

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)路線価	[令和 7 年1月]	60,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区常盤町3 4 7 番 7 「常盤町2－1 8」				②地積 (㎡)	(167)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)				
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉3 km		(その他)				
(2)近隣地域	①範囲		東 250 m、西 250 m、南 250 m、北 200 m			②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	6 m市道	交通施設	小倉駅南東方3 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ住環境良好な住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。地価は堅調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。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 77,500 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 56,800 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、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、閑静な住環境を維持しているが、住宅需要は都心部マンションへの移行が見られる。取引の中心は、建替え需要を含め総額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	比準価格は、対象基準地と地域特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域には、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、戸建住宅の取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、本件においては、市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	-1.0
	北九州小倉北(県)－12								標準 交通	0.0	域 交通	-5.0
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[99.8]	100	100	[100.0]	74,600	補 画地	0.0	要 環境	-15.0	
	58,500 円/㎡		100	[100.0]	[78.3]	100		正 行政	0.0	因 行政	-2.0	
								その他 0.0		その他 0.0		
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 74,400 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	国内経済は物価高、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。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	近隣地域は、小倉北区東部に位置するバス路線の住宅地域。近年、ハウスメーカーが小倉区に分割して販売するケースが見られる。					
	②変動率					〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。					
	年間	+1.5 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10913	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西7.5 m市道 東4 m 二方路		1 住居 (70,200)	
b	小倉北7C - 10804	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.8 m私道 南3.8 m 角地		1 住居 (70,160)	
c	小倉北7C - 10201	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 角地		1 住居 (70,200)	
d	小倉北7C - 10904	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)	
e	小倉北7C - 11004	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東6.4 m県道 南5 m 角地		1 住居 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 45,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	53,903	$\frac{100}{[72.1]}$	74,761	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	74,800
b	() 63,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	62,777	$\frac{100}{[77.5]}$	81,003		81,000
c	() 83,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	84,362	$\frac{100}{[111.6]}$	75,593		75,600
d	() 75,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,630	$\frac{100}{[95.1]}$	79,527		79,500
e	() 72,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	74,275	$\frac{100}{[96.0]}$	77,370	$\frac{[100.0]}{100}$	77,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 77,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,020,453	629,712	2,390,741	2,061,500	329,241	(0.9788) 322,261	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	9,478,265 円 (56,800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		90.00		L S 2 F		180.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.5 m× 14.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		ファミリータイプ（平均専有面積 4 5 ㎡）			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,440	129,600	1.0 1.0	129,600 129,600		
~										
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		259,200		259,200 259,200		
⑨月額支払賃料				259,200 円 × 12ヶ月 = 3,110,400 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				3,110,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 155,520 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,954,880 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				259,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,462 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 259,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 63,111 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,020,453 円 (18,087 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,440 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	93,312 円	3,110,400 ×	3.0 %
③公租公課	土地 28,900 円	査定額	
	建物 297,500 円	35,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	629,712 円 (	3,771 円／㎡)	(経費率 20.8 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	35,000,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,061,500 円 (12,344 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	3,020,453 円
②総費用	629,712 円
③純収益 ①－②	2,390,741 円
④建物等に帰属する純収益	2,061,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	329,241 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	322,261 円 (1,930 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
	9,478,265 円 (56,800 円／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

－ 1

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区常盤町 3 4 7 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		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
鑑定評価額	18,400,000 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)路線価	[令和 7 年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区足原2丁目8番21「足原2－6－17」				②地積(㎡)	198	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200)						
	長方形 1：1.5	住宅 L S 2	一般住宅にマンション等が介在する既成住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3.5 km		(その他) (60,160)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m		②標準の使用		低層住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 18 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4 m市道	交通 小倉駅南東方3.5 km	法令 対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測		小倉北区内でも人気のある住宅地域であるが、地域要因に特段の変動は認められない。建築費の高騰もあるが、堅調な人気、低金利政策等で、住宅地の需給は良好で、当該地域の地価も上昇傾向にある。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		94,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格		64,800 円／㎡									
	原価法		積算価格		／ 円／㎡									
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区を中心とする住宅地域であるが、特に小倉北区の東部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人を想定する。当該地域は人気のある住宅地域であり、需要はやや強含み、地価も上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地で1 5 0 0 万円～2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で4 5 0 0 万円～5 5 0 0 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	対象不動産の存する地域は、中規模一般住宅を中心とする既存住宅地域で、分譲マンションもあるが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。													
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	北九州小倉北(県) — 3										0.0	0.0	+1.0	
	前年指定基準地の価格 96,000 円／㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	93,200		0.0	0.0	0.0	0.0	+5.0	0.0
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 91,500 円／㎡			③価格変動形成要因の	一般的要因		景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。							
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡				地域内要因		地域内に特段の変動要因はないが、人気のある住宅地域で需要は堅調である。地価もやや強含んでいる。							
					個別的要因		個別的要因に変動はない							
	②変動率		年間 +1.6 %		半年間 %									

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10503	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道		1 住居 (60,160)	
b	小倉北7C - 10904	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)	
c	小倉北7C - 11004	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東6.4 m県道 南5 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	小倉北7C - 10804	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.8 m私道 南3.8 m 角地		1 住居 (70,160)	
e	小倉北7C - 10902	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 96,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,098	$\frac{100}{[99.0]}$	99,089	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	99,100
b	() 75,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,007	$\frac{100}{[82.4]}$	92,242		92,200
c	() 72,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	75,158	$\frac{100}{[81.1]}$	92,673		92,700
d	() 63,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,285	$\frac{100}{[71.4]}$	87,234		87,200
e	() 104,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,817	$\frac{100}{[108.2]}$	98,722	$\frac{[100.0]}{100}$	98,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 +0.22	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 94,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,485,592	748,880	2,736,712	2,291,210	445,502	(0.9788) 436,057	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,825,206 円 (64,800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	160 %	198 ㎡	11.0 m× 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		想定建物は、軽量鉄骨造、2 階建、各階 2 D K が 2 戸の共同住宅。			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,480	148,000	1.0	148,000		
							1.0	148,000		
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,480	148,000	1.0	148,000		
							1.0	148,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		296,000		296,000		
⑨年額支払賃料				296,000 円 × 12ヶ月 = 3,552,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				3,552,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 142,080 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,409,920 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				296,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,842 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 296,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 72,830 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,485,592 円 (17,604 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 1,513 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,480 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	155,600 円	38,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	142,080 円	3,552,000 ×	4.0 %
③公租公課	土地 42,800 円	査定額	
	建物 330,600 円	38,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	748,880 円 (	3,782 円／㎡)	(経費率 21.5 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	38,900,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,291,210 円 (11,572 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	3,485,592 円
②総費用	748,880 円
③純収益 ①－②	2,736,712 円
④建物等に帰属する純収益	2,291,210 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	445,502 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	436,057 円 (2,202 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
	12,825,206 円 (64,800 円／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

