			287,52	24	[100 .	<u>o</u>]	288,000
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記	R		•			工地域	要因	の比較のI	为訳			
а			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-22.0	交通・指	送近 +2.0	環境	-31.0
	+	0.40	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-4.0	その他	0.0	L	
b	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-17.0	交通・指	登近 +7.0	環境	+30.0
	+	0.50	画地	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-4.0	その他	0.0	L	
С	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・指	经近 +10.0	環境	+15.0
	+	0.28	画地	0.0	└ ├行政	0.0	\ て の	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	送近 -8.0	環境	-25.0
- 1	+	0.50	 画地	 -17 6	├行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
				17.0	1		1									
e	正常 %	5/月 0.40	街路		交通・		環境		0.0	街路		+3.0	交通・指	· +7.0	環境	+5.0

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 287,000円/㎡〕

(2)	積算価格算	拿定内	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	とめ原	価法の適用]は[困難。					
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合(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 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		が宅地化率 けた価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
烹	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	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
地均	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 還元利回り 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9430) (3.9 0.4) 40,152,502 8,662,620 31,489,882 4,755,382 26,734,500 3.5 % 4,484,325 収益価格 128,123,571 円 230,000 円/m²) (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その理由

(4)開発法に	よる価格算足	它内訳								
(4)-1 開発	法の適用	する	しない	開新		の理由				
収入の現	見価の総和	支出の	現価の総利		投下資本収益率	販売	長単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法に。	よる価格				円 (円/㎡)			

(3)-	2 想定建	物の状	 犬況										407 0711	小倉北(県)	5 - 12		地-4
		用	途		建築i	面積	(r	n²)		構造・	階層		延床	面積		(r	'n)
店舗	・事務所	兼共同	同住宅				200.00		S R	C 10	F				2	,015.00	
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		
商業駐外	場整備地	įΣ		100 %		400 %	4	00 %		556 m²	19	.0 m× 2	29.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
	定建物の)概要	1 階店舗 1 0 階居	 及び2 宅は	2 階~ 3 1 L D K	階事務所 、平均東	所は部分貨 厚有面積に	覚し、 ま45	4階~ ㎡	有効率 の理由		86.8 %	高層店籍	」 浦・事務所兼			 ま標
(3)-	3 総収益	 :算出卢															
ß	階層	用道	È	床面	積	有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃物	が にり月額 料	F	月額支払賃	5米斗 a	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗			200.00	75.0	15	50.00		3,450		517	,500	4.0	0	2,070	
1	~ 1													2.0		1,035	-
2	~ 3	事務戶	if .		200.00	85.0	17	70.00		2,400		408	,000	6.0	0	2,448	3,000
4	~ 10	居宅			200.00	90.0	18	80.00		1,600		288	,000	1.0			3,000 3,000
	~				15.00												
	~																
					045.00	00.0						0.040	500			8,982	2,000
	計			2,	015.00	86.8	1,7	50.00				3,349	,500			3,051	,000
年	額支払賃	料								3,349,	500	円 x 12	ケ月 =		4	0,194,00	00 円
	+益費(管								円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
		,	の算出根拠					10	000 M/	<u>۷</u>		10 台×12	5 0.		=	1 200 00	м П
		•	車場使用料根拠、金額				敷金にで		,000 円/	□ X		10 🛱 X 12	IJH ⁺		_	1,200,00	0円
	室等によ	•		* <i>)</i>			X 10 (194,000	—————————————————————————————————————		5.0	1 %				013
			A(%)+(x 空	室率B((%))	+		200,000				% =			2,069,70	00 円
以	上計	+ a+													3	9,324,30	00 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失	- 考慮後			8	,982,	000円×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		85,32	29 円
権	利金等σ	運用記	益及び償却	額(空室	2損失考	慮後)		償却 ³ 3,051,	∓数(000 円 ×		年) .0 %	運用利 ×) (i 回l 0	1.00 %) .2563 =		742,87	73 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
	収益		+ +						•	52,502 円		(72,217	円/㎡)		
)月額支払						公賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	.	事情	辅 時; 正 	点修 構工	票準化 E	建物 差修正	格 地場 因のは	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
а	_		,	\	<u>100</u>			00	100		<u>) </u>	100]		対象基準月額実	■階の 豊質賃料 3,609 F	∃/㎡
b			()				00]	100)	100	_		月額支	払賃料 3,450 F	
С			(,				00]	100		<u>) </u>	100			基準階	1 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		2,285,000	円	457,000,000 x 0.5 %)	
維持管理費		1,241,820	円	41,394,000 × 3.0 %)	
\\	土地	337,300	円	查定額		
公租公課	建物	3,884,500	円	457,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		457,000	円	457,000,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		457,000	円	457,000,000 × 0.10 %)	
その他費用		0	円			
総費用 ~						
		8,662,620	円	(15,580 円/㎡) (経費率 2 	21.6 %
(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 9	%	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 9	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 4	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9430
(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		457,000,000 F	3	220,000 円 / ㎡x 2,015.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0585		躯体部分 仕上部分	·	3.00 %)
 建物等に帰属する純収益		26,734,500 円	1	0.0401 x 40 % + 0.0545 x 30 % +	0.0871 x	30 '
×	(48,084 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				4	0,152,502	円
総費用					8,662,620	円
純収益 -				3	1,489,882	円
建物等に帰属する純収益				2	6,734,500	円
土地に帰属する純収益 -					4,755,382	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				4,484,325	円
×				(8,065	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 °	%			
		128,123,571	7	(230,000	円 / m²

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県)
 5 - 12
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区黄金1丁目130番	2908000216347-0000
2	北九州市小倉北区黄金1丁目131番	2908000216348-0000
3	北九州市小倉北区黄金1丁目132番2	2908000216350-0000
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		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		1

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 5-13 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
北九州小倉北(県) 5 - 13	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額 127,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 255,000 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]	195,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A10 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 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		小倉北区片 4 - 2 4 」	野3丁目9	9 8 番外				地積 (㎡)	(499	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面道路	予の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	分との	商業 (80,400) 防火
	ほぼ整形 1:1.2	事務所兼共同住 SRC 9		舗、中高層 並ぶ商業地		西40 m 市道		水道、 ガス、 下水	片野200) m		(その他)
												(100,400)
(2) 近	範囲	東 300 m、西	•		`	300 m 村				『務所兼共		
隣 -	標準的画地の形料				約	28 m、	規模		500 ㎡程			長方形 「
地域	地域的特性	特記 幹線道路 ・事務所 ぶ商業地 事項	兼共同住宅力		街 40	m市道	交通	道 片野馬	R 北方2	200 m	法令 規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測	3 11			正が商業₺		。地域要	要因に特			現状の	」 のままで推移するも
(-/-	最有効使用の判定	高層店舗・事						対象基準 の個別的 因	^{集地} なり り要	, 1		
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法				1,000 円/		_				
U.	ノ旭州	収益還元法	収益価格	•	183	3,000 円/						
		原価法	積算価格	•		/ 円/						
(0)	-10 - 1+ W	開発法		よる価格		/ 円/		+b+=t-== +=	7 +	- 7 + 10 4	- +n -tz I-	は、事務所兼共同住宅
(6) [市場の特性	等を建築する不	動産業者等 調な需要が	と思料する	る。近年、 おり、一部	小倉北区に 部では高値の	こおいて D取引も	は、特に 散見され	立地に	憂る商業地	り域につ	は、事物が飛兵向性も いれては賃貸マンショ は、規模等によりバラ
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	市場性を反映し	た価格であ	り信頼性	は高い。-	一方、収益値	断格は、	土地価格	に見合う	う賃料水準	፟፟፟が形点	ける現実の取引による なされていないことか 頭を上記のとおり決定
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 と 要因の 比較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 小元1冊移		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²		[]	[]	-			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ・ 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		00 円/㎡	価 変 格 動		国 傾向に	あり、耳	双引価格1	こついて	も全体的に	こ上昇化	」 が小さい。商況は回復 頁向にある。
基準 準価 地格	一校 である場合の検討 代表標準地 ボボルボロ	^{煙地点(八衣標準地} 標準地 標準地 北九州小倉北	。 す と同一地点 5 - 1	成 況	要因	需要に	特に高く	く、地価I	ま上昇傾	向で推移し		る。マンション用地の る。
の等前か	公示価格	245,0	00 円 / ㎡	因	要 因	固別的	要因は3	変動は認る	められな	ι ۱ <u>.</u>		