- 2

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区足原2丁目8番21	2908010065791-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	78,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区朝日ヶ丘3番20「朝日ヶ丘7-23-1」				②地積(㎡)	182	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,200)			
	正方形1:1	住宅W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4 m市道	水道、ガス、下水	小倉3 km		(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 14 m、		規模		180 ㎡程度、		形状 正方形		
	④地域的特性		特記 特にない		街 4 m市道		交通 小倉駅 西方3 km		法令 対象基準地と同じ		
			事項		路		施設		規制		
	⑤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。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			98,900 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			／ 円/㎡					
	原価法		積算価格			／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心市街地外延に位置する住宅地域、典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握される。これらの市場参加者は、土地・建物総額を勘案しつつ、取引事例の水準を重視して価格判断を行う傾向にある。近隣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好感される中で地価は堅調に推移している。標準的規模の土地にあっては概ね2,000万円弱程度での取引が一般的と解される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行っていないが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が主流である。このため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力は高いと判断される。以上より本件では現実の市場動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準とし、規準価格との均衡にも留意したうえで、専門職業家としての良心に従い、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北九州小倉北 - 10		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 93,400 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	98,400				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 96,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 米国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。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 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。						
	②変動率				年間 +3.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

－ 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10201	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 角地		1 住居 (70,200)	
b	小倉北7C - 11103	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	小倉北7C - 11104	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	小倉北7C - 10906	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m私道		1 中専 (60,160)	
e	小倉北7C - 11001	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 中専 (60,160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 83,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	84,446	$\frac{100}{[84.0]}$	100,531	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	101,000
b	() 88,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,892	$\frac{100}{[90.8]}$	101,203		101,000
c	() 86,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,926	$\frac{100}{[90.8]}$	99,037		99,000
d	() 95,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,367	$\frac{100}{[99.0]}$	97,340		97,300
e	() 71,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,388	$\frac{100}{[88.2]}$	95,678	$\frac{[100.0]}{100}$	95,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 98,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自家利用の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸住宅はほとんど見られない。このため賃貸市場が十分に成熟しておらず、適正な賃料水準が形成されているとは言い難い状況にある。したがって本件では、収益還元法を適用しても適切な試算価格を得ることが困難であると判断し、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区朝日ヶ丘3番20	2908000166654-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市小倉北区新高田1丁目176番「新高田1-21-3」				②地積 (㎡)	128 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)			
	正方形 1:1		住宅 L S 2		小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東4.2 m 市道		水道、ガス、下水		南小倉600 m		(その他) (60,168)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m								②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、		奥行 約 13 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 正方形						
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路 4.2 m市道		交通施設		南小倉駅南方600 m		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		古い閑静な住宅地域であるが、駅に近く利便性も良いことから、周辺地域では低中層のアパートの建築が盛んである。建築費の高騰もあるが、住宅地の需給は良好で、当該地域の地価もやや上昇傾向にある。													
(3)最有効使用の判定	低層住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		70,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		48,000 円/㎡											
	原価法		積算価格		／ 円/㎡											
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区一円の既存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価格牽連性が強い。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、小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、駅に近く利便性も良いことから、近時、周辺のバス通り沿いでは賃貸アパートの建築が盛んである。需要の中心は建物付の中古物件となり、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	対象不動産の存する地域は、小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。主として自用目的での取引が支配的で、低層アパート等のほかは収益不動産もなく、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。															
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	北九州小倉北(県) - 12														域 交通 -5.0	
	前年指定基準地の価格		[99.8] 100		100 [100.0]		100 [85.4]		[100.0] 100		68,400		補 環境 0.0 要 環境 -10.0		正 画地 0.0 因 行政 -3.0	
	58,500 円/㎡												その他 0.0		その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 68,500 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。										
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 地域内に特段の変動要因はないが、駅に近く利便性も良いため、周辺地域では低～中層のアパート建築が盛んであり、地価もやや強含む。										
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない										
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %															