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道 状況	路の	主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	小倉北7(2 112	九州市小倉	北区			更地	(長方	形	西6.5 mi 北5 m	 市道				商業 100,390)
	- 1031	3										角地					
b	小倉北7(九州市小倉	北区			更地	(長方)	形	西31 m市	ī道				商業 90,400)
c	- 2015		九州市小倉	-1 トI▽			建付			不整	II.	北5 m市	当			-	 奇業
	- 1090			10155			地	()	ENIZ	100 mili)	J			4	100,400) 寺別用途地区 註車場整備地区
d	小倉北7 (九州市小倉	 北区			建付			ほほ	長	北西40 r	 n市道				 商業
	- 2045	1					地	() 方形							100,800) 註車付置義務
e	2043	_															
	_							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(()	100 [100.0]	[103.5] 100	100	100 [103.0]		202 000	10	0 2.5]		270. 20	街		C	0.0	270 000
b	302,)	100.03	[103.1]	100	100		303,980	_10			270,20	<u>/</u> 交	通・ 近	C	0.0	270,000
	366,	300	[100.0]	100	_	[100.0]		377,655		6.7]		257,43	34 環:	境	C	0.0	257,000
С	(194,	793 793	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0	100 [81.0]		249,864	10 [9	0 4.5]		264,40)6 画:	地	C	0.0	264,000
d	()	100	[104.4]	100	_100		· ·	_10	0			一 行			0.0	· · ·
e	350,	592	100.0]	100	100.0	100.0		366,018	[13	9.9]		261,62	28 ~	の他	[100.	0.0	262,000
C	(1		100					[]					100.	ر ن	
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R					工地域	要因	の比較の	内訳			·	
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・		0.0	環境	+25.0
	+	0.50	画地	+3.0	├	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路		 交通・i		環境		0.0	街路		-3.0	 交通・i	妾近	+8.0	環境	+40.0
	+	0.28	 画地		¦行政		ところ			 行政		Ĺ	 その他		0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		-10.0				環境	+5.0
		0.30			- 行政		その			 行政		i	その他		0.0		
d	正常 %	6/日	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・技		+6.0	環境	.40.0
-		0.40			 		*** - その			- 行政						L	+10.0
	0.0	6 / P		0.0	╷1」以 └ ▽ ○ ○ ○ ○		1		0.0			+20.0			0.0	, I==+幸	
e		0 / 月	街路 		. <u>-</u>		·環境			街路 			交通・	女儿		·環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	他		行政		į	その他				

(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)-1 原価法	よが適用でき <i>っ</i>	ないは	場合その理由	既成	市街地であ	ָנוֹטָ ֶ	再調達原価	iのi	把握が困	難なた	きめ 。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	・地番								
素地の取得価 (円/㎡		ÌŒ	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์)	標準·	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>) <u>0</u>		1		
付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/m²)				正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率			月習	帯		帯					月率変動率		
	% / 月			% / 月							% / 月			
地域要因の比較	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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	40,643,806	9,698,193	30,945,613	27,553,500	3,392,113	(0.9430) 3,198,763	(3.9 0.4)
	収益価格	91,393,229	円 (183	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発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/㎡)						

	用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(r	n²)
店舗・事務所	・共同	 同住宅				208.00	R C	11	F				1,	989.00	
公法上の規	制等														
用途地域等	0,63,43	基準建廠	基率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 防火			100 %		400 %	400 %		499 m²	20	.0 mx	25.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
想定建物の)概要	1 ~ 2 序 5 5 ㎡和	皆はフロ 呈度の 2	ロア貸し 2 L D K	、 3 ~ ´ を想定	1 1 階は平均県	⊥ 厚有面積	有効率 の理由		91.4 %	建物の	構造、用途が			
(3)-3 総収記	5算出力	可訳													
階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー áたり月額 料	F	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
PH/H				(m²)	(%)	(m²)					(円)	b権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
	店舗			206.00	70.0	144.20	,	2,800		403	,760	4.0		1,615	
1 ~ 1												5.0		1,900	,520
2 ~ 2	事務戶	ff		208.00	85.0	176.80		2,150		380	,120	5.0	J	1,900	, 000
	居宅 175.00				95.0	166.25	;	1,750		290	, 938		1.0 29		,938
3 ~ 11			773.30									1.0	0	290	,938
~															
~	1 989 00													6,134	082
計			1,	989.00	91.4	1,817.25	5			3,402	,322			3,425	
年額支払賃	直料							3,402,	322	円× 12	ケ月 =	=	40	,827,86	34 円
a共益費(管							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b共益費(管 その他の収						1.	1,000 円/	/台 x	9 台x 12ケ月+		ケ日+		= 1	,188,00	00円
貸倒れ損労							,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	<u> </u>		9 日X 127 月+					0 円
空室等によ						40,	827,864	円×		5.0) %				
(+ a)× ≦			× 空	至率B((%))	+ 1,	188,000	円×		5.0) % =			,100,79	
以上計			+ 本 虚 %	% \		0.404	,082 円 >	. 05	.0 %		4	00 % =	39	,915,07	
保証金等の 権利金等の					 慮後)	償却	 年数(5 1	年)	運用利	回り(1.00 %)		58,27	
その他の収ん		になる。	(運用光	(穴宏铝生	老虎後\	3,425	,962 円 › 円 ›		.0 %	x ×	С	0.2060 = % =		670,46	31 円 0 円
総収益		+ +	/连用皿	(工主頂人	写愿极)			· 43,806 円	70	, <u>,</u> (81,451	円/㎡)		011
(3)-4 1 m² ≝	<u> </u>				 L	<u></u> ()内は支	払賃料			•					
NO 事例番	号	事例の実質賃料	4	事情社正	甫 時,	点修 標準化 補正	注 建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
a -		()	<u>100</u>		1 100			<u>) </u>	100			対象基準月額実質		 ၅/㎡
b -		()			<u>100</u>			<u>)</u>	<u>100</u>	1		月額支払賃料 (1,750		引/㎡)
С			,	<u>100</u>	_ <u>[</u>	100	100)	100	 _]		基準階	3 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		2,355,000 円	3	471,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		2,100,793 円	3	42,015,864 × 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	296,900 円	3 3	<u></u> 查定額		
公租公課	建物	4,003,500 円	3	471,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		471,000 円	3	471,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		471,000 円	3	471,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	3			
総費用						
~		9,698,193 円	∃ ((19,435 円/㎡)	(経費率	23.9 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.9 %		g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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 年
c : 設備割合 (設備価格: 建物等	等価格)	30 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年		: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9430
(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		471,000,000 円		000 000 TI (" ²	設計監理	
一小庄田院。		0.0505		230,000 円 / m ² x 1,989.00 r 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0585		0.0401 x 40 % + 0.0545 x 30 %	+ 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(27,553,500 円 55,217 円/㎡))			
		<u> </u>				
総収益					40,643,806	円
総費用					9,698,193	円
純収益 -			\dagger	30,945,613	円	
建物等に帰属する純収益				27,553,500	円	
土地に帰属する純収益 -					3,392,113	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		\dagger		3,198,763	円
x				(6,410	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %				
		91,393,229 円		(183,000	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区片野3丁目98番	2908000180160-0000
2	北九州市小倉北区片野3丁目99番	2908000180161-0000
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		I
佣与		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州小倉北(県) 9 - 1 宅地-1

宁☆/布 宛		6E 200 00	O III 423	とたいの価格		45 200 E / m²
九州小倉北(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士兼重	1 利彦	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定	事務所	

|鑑定評価額 65,200,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 1.3 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 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