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10813	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北10 m県道		1住居 (60,200)	
b	小倉北7C - 10708	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1住居 (70,200)	
c	小倉北7C - 20452	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西5 m 角地		準工 (80,200)	
d	小倉北7C - 11104	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1住居 (60,200)	
e	小倉北7C - 11103	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 50,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,520	$\frac{100}{[82.2]}$	65,109	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	65,100
b	() 64,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	86,363	$\frac{100}{[115.0]}$	75,098		75,100
c	() 63,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,087	$\frac{100}{[94.9]}$	66,477		66,500
d	() 86,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,926	$\frac{100}{[124.8]}$	72,056		72,100
e	() 88,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,892	$\frac{100}{[128.5]}$	71,511	$\frac{[100.0]}{100}$	71,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0		
			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 +0.40	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	2,332,756	511,488	1,821,268	1,607,970	213,298	(0.9788) 208,776	(3.8 - 0.4) 3.4 %	
	⑧収益価格	6,140,471 円 (48,000 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		L S 2 F		140.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	168 %	128 ㎡	11.0 m× 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		想定建物は、軽量鉄骨造、2 階建、各階 3 L D K が 1 戸の共同住宅。			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	70.00	100.0	70.00	1,415	99,050	1.0	99,050		
							1.0	99,050		
2 ~ 2	居宅	70.00	100.0	70.00	1,415	99,050	1.0	99,050		
							1.0	99,050		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		198,100		198,100		
⑨月額支払賃料				198,100 円 × 12ヶ月 = 2,377,200 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				2,377,200 円 × 4.0 % + 円 × % = 95,088 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,282,112 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				198,100 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,902 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 198,100 円 × 96.0 % × 0.2563 = 48,742 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,332,756 円 (18,225 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,446 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,415 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	109,200 円	27,300,000 ×	0.4 %
②維持管理費	95,088 円	2,377,200 ×	4.0 %
③公租公課	土地 20,600 円	査定額	
	建物 232,000 円	27,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	27,300 円	27,300,000 ×	0.10 %
⑤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		
⑦総費用 ①～⑥	511,488 円 (3,996 円／㎡) (経費率 21.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	27,300,000 円	設計監理料率 189,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,607,970 円 (12,562 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,332,756 円
②総費用	511,488 円
③純収益 ①－②	1,821,268 円
④建物等に帰属する純収益	1,607,970 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	213,298 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	208,776 円 (1,631 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
6,140,471 円 (48,000 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区新高田1丁目176番	2908000240548-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区片野新町1丁目80番1「片野新町1-12-5」				②地積(㎡)	1,327	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居(60,200) (その他)		
	長方形 3.5:1	共同住宅 R C 4	マンション、戸建住宅のほか事務所等も混在する住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	片野650 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	中層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 19 m、規模 1,300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	片野駅南東方650 m	法令 対象基準地と同じ 規制	
	⑤地域要因の将来予測	モノレール駅徒歩圏内で小倉北区中心部へのアクセスも良好な一般住宅、営業所等が混在する住宅地域。交通、生活利便性の良さからマンション適地に対する需要は旺盛で、地価は、当面上昇基調で推移すると予測。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 114,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 79,100 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部の生活利便性の高い既成市街地一円の圏域で、戸建住宅及び共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。需要者の中心は、不動産会社、法人投資家等である。モノレール駅徒歩圏内で、小倉駅へのアクセスも良好であることから、住宅地、商業地需要ともに旺盛なエリアである。なお、取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	北九州小倉北(県) - 14							標準 交通 0.0	地 交通 -11.0
	前年指定基準地の価格 90,200 円/㎡	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [84.6]	[100.0] 100	110,000		標準 環境 0.0	地 環境 -5.0
							補 画地 0.0	因 行政 0.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 110,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 低金利を背景に不動産市場は堅調に推移してきたが、世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等により、先行きはやや不透明である。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 都心部近郊のモノレール駅徒歩圏内で、利便性が高く人口の都心回帰傾向を背景に共同住宅の建築が可能な規模の画地需要は旺盛である。			
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +2.7 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 11107	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道		商業 (100,400)	
b	小倉北7C - 11007	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南西6 m 角地		商業 (100,360)	
c	小倉北7C - 10905	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	西3.5 m市道		商業 (90,240)	
d	小倉北7C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.4 m私道		近商 (90,200)	
e	小倉北7C - 10601	北九州市小倉北区		底地	()	長方形	北東6 m市道		近商 (90,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 126,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,902	$\frac{100}{[119.0]}$	110,002	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	110,000
b	() 153,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	148,973	$\frac{100}{[128.2]}$	116,204		116,000
c	() 101,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	107,150	$\frac{100}{[94.0]}$	113,989		114,000
d	() 138,478	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,248	$\frac{100}{[112.6]}$	125,442		125,000
e	() 79,805 99,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,250	$\frac{100}{[94.0]}$	108,777	$\frac{[100.0]}{100}$	109,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +22.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.25	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 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 114,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	47,179,988	10,552,120	36,627,868	32,918,000	3,709,868	(0.9623) 3,570,006	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	105,000,176 円 (79,100 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		660.00		R C 4 F		2,640.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	1,327 ㎡	67.9 m× 19.6 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		3 D K (約 5 7 ㎡／戸)			⑦有効率 の理由	95.0 %	標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	660.00	95.0	627.00	1,500	940,500	1.0	940,500		
							1.0	940,500		
2 ~ 2	居宅	660.00	95.0	627.00	1,500	940,500	1.0	940,500		
							1.0	940,500		
3 ~ 3	居宅	660.00	95.0	627.00	1,500	940,500	1.0	940,500		
							1.0	940,500		
4 ~ 4	居宅	660.00	95.0	627.00	1,500	940,500	1.0	940,500		
							1.0	940,500		
~										
計		2,640.00	95.0	2,508.00		3,762,000		3,762,000		
								3,762,000		
⑨月額支払賃料				3,762,000 円 × 12ヶ月 = 45,144,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 25 台 × 12ヶ月 + = 3,000,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				45,144,000 円 × 4.0 % + 3,000,000 円 × 4.0 % = 1,925,760 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				46,218,240 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,762,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 36,115 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,762,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 925,633 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				47,179,988 円 (35,554 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	2,416,000 円	604,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	1,444,320 円	48,144,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 349,800 円	査定額	
	建物 5,134,000 円	604,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	604,000 円	604,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	604,000 円	604,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	10,552,120 円 (7,952 円／㎡) (経費率 22.4 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	604,000,000 円	設計監理料率 222,000 円／㎡× 2,640.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	32,918,000 円 (24,806 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	47,179,988 円
②総費用	10,552,120 円
③純収益 ①－②	36,627,868 円
④建物等に帰属する純収益	32,918,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,709,868 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,570,006 円 (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／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 5

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
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)路線価	[令和 7 年1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17外「黒原3-26-17」				②地積 (㎡)	126 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)					
	長方形 1:1.5		住宅 W 2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域		南4.5 m 市道		水道、ガス、下水		小倉3.8 km		(その他) 土砂災害警戒区域 (60,180)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m						②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記 事項		なし		街 路		4. 5 m市道		交通 施設		J R小倉駅東方3.8 km 法令 規制 対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測		黒原地区は区内でも人気のあるエリアであるが、近隣地域は細街路が多いため、黒原地区の中では相対的に需要は低い。しかし、需要の高いエリアに隣接することから、大きな衰退なく推移していくものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 63,200 円/㎡															
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡															
	原価法		積算価格 / 円/㎡															
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉北区在住、又は小倉北区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は街路配置の状態に劣り、かつ細街路が多いが、学区区としての人気は高いため、市場性は比較的高いものと思料される。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3500万円、土地のみであれば2000万円程度が中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。																	
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 地域 街路 +2.0		標準 交通 0.0 交通 0.0	
	北九州小倉北(県) - 12														標準 環境 0.0 要 環境 -5.0		標準 画地 0.0 因 行政 -5.0	
	前年指定基準地の価格 58,500 円/㎡		[99.5] 100		100 [100.0]		100 [92.1]		[100.0] 100		63,200		標準 行政 0.0 その他 0.0		0.0		0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,700 円/㎡				③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の		〔一般的要因〕		日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕		近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。									
							〔個別的要因〕		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。									
②変動率		年間 +0.8 %	半年間 %															