接上 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日							理由の要旨	の理	定評価額の決定	2 鑑	
地 形状 別型の利用の現 別型の工理の利用の状 接面直路の状況 供露面 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近の状況 接近状況 上昇地 中小工場 倉庫の多い臨 市道 下水 小倉3 km 下水 市道 下水 小倉3 km 下水 地域要回の形状等 間口 約 35 m 要行 約 40 m 規模 1,400 m被度 形状 技令 対象 規制 地域要回の将 平小工場地 中小工場地 日本の 中小工場地 地域要回の将 平小工場地 中小工場地 日本の 日本	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			7番	版海岸47		10,0,111			基	
1:1.2 東 400 m、 西 400 m、 南 20 m、 北 200 m 標準的使用 中小工場地 標準的画地の形状等 間口 約 35 m、 奥行 約 40 m、 規模 1,400 m程度、 形状 ほぼ長地域 地域要因の将 中小工場地 地域要因の将 東子測 大市場の抗大等 間口 約 35 m、 奥行 約 40 m、 規模 1,400 m程度、 形状 ほぼ長 地域要因の将 東子測 大市場の拡大を守した物流用地需要の高まり等を受けて、地値は当面、 概ね現状維持程度での推移と、 東基調の使用の判定 中小工場地 (4)対象基準地 収益還元法 収益価格	処理施 接近の状況 (60,200)	15	接面道路	利用の状	辺の土地の				形状		
標準的画地の形状等 間口 約 35 m、奥行 約 40 m、規模 1,400 m程度、形状 ほぼ長 地域的特性 特記 特にない 事項)多い臨			場	工場			
振っ 振っ 振っ 振っ 振っ 振っ 振っ 振	 的使用 中小工場地	 準的使用	200 m	m、北	南 20	400 m	400 m、西	東 4	 範囲	(2)	
地域要因の将 地域要因の将 地域要因の将 地域要因の将 水子湖 地域要因の将 水子湖 中小工場地 地域要の高まり等を受けて、地利用は当面、	模 1,400 m ² 程度、 形状 ほぼ長方形	見模	40 m、	方 約	i m、 奥行	約 3	間口系	大等	標準的画地の形料	近	
地域要因の将 来予測	交通 小倉駅 北東方3 km 法令 対象基準地と同じ	交通	m市道	街 13			記 特にない	特記	地域的特性		
地域要因の将 来予測	施設・規制・	施設		路 !			· 項·	事項		域	
(5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 45,200 円/㎡ 原価法 程算価格 / 円/㎡ 原価法 程算価格 / 円/㎡ 開発法 明発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 関発法 による正式 明光法 明光法 明光法 明光法 明光法 19 19 19 19 19 19 19 1	ーーー 刊用は当面、概ね現状維持程度での推移と予測。Eコマ			等は確認に							
(6) 略定評価の手法 の適用 収益価格	の個別的要	0.					小工場地	中小二	前効使用の判定	(3)最有	
「保護・		n ¹	5,200 円/	4	格	比準個	引事例比較法	取引事		` '	
開発法 開発法による価格		_							制	の追	
(6) 市場の特性	_							110 11111			
検証及び鑑定評価 額の決定の理由	は、投資総額を勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断 地需要の高まり等が好感されて、地価は堅調に推移する。	── 典型的 者は、投 用地需要	美地域であり らの市場参加 を受けた物流	される工業 る。これが 場の拡大を	リアに形成と把握される コマース市	部九州エ 等である れる。 E	一需給圏は北部 者や物流業者等 行うと理解され	同一課業者が	易の特性	(6)市均	
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 円/㎡) 根 交通 0.0 域 要因の の規準価格 円/㎡) 根 受通 0.0 要	した不動産取引が主流であり、市場実態に即した比準価格 。以上より本件では、実証的かつ客観的な事例資料に基づ	とした不 る。以上	己利用を目的 ると認められ	ると、自己理的である	動を分析する の場合は合う	加者の行	型的な市場参加 よるアプローチ	典型的による	E及び鑑定評価	`´検i	
格しをた 公示価格 43,500 円/㎡ 100 100 100 [100.0] 100 [100.0] 100 100 100 100 44,600 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 (9) 指か定ら 基の 準検 地討 指定基準地の価格 円/㎡ 時点 修正 100 標準化 横正 地域要 医の比 較 個別的 民族 対象基準地 の比準価格 (円/㎡) 標 街路 準 交通 (円/㎡) 地域要 不動 (円/㎡) (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 100 100 100 [100] [100]	の規準価格 内 準 交通 0.0 域 交通 +3.0	の規準	要因の	因のと					標準地番号	公規価	
指か 定ら	44,600 正 行政 0.0 その他 0.0	44	- 				1-	,500 F		格し	
準検 田/㎡ 100 100 100 正 行政 その他 その他 (10) 対年ら 象標の 事件標準価格 42,500円/㎡ 表準地等と同一地点 である場合の検討 本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 本2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 状成況 本2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 状成況 世域 要 因 Eコマース市場の活況等を受けて、物流用地を中心に工調。 田盛な需要が追い風となり、地価は上昇基調で推移	の比準価格 (円/m) 内 訳 準 文通 化 環境 域 支通 要 環境	の比準	要因の	因のと		時点 修正	-	号	指定基準地番	指か 定ら	
が年ら 線続 新規 前年標準価格 42,500円/㎡ 条標の 基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地	正行政その他		-		l 		-		前年指定基準	準検	
準価討 代表標準地 標準地 成 況 要 因 調。旺盛な需要が追り風となり、地価は上昇基調で推移	動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。 ス市場の活況等を受けて、物流用地を中心に工業地需要は堅	変動等の語 	」 市場の	要 因	格 動		42,500	通地点(継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	対年ら 象標の	
地格			個別的	 _ 個別的	成 況 要 因			標準地	代表標準地 標準地番号 公示価格	準価討 地格 の等	