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10804	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.8 m私道 南3.8 m 角地		1 住居 (70,160)	
b	小倉北7C - 10806	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	小倉北7K - 21266	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西7.5 m県道		1 中専 (60,200)	
d	小倉北7C - 10904	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)	
e	小倉北7C - 21152	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北西7.8 m市道 南東2.1 m 南西1 m 三方路		近商 (100,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 63,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,347	$\frac{100}{[97.8]}$	63,749	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	63,700
b	() 54,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,738	$\frac{100}{[87.4]}$	62,629		62,600
c	() 52,319	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,371	$\frac{100}{[84.2]}$	62,198		62,200
d	() 75,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,007	$\frac{100}{[114.9]}$	66,151		66,200
e	() 58,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	70,724	$\frac{100}{[115.5]}$	61,233	$\frac{[100.0]}{100}$	61,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -16.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +5.0	交通・接近 +18.5 その他 0.0	環境 -9.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 63,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区皿山町2498番19 「皿山町1-9」				②地積 (㎡)	91 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	丘陵地に囲まれた小規模 住宅の多い住宅地域	西3.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉1 km		(その他) (60,160)

(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 110m、北 50m			②標準の使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模		100 m ² 程度、		形状 長方形	
	④地域的特性	特記	街路条件が劣り、やや高台に位置する既成の住宅地域	街 3.8m 市道	交通	南小倉駅 西方1 km	法令 対象基準地と同じ
		事項		路	施設		規制
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。街路条件がやや劣る高台に存するものの類似地域の動向等を受けて地価は上昇基調で推移していくと予測する。					

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,500 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区の住宅地域と判断した。需要者の中心は市内都心部へ通勤するマイホーム購入を目的とするエンドユーザが想定される。小倉北区は都心回帰のトレンドにより人口、世帯数ともに増加に転じており、住宅需要は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、新築住宅で総額で3,600万円前後の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+4.0
	北九州小倉北(県)	— 12						準	交通	0.0	域	交通	-4.0
								化	環境	0.0	要	環境	+3.0
	前年指定基準地の価格	[99.8]	100	100	[100.0]	57,900		補	画地	0.0	因	行政	-2.0
	58,500 円/㎡	100	[100.0]	[100.8]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0					

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 58,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) 雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。区内の人口、世帯数はともに増加に転じている。 (地 域 要 因) 既成住宅地であり特段の地域要因の変動は認められない。街路条件がやや劣るが主要幹線に近い住宅地域で上昇基調で推移している。 (個別的 要 因) 対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。	
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+0.9 %	半年間			%

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10650	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	小倉北7C - 10312	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南5.8 m市道		1 住居 (60,200)	
c	小倉北7C - 10602	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南東16 m市道 北東6 m 二方路		2 中専 (70,200)	
d	小倉北7C - 10704	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北4 m私道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 風致地区	
e	小倉北7C - 10708	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 住居 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 53,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,054	$\frac{100}{[91.0]}$	58,301	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,300
b	() 54,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	87,921	$\frac{100}{[129.0]}$	68,156		68,200
c	() 49,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	61,654	$\frac{100}{[105.7]}$	58,329		58,300
d	() 45,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.2]}$	48,850	$\frac{100}{[83.0]}$	58,855		58,900
e	() 64,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	86,363	$\frac{100}{[120.9]}$	71,433	$\frac{[100.0]}{100}$	71,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +29.0		
			画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.08	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 -4.0		
			画地 -6.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +14.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

- 7

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市小倉北区寿山町5 1 1 番「寿山町1－6 0」				②地積 (㎡)	875 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)					
	長方形 1：2		共同住宅 R C 5		中層マンション、一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域		南西7.5 m 県道		水道、ガス、下水		小倉3.2 km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 170 m、北 150 m						②標準的使用		中層共同住宅地							
	③標準的画地の形状等			間口 約 23 m、奥行 約 40 m、規模			900 ㎡程度、			形状 長方形								
	④地域的特性		特記 なし			街 7. 5 m県道		交通 J R小倉駅南東方3 km		法令 対象基準地と同じ								
			事項			路		施設		規制								
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は低層戸建て住宅や共同住宅が連担する地域である。住環境に恵まれないため、あまり人気のあるエリアではないが、平坦地で利便性は良いため、大きな衰退はなく、現状程度で推移していくものと予測される。															
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 84,600 円／㎡															
	収益還元法		収益価格 58,000 円／㎡															
	原価法		積算価格 / 円／㎡															
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡															
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉北区在住、又は小倉北区周辺に地縁を有する最終需要者及び投資家を中心となっているほか、マンション分譲業者による需要も見込まれる。近隣地域はマンション敷地として利用される等、高度利用された画地も多いが、やや住環境に劣る。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3 5 0 0 万円、土地のみであれば2 0 0 0 万円程度が中心となっている。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅も見られる地域であるが、元本と果実の相関関係が希薄な住宅地域にあってはその存在意義は低く、収益価格は信頼性に劣る。従って、市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。																	
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	北九州小倉北(県) ー 14														0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		-2.0 +6.0 +6.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 90,200 円／㎡		[102.8] 100		100 [100.0]		100 [110.1]		[100.0] 100		84,200							
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 84,200 円／㎡				③価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の		〔一般的 要 因〕		日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。									
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 ー 公示価格 円／㎡						〔地域 要 因〕		近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。									
							〔個別的 要 因〕		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。									
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %														

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

－ 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10906	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m私道		1 中専 (60,160)	
b	小倉北7C - 10503	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道		1 住居 (60,160)	
c	小倉北7C - 11004	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東6.4 m県道 南5 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	小倉北7C - 10310	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南東7.2 m県道		1 中専 (60,200)	
e	小倉北7C - 20251	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東6.5 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 95,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,367	$\frac{100}{[113.1]}$	85,205	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,200
b	() 96,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,292	$\frac{100}{[110.8]}$	88,711		88,700
c	() 72,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	74,275	$\frac{100}{[86.4]}$	85,966		86,000
d	() 77,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,845	$\frac{100}{[93.2]}$	83,525		83,500
e	() 53,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	74,990	$\frac{100}{[94.5]}$	79,354	$\frac{[100.0]}{100}$	79,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.5	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +0.5	環境 -14.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.5	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.10	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		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	24,448,012	5,152,814	19,295,198	17,490,800	1,804,398	(0.9560) 1,725,004	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	50,735,412 円 (58,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		300.00		S 7 F		1,720.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	875 ㎡	21.5 m× 42.0 m	前面道路： 県道 7.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	各階 5 戸、2 D K のファミリータイプを想定			⑦有効率 の理由	88.1 %	共用部分の査定による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	300.00	85.0	255.00	1,330	339,150	1.0	339,150
							1.0	339,150
2 ～ 3	住宅	300.00	90.0	270.00	1,350	364,500	1.0	364,500
							1.0	364,500
4 ～ 7	住宅	200.00	90.0	180.00	1,400	252,000	1.0	252,000
							1.0	252,000
8 ～ 8		20.00						
～								
計		1,720.00	88.1	1,515.00		2,076,150		2,076,150
								2,076,150
⑨月額支払賃料				2,076,150 円 × 12ヶ月 = 24,913,800 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				管理費と相殺のため計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより充当 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				24,913,800 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 996,552 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				23,917,248 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,076,150 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,931 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,076,150 円 × 96.0 % × 0.2563 = 510,833 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				24,448,012 円 (27,941 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
No	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡ 月額支払賃料 (1,350 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	1,168,000 円	292,000,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	747,414 円	24,913,800 ×	3.0 %	
③公租公課	土地 171,400 円	査定額		
	建物 2,482,000 円	292,000,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
④損害保険料	292,000 円	292,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	292,000 円	292,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	5,152,814 円 (5,889 円／㎡) (経費率 21.1 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	292,000,000 円	設計監理料率 165,000 円／㎡× 1,720.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	17,490,800 円 (19,989 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	24,448,012 円
②総費用	5,152,814 円
③純収益 ①－②	19,295,198 円
④建物等に帰属する純収益	17,490,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,804,398 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,725,004 円 (1,971 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
	50,735,412 円 (58,000 円／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区寿山町5 1 1 番	2908000235836-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州小倉北(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 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	76,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区井堀3丁目21番66「井堀3－21－48」				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)			
	正方形 1：1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	小倉5 km	(その他) (60,120)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 90 m、北 120 m		②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	④地域的特性		特記事項 地区計画が指定されている区画整然とした戸建住宅地域		街路 6m市道		交通施設 小倉駅 南西方5 km		法令規制 1 住居 (60,120) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び住宅地域で特記すべき環境変化も認められない。したがって、当面は現状を維持したまま推移すると考えられる。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 97,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区及び隣接する戸畑区の平坦部に位置する住宅地の存する範囲。圏域内の主な需要者は、自用の戸建住宅の所有を目的とするエンドユーザが多いが、ミニ開発目的の不動産業者等の参入も見られる。圏域内の需給動向については、立地に優り利便な平坦部の需要は強含みである。中心となる価格帯は、画地規模等にもよるが、新築の土地建物で40000～45000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格について、比準価格は近傍の類似地域の取引事例等に基づいて試算されたもので、市場性を反映した実証的価格で説得力を有する。一方、近隣地域は地区計画が指定された戸建住宅団地であり、地域内では賃貸物件がなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では地域の不動産需給動向などに留意したうえで、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	北九州小倉北(県) - 3									
	前年指定基準地の価格 96,000 円/㎡		[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.7]	[100.0] / 100	99,200			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 93,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする物価上昇が不動産需給に及ぼす影響が注視される。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				隣接する戸畑区の平坦部と同様に住宅地需要が根強い地域で、地価も上昇基調にあるが、上記要因の影響が懸念される。					
	②変動率 年間 +4.8 % 半年間 %				個別的要因に変動は見られない。					

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

－ 9

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10201	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 角地		1 住居 (70,200)	
b	小倉北7C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北11 m市道		1 住居 (60,200)	
c	小倉北7C - 11103	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	小倉北7C - 20550	北九州市小倉北区		建付地	()	袋地等	北西6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	戸畑07C - 10899	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 83,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	84,446	$\frac{100}{[85.8]}$	98,422	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,400
b	() 93,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	101,984	$\frac{100}{[103.9]}$	98,156		98,200
c	() 88,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,892	$\frac{100}{[94.6]}$	97,137		97,100
d	() 67,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	85,971	$\frac{100}{[90.0]}$	95,523		95,500
e	() 81,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,227	$\frac{100}{[84.9]}$	98,029	$\frac{[100.0]}{100}$	98,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -17.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 97,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	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、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

- 9

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区井堀3丁目21番66	2908010010259-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区篠崎4丁目1551番27「篠崎4－7－31」				②地積(㎡)	213()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専(50,80) (その他)		
	長方形1：1.5	住宅W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4 m市道	水道、ガス、下水	南小倉1.5 km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 m市道		交通施設	南小倉駅南西方1.5 km	法令規制 対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、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いくものと予測され、地価水準は閉鎖的な高台に位置するため概ね横ばい傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 45,700 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡						
	原価法		積算価格 / 円/㎡						
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、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価格牽連性が強い。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、小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、やや高台にあり、閉鎖感もあるため需要がやや弱いと感じる。需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で1 0 0 0万円～1 5 0 0万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。近隣地域は、中小規模の住宅が建ち並ぶやや高台の住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定したが、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、当該比準価格は妥当なものと判断した。								
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,700 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。			
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	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。			
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない			
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