NO	取引 例番		所在及び ^出 」等	也番並びに	' 住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形		道路の	主要交通施 設の状況	法令 制等	♪上の規 う
а	小倉南		九州市小倉	南区			更地	(長方形)	形 北8.1 r 南5 m 二方路	m市道		「調豆 (40,6	
	- 100						/-							244-	
b	門司7(2 36	九州市門司	JI <u>X</u>			建付地	(ほぼá 形	南西6.			準工 (70,2	00)
	- 108	302									二方路				
С	門司7(北	九州市門司]区			更地	(不整.	形 北3.5 r	市道		準工 (60,2	00)
	- 103														
d	若松 0 ⁻ 	7 C 北	九州市若松	<u>∖⊠</u>			更地	(不整 月 	形 北26 ml	国道		準工 (60,2	00)
	- 11 ⁴														
e	小倉北	7 K 北	九州市小倉	北区			建付 地	(長方 月 	形 東20 mi	市道		工業 (60,2	00)
	- 212	264	Г						1						
NO		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/㎡)	地域 因のは	或要 北較	推定標準格(円/㎡		固別的要因の 北較	查:	定価格 円/㎡)
а	()	100	[100.9]	100	100			100			街道		0	
b	/	9,819	[100.0]	100 [102.5]	100	100		49,282	108	_	45,3	338 交i 接i	通・ 6.0.0	0	45,30
D	3	6,363	[100.0]	102.5	[100.0]	[103.0]		36,186	[86		42,0			0	42,100
С	()	_100	[102.2]	_100	_100			_100			画			
_	1	3,657	[60.0]	100	[/]	[68.6]		33,910	[73		46,2	262 行道	攺 0.	0 -	46,30
d	3	0,246	100 [100.0]	[106.7] 100	100	100 [81.9]		39,405	100 [86		45,5	502 そ(の他 0.	0	45,50
e	()	100	[101.8]	_100	_100			_100)	·		[100.0]	•
			<u> </u>	100		[100.0]		70,399			47,9		100		47,900
NO	ア事情の内容			2補正の内記	R					工地域是	要因の比較の)内訳			
а	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0	交通・技		環境	+10.0
		+0.10	画地	+2.0	 行政	0.0	\ \ - -	 他	0.0	 行政	+5.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+3.0	交通・持	 接近 +6.0 3	環境	-25.0
		+0.25	画地	+3.0	L ¦行政		\ そ の		0.0	 行政	+5.0	└ ¦ その他 '	0.0		
С	売急ぎ	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-11.0	交通・持		環境	-20.0
		+0.20	画地		¦行政	 0 0	その			 行政	 +5.0	その他	0.0		
d	正常		街路		 交通・接		環境		0.0	街路		1		 環境	-10.0
		+0.67	 画地		¦行政		として		0.0			L	0.0		
e	正常	% / 月	街路		 交通・接		1		0.0			1	接近 -3.0 │	環境	+35.0
		+0.15	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		として			 行政		その他	L		
				0.0	1	0.0			0.0		0.0		+10.0		