— 10

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10650	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	小倉北7C - 20152	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北4.1 m市道 西3.4 m 角地		1 中専 (70,164)	
c	小倉北7C - 11005	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)	
d	小倉北7C - 11006	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m道路		1 中専 (60,160)	
e	小倉北7C - 20454	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西3.6 m市道		1 住居 (70,160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 53,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,054	$\frac{100}{[96.0]}$	55,265	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	55,300
b	() 39,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,223	$\frac{100}{[87.6]}$	43,634		43,600
c	() 39,161	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,161	$\frac{100}{[82.5]}$	47,468		47,500
d	() 26,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,023	$\frac{100}{[84.1]}$	45,212		45,200
e	() 58,506	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,618	$\frac{100}{[128.4]}$	46,431	$\frac{[100.0]}{100}$	46,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 10

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
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 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	34,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区都1丁目1013番18「都1－15－18」				②地積 (㎡)	110 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	ほぼ整形 1：1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び丘陵地斜面の住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉4 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項	なし	街路	4. 5 m市道	交通施設	J R小倉駅南西方4 km	法令規制 1 中専 (60,180)	
	⑤地域要因の将来予測	起伏の多い傾斜地にあることから小倉北区の中ではあまり選考されない地域であり、周辺の環境条件も不良であるため概して需要は弱い。将来的に大きな変化は見込めない地域であることから地価は下落傾向で推移。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 41,400 円／㎡						
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡						
	原価法		積算価格 / 円／㎡						
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区の価格水準が低い住宅地域の範囲。需要者の中心は小倉北区在住または小倉北区に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は、古くに造成された住宅団地で、細街路が多くかつ傾斜地であることから、車両での往来にやや難がある地域であり、かつ環境的にも優れないため、需要は極めて低調。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は、総額で3 5 0 0 万円、土地のみであれば 2 0 0 0 万円が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 42,600 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。			
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。			
	②変動率 年間 -2.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

— 11

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10501	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北3 m市道		2 住居 (60,160)	
b	小倉北7C - 20752	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m私道		1 住居 (60,160)	
c	小倉北7C - 10704	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北4 m私道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 風致地区	
d	小倉北7C - 20152	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北4.1 m市道 西3.4 m 角地		1 中専 (70,164)	
e	小倉北7C - 11005	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 36,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,796	$\frac{100}{[96.6]}$	38,091	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	38,100
b	() 39,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	44,091	$\frac{100}{[103.3]}$	42,682		42,700
c	() 45,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.2]}$	48,511	$\frac{100}{[104.0]}$	46,645		46,600
d	() 39,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,294	$\frac{100}{[105.0]}$	37,423		37,400
e	() 39,161	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	41,222	$\frac{100}{[97.7]}$	42,192	$\frac{[100.0]}{100}$	42,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.10	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		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.5	環境 +9.0		
			画地 -6.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.25	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 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 0.00	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 0.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 11

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	47,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区黒原2丁目3番77外「黒原2-37-20」				②地積 (㎡)	380 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域		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) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 23 m、		規模 350 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	画地規模の大きな画地が多い傾斜地地域		街路 7.5 m市道	交通施設	小倉駅 南東方4 km		法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	傾斜地勢に中規模住宅が建ち並び既成住宅地域。地域的特性は現状のまま推移していくものと予測するが、住宅地需要の二極化が進展し、災害への関心の高まり等の影響も有り需要は弱く、地価は緩やかな下落基調と予測。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 58,400 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡						
	原価法		積算価格 / 円/㎡						
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区南東部を中心とした小倉北区内の既成住宅地域一円。需要者の中心は、北九州市内に勤務地を有する一次取得者層が中心と考えられる。近年の自然災害の頻発、住宅地需要の二極化の進展の中、土砂災害警戒区域内の傾斜地勢の土地需要は、相対的に弱く、地価は緩やかな下落基調にある。取引の中心となる価格帯は、土地は対象基準地と同程度の規模で、2,000～2,200万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の中規模戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、小倉北区内の標準地と類似した実際の取引事例から比準したもので市場性を表す実証的な価格で、証明力の高い価格である。よって、本件では、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、過年度からの地価水準の推移動向等に留意しつつ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路、交通、環境、画地、行政、その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域交通、環境、行政、その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路、交通、環境、画地、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域交通、環境、行政、その他
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 58,500 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 低金利を背景に不動産市場は堅調に推移してきたが、世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等により、先行きはやや不透明である。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 基準地番号 北九州小倉北 - 6 公示価格 58,400 円/㎡				〔地域要因〕 近隣地域は傾斜地勢に中規模住宅が建つ既成住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められない。				
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 0.0 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10705	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西2.9 m市道		準工 (60,200)	
b	小倉北7C - 10704	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北4 m私道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 風致地区	
c	小倉北7C - 10904	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)	
d	小倉北7C - 20750	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m私道 西5 m 角地		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 29,762	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	53,553	$\frac{100}{[93.3]}$	57,399	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	57,400
b	() 45,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[93.2]}$	48,850	$\frac{100}{[84.0]}$	58,155		58,200
c	() 75,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,007	$\frac{100}{[125.6]}$	60,515		60,500
d	() 27,501	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	47,583	$\frac{100}{[81.0]}$	58,744		58,700
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	その他	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 +2.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -6.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +27.0		
d	正常	%/月 -0.02	街路 0.0 画地 -17.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
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。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 12

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区黒原2丁目3番77	2908000214294-0000
2	北九州市小倉北区黒原2丁目3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		

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) - 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)路線価	[令和 7 年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区中井1丁目21番12「中井1－21－15」				②地積(㎡)	188	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200)	
	長方形1：1.2	住宅W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域		西6 m市道	水道、ガス、下水	九州工大前1.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.3 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項旧来からの戸建住宅を中心とする既成住宅地域		街路6m市道		交通施設九州工大前駅 南東方1.5 km		法令規制対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域としての需要が強く熟成度を増しつつ推移していくものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		76,500 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡					
	原価法		積算価格		／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給関係は、持ち直してきていたが、新たな宅地供給が少なく、弱めの動きとなっている。土地のみで1,500万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で3,000万円前後が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする既成住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正その他
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正その他
	北九州小倉北(県)－12									0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 75,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕北九州の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。住宅投資は弱めの動きとなっている。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕小倉北区の人口は微減傾向で推移している。小倉北区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。				
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 20454	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西3.6 m市道		1 住居 (70,160)	
b	小倉北7C - 10906	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m私道		1 中専 (60,160)	
c	小倉北7C - 11001	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 中専 (60,160)	
d	小倉北7C - 20452	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西5 m 角地		準工 (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 58,506	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,618	$\frac{100}{[78.8]}$	75,657	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	75,700
b	() 95,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,367	$\frac{100}{[124.1]}$	77,653		77,700
c	() 71,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,388	$\frac{100}{[110.5]}$	76,369		76,400
d	() 63,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,087	$\frac{100}{[82.0]}$	76,935		76,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.17	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +28.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.17	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		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 13