(2)	(2)積算価格算定内訳 (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。																
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に所	在して	おり、かつ)、ì	適切な造	成事例	列の収集が困	関難では	あるため	め適用しない。
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合(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 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点的	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	<u>)0 </u>	<u>[</u>]		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/m²)					正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円 / m²			
内記	R																
素地									ŧ		付帯	帯					月率変動率
	% / 月 工事費								% / 月		費用						% / 月
地址	地域要因の比較 街路							・接近		環境	行政			その他	1		

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰り 純収益	属する	未収入:	期間修正 収益		還元利回り			
直接	(円)	(円)	(F.	9)	(円)	J. (12)	(円)	12 1110	(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 対象基準地が所在する近隣地域は、自社操業の中小規模工場、倉庫が多い臨海工業地域であり、賃貸用不動産に は馴染まないという地域的特性を有する。加えて賃貸市場が十分に成熟しておらず、貸工場・貸倉庫等に係る規 範性の高い適切な賃貸事例の収集は困難である。したがって本件では、収益還元法を適用しないことにした。													

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

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県) 9 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉北区赤坂海岸47番	2908000144676-0000
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 北九州小倉北(県) 9 - 2 宅地-1

						•	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者	名	古澤不動産鑑定士事務	所	
北九州小倉北(県) 9 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	名	不動産鑑定士 古澤	秀夫	
鑑定評価額		236,000,00	00 円	1 m²≌	当たりの価格		46,200 円/㎡
1 其太的東頂							

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]	39,000 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	4.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工党/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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田	の要百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		九州市小 『港 2 -		港2丁目。	4番23					地 (m²	I .	5,107	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	i道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	色設との	工専 (60,200)
-	長方形 1:1.5	倉庫兼	事務所		倉庫、事務する工業地域		南東11 市道、 北東側			水道、下水	小倉1	.8 km		(その他) 臨港地区
(2)	範囲	東 40	Om、西	300 m、	南 300	m、北	200 m	標準	的使用	用 低層	倉庫ス	以は事業所	fの敷地	
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 60) m、 奥?	亍 約	85 m	、規	模	5,	000 m	程度、	形状	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記「日本	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	業地域		街-11	m市道		交通施設	1	訳 北	西方1.8 kr	n 法令 規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測	近隣地			を中心と 場用地需	する成熟			であり	、当面			 <u></u> 達移する	 と推測される。地価
(3) 晶	最有効使用の判定	低層倉	庫又は事	業所の勇	汝地				` '	対象基 の個別 因		角 地		0.0
` '	艦定評価の手法 D適用		列比較法	比準価		4	6,200	円/m²	_					
·	グ起 力	収益還	で法	収益価	***		/	円 / m²						
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格	<u> </u>	/	円/㎡ 円/㎡	_					
(6)	市場の特性	同一需約 の法人 引 関税政策	も含まれ _。 策の影響:	- 化九州市で る。工業 ^は が懸念され	を中心に福	岡県内の 需要は、 水準につ	工業地域 半導体開 いては、	或である 関連企業	・。需要を中心	心に増加	1傾向だ	が続いてい	る。今後	∖を中心に大規模資本 ∮については、米国の ιる価格にバラツキが
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	成熟の1	こめ、収i れており、	益還元法(市場の)	の適用はで [:]	きなかった した規範 [・]	た。比⁵ 性の高い	≢価格に ↑価格で	:つい [*] :ある。	ては、it よって	ī場にā [、不動	3いて現実 加産取引σ	ミに成立し	υどなく賃貸市場が未 υた取引事例をもとに Σ脚した実証性の高い t。
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	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	[100	1			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	要 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 		} / m²	100	100	100	[100	1			祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		,	の円/㎡ 等と同一地	価変格動		g 丿 7	いる。	今後に	ついて	は、米	となってい	対策の影響	」 景気は回復傾向が続い 響が懸念される。
基準準価	検 である場合の検討 計 代表標準地	標準地	, iw — - 6	-	形状成況要	1 1	g J l	る。ま	た、地	価につ	いても	上昇傾向力	が続いてい	•
地格														こ見られない。

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表記	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	小倉南70	2 北	九州市小倉	南区			更地	()	長 <i>方</i>)	5形	北8.1 m 南5 m 二方路	市道			「調区」 (40,60)
b	- 1030 門司 7 C		九州市門司	<u> </u>			7+1/-			1=1	Ť/2	北東25.3	~ - * * *			<u> </u>
D	- 1080		, ניווווייט				建付 地	()	ほほ 形	*口	南西6.1 二方路				∓⊥ (70,200)
С		_	九州市若松	X			建付 地	(,	ほほ) 方邪		南14 m道	直路			工専 (70,200)
	- 1019	7														
d	若松070	2 北	九州市若松	区			更地	()	不 雪	色形	北26 m国	道			準工 (60,200)
e	- 1110	3						(,)						
NO	- 取引価	i格	事情補	時点修	建付減	標準化	堆	定価格	+++++	或要	:	 	m / 1	 固別的要因(<i>T</i>)	 查定価格
10	(円/		Ē	Ē	価の補正			円/㎡)	因のは			(円/㎡)		比較		(円/㎡)
a	(49,) 819	100 [100.0]	[100.9] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		49,282				46,3	^."	通・	0.0	46,400
b	(36,) 363	<u>100</u> [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		36,186				46,2	接边 74 環境	Π	0.0	46,300
С	(39,) 060	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		41,872				46,8	89 画步		0.0	46,900
d	(30,) 246	100 [100.0]	[106.7] 100	100	100 [81.9]		39,405				45,8	一 73 そ0		0.0	45,900
e	()		100	100	100		<u> </u>		<u>) </u>				[100 .	.0]	
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記							 或要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・指	度近 +1.0	環境	+13.0
	+	0.10	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0		
b			街路		交通・持		環境		0.0	街路 		+4.0	交通・指	^{妾近} +3.0	_ □環境 -	-27.0
	T	0.25	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С		5/月 0.65	街路 		交通・持		環境			街路 		i		6近 -5.0	□環境 □	-6.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		1	
d		5/月 0.67	街路 画地		交通・排 行政		環境 			街路 			交通・持 		· 環境 - 	-14.0
e	0.0	5 / 日	街路	-18.1	¦行政 ¦ ; 交通・排		¦その 環境		0.0	行政 街路		ı	その他 交通・持		⊤環境	
ت		, _/	151路 画地		¦又應。f: └	× :	 その			ы岛 行政		; 	文通・fi その他	·	· 烬况 -	
_	 	<u> </u>			i		i					İ	〔比準価	:+& .		6,200 円 / m

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 46,200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	l	既成	市街地内	の工業	地であり、	再語	調達原促	面の把握	髭が困難な	ため。		
(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	び地番	•							
7	素地の取得		事情補	証	時点修正	Ξ	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ž	造成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>]		1		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/m		地域 較	要因の比	比 個別的比較	的要因の	D A	部達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]				
Ĭ	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	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路			交通	・接近		環境			行政			その他	2

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)		 :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						()	() %
	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			び倉庫等が多い工業地域 去は適用できなかった。		建物は見受けられな	い。よ

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

 4 不動産ID
 北九州小倉北(県) 9 - 2
 宅地-7

No 所在及び地番 1 北九州市小倉北区東港2丁目4番23 2 3 4 5 6 6 7 7 8 9 9 10 9 10 11 11 12 12 13 13 14 14 15 15 16 16 17 18 18 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19	不動産 I D 2908000287671-0000
2 3 4 4 5 5 6 6 6 7 7 8 8 9 9 10 10 11 1 11 12 12 13 13 14 4 15 15 16 16 17 7 18 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19	
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	
5 6 6 6 7 8 9 6 10 6 11 11 12 13 13 14 15 16 16 17 18 19 20 20 21 22 22 23 24 25 26 27 28 29 30 30 31 30 33 34	
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	
8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 30 31 32 33 34	
9 10 11 12 13 14 15 16 16 17 17 18 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19	
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	
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
112 113 114 115 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
14 15 16 17 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
15 16 17 17 18 19 20 21 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 33 33 34	
16 17 18 19 20 21 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 33 34 4	
17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
18 19 20 21 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 33 34 34	
19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
25 26 27 28 29 30 31 32 33 34	
26 27 28 29 30 31 32 33 34	
27 28 29 30 31 32 33 34	
28 29 30 31 32 33 34	
29 30 31 32 33 34	
30 31 32 33 34	
31 32 33 34	
32 33 34	
33 34	
34	
35	
35 36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
備考	