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区中井1丁目2番12	2908010024027-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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) 路線 価	[令和 7 年1月]	73,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市小倉北区金鶏町9 1 番 2 「金鶏町6－1 0」				②地積 (㎡)	340 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)								
	長方形 1：1.5	事務所兼共同住宅 R C 4	中規模住宅、マンション 等が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉1.8 km	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 70 m				②標準の使用		中低層共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		6 m市道		交通施設	南小倉駅西方1.8 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、マンション等が混在する既存住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。生活利便性及び住環境が比較的良好なことから需給は底堅く、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定		中低層共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 96,000 円／㎡											
		収益還元法		収益価格 76,600 円／㎡											
		原価法		積算価格 / 円／㎡											
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は、小倉北区西部を中心とした住宅地域である。主な需要者は一般個人等で圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は生活利便性及び住環境が比較的良好でマンションのほか新規宅地分譲も見られるなど需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、中古物件も多く、画地規模、建物の築年等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、一般住宅、マンション等が建ち並ぶ既存住宅地域であるが、自己使用目的の取引が多く、用途も混在するため価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。そこで本件では、小倉北区都心部外延等に存する類似の取引事例と比較検討して試算した比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因行政その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 90,200 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 小倉北区では生活利便性の良いエリアの住宅地需要は底堅いが、郊外部の傾斜地や街路の劣るエリアの需要は弱く二極化が進展している。									
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 新規宅地分譲が見られるなど需給は底堅く、地価は上昇傾向に推移している。									
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
	年間		+3.1 %			半年間		%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10401	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.9 m市道 北7.5 m 角地		商業 (100,400)	
b	小倉北7C - 10202	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道 北西5.5 m 南東2.6 m 三方路		商業 (100,330)	
c	小倉北7C - 10201	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 角地		1住居 (70,200)	
d	小倉北7C - 10603	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 北東5 m 二方路		1住居 (70,200)	
e	小倉北7C - 20455	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東8 m市道 南東3.8 m 角地		1住居 (80,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 117,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	112,977	$\frac{100}{[120.2]}$	93,991	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	94,000
b	() 78,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.7]}$	118,951	$\frac{100}{[123.2]}$	96,551		96,600
c	() 83,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	84,446	$\frac{100}{[91.2]}$	92,594		92,600
d	() 115,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	114,527	$\frac{100}{[117.6]}$	97,387		97,400
e	() 81,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,012	$\frac{100}{[93.6]}$	86,551	$\frac{[100.0]}{100}$	86,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.26	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 -4.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -15.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,743,202	1,890,606	6,852,596	5,949,200	903,396	(0.9797) 885,057	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	26,031,088 円 (76,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		180.00		S 3 F		540.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	340 ㎡	14.0 m× 23.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		タイプは1 K・専有面積約3 8 ㎡～4 0 ㎡			⑦有効率 の理由	88.3 % 共同住宅としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	居宅	180.00	85.0	153.00	1,500	229,500	1.0	229,500		
							1.0	229,500		
2 ～ 2	居宅	180.00	90.0	162.00	1,475	238,950	1.0	238,950		
							1.0	238,950		
3 ～ 3	居宅	180.00	90.0	162.00	1,450	234,900	1.0	234,900		
							1.0	234,900		
～										
～										
計		540.00	88.3	477.00		703,350		703,350		
								703,350		
⑨年額支払賃料				703,350 円 × 12ヶ月 = 8,440,200 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 5 台× 12ヶ月+ = 480,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				8,440,200 円 × 4.0 % + 480,000 円 × 4.0 % = 356,808 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				8,563,392 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				703,350 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,752 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 703,350 円 × 96.0 % × 0.2563 = 173,058 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				8,743,202 円 (25,715 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	428,000 円	107,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	267,606 円	8,920,200 ×	3.0 %
③公租公課	土地 71,500 円	査定額	
	建物 909,500 円	107,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,890,606 円 (5,561 円／㎡) (経費率 21.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9797

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	107,000,000 円	設計監理料率 192,000 円／㎡× 540.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0556	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,949,200 円 (17,498 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	8,743,202 円		
②総費用	1,890,606 円		
③純収益 ①－②	6,852,596 円		
④建物等に帰属する純収益	5,949,200 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	903,396 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	885,057 円 (2,603 円／㎡)		

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.4 %
	26,031,088 円	(76,600 円／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 14

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区金鶏町9 1 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		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野新町3丁目445番 「片野新町3-3-3」				②地積 (㎡)	170 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並ぶ区 画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	城野440 m		(その他) (60,120)

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 120 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模				170 m ² 程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	土地画整理事業により整備された住宅地域		街路	6 m市道		交通施設	城野駅 北方440 m	法令規制	1 住居(60,120)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域はＪＲ城野駅近くにあつてゼロ・カーボン先進街区形成事業を基本計画としてて開発された戸建住宅地域で、完成後から大きな環境変化はみられない。									

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区の利便な住宅地の存する範囲。主な需要者は、当該圏域内に居住するエンドユーザーが多いが、纏まった規模の画地ではハウスメーカーの参入等も見られる。需給動向については立地に優る地域の需要は強含みであるが、地勢や街路条件の劣る地域では需要が低迷している。需要の中心となる価格帯については、画地規模にもよるが新築戸建物件で、4000～5000万円程度である。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域はＪＲ駅をはじめ生活利便施設への接近性が確保され、環境等に配慮して造られた戸建住宅地である。そのため、自用目的の取引が中心であり賃貸市場は成熟していない。 よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡や地域の不動産需給動向なども考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-------------------------------------	---

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化 補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	-3.0
	北九州小倉北(県)	— 3						準	交通	0.0	域	交通	-5.0
	前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[100.0]	107,000		化	環境	0.0	要	環境	0.0
	96,000 円/㎡	100	[100.0]	[92.2]	100			補	画地	0.0	因	行政	0.0
								正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 100,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) (要 因) (地 域) (要 因) (個別的) (要 因)	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする物価上昇が不動産需給に及ぼす影響が注視される。
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡						近隣地域では大きな環境変化見られないが、周辺地域での諸施設の整備により、熟成度が高まると考えられる。
	②変動率	年間	+5.0 %	半年間			%

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

— 15

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10904	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160)	
b	小倉北7C - 20551	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南6 m市道		1 中専 (60,200) 地区計画等 宅造規制区域	
c	小倉北7C - 10503	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道		1 住居 (60,160)	
d	小倉北7C - 10902	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	小倉北7C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.4 m私道		近商 (90,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 75,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,007	$\frac{100}{[72.0]}$	105,565	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	106,000
b	() 112,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	116,806	$\frac{100}{[106.6]}$	109,574		110,000
c	() 96,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,098	$\frac{100}{[96.7]}$	101,446		101,000
d	() 104,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,817	$\frac{100}{[99.0]}$	107,896		108,000
e	() 138,478	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,248	$\frac{100}{[117.4]}$	120,313	$\frac{[100.0]}{100}$	120,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.10	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.18	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.25	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 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 105,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 15

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
備考		

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	82,000 円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区江南町1 0 1 8 番 7 外「江南町 5－1 2」				②地積 (㎡)	344 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防					
	台形 1：3	共同住宅 S R C 11	幹線道路背後のマンション等が多い中高層共同住宅地域		北東6.1 m 市道	水道、ガス、下水	小倉1.3 km		(その他) 駐車場整備地区 (90,366)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用		共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、		奥行 約 30 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	6. 1 m市道	交通施設	小倉駅南東方1.3 km		法令規制	対象基準地と同じ			
		⑤地域要因の将来予測		市中心部へのアクセスが良好な生活利便性の高い住宅地域であり、共同住宅が多く見受けられる。周辺においては共同住宅の新規供給もみられ、地価は当面上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		形状 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		110,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格		89,900 円／㎡									
	原価法		積算価格		／ 円／㎡									
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区内の住宅地域一円であり、中高層の共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。都心部へのアクセス性が高いことから、住宅地や商業地としての需要は底堅く推移している。主たる市場参加者は主に賃貸用共同住宅の開発を企図する不動産会社、個人等と思考され、需要は競合し高値での取引も散見される。取引規模や取引形態により取引の個性が強く、市場における中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅や営業所等を中心として利便性と居住の快適性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		[]	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	北九州(県) - 14											0.0		-1.0
	前年指定基準地の価格 90,200 円／㎡		[103.1] 100		100 [100.0]	100 [93.6]	[100.0] 100	99,400				0.0		+5.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 99,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕		景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕		小倉北区への交通利便性が高い住宅地域であり、住宅需要は堅調であるが、特段の変動要因は見られない。						
	②変動率 年間 +5.1 % 半年間 %					〔個別的要因〕		個別的要因に特段の変動はない。						

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

— 16

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10601	北九州市小倉北区		底地	()	長方形	北東6 m市道		近商 (90,200)	
b	小倉北7C - 10503	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道		1 住居 (60,160)	
c	小倉北7C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.4 m私道		近商 (90,200)	
d	小倉北7C - 10310	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南東7.2 m県道		1 中専 (60,200)	
e	小倉北7C - 11107	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道		商業 (100,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(79,805) 99,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,250	$\frac{100}{[92.0]}$	111,141	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	111,000
b	() 96,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,098	$\frac{100}{[87.5]}$	112,112		112,000
c	() 138,478	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,248	$\frac{100}{[112.0]}$	126,114		126,000
d	() 77,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,613	$\frac{100}{[80.8]}$	96,056		96,100
e	() 126,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,902	$\frac{100}{[120.2]}$	108,903	$\frac{[100.0]}{100}$	109,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	%/月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +2.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 110,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	20,871,224	5,064,095	15,807,129	14,715,000	1,092,129	(0.9623) 1,050,956	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	30,910,471 円 (89,900 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		R C 10 F		1,100.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	366 %	344 ㎡	10.0 m× 29.0 m	前面道路：市道 6.1 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		共同住宅 1 D K 約 3 3 ㎡／1 戸			⑦有効率 の理由	90.0 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	110.00	90.0	99.00	1,650	163,350	1.0	163,350		
2 ~ 10	居宅	110.00	90.0	99.00	1,751	173,349	1.0	173,349		
~										
~										
~										
計		1,100.00	90.0	990.00		1,723,491		1,723,491		
⑨月額支払賃料					1,723,491 円 × 12ヶ月 = 20,681,892 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 × 5 台× 12ヶ月+ = 600,000 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等にて充当 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					20,681,892 円 × 4.0 % + 600,000 円 × 4.0 % = 851,276 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					20,430,616 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,723,491 円 × 96.0 % × 1.00 % = 16,546 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,723,491 円 × 96.0 % × 0.2563 = 424,062 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					20,871,224 円 (60,672 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,790 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,751 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,080,000 円	270,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	1,064,095 円	21,281,892 ×	5.0 %
③公租公課	土地 85,000 円	査定額	
	建物 2,295,000 円	270,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	270,000 円	270,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	5,064,095 円 (14,721 円／㎡) (経費率 24.3 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	270,000,000 円	設計監理料率 238,000 円／㎡× 1,100.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0545	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	14,715,000 円 (42,776 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	20,871,224 円		
②総費用	5,064,095 円		
③純収益 ①－②	15,807,129 円		
④建物等に帰属する純収益	14,715,000 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,092,129 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,050,956 円 (3,055 円／㎡)		

(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／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県)

— 16

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区江南町 1 0 1 8 番 7	2908000163716-0000
2	北九州市小倉北区江南町 1 0 1 9 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		
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		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	620,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区京町3丁目30番6外「京町3-11-7」				②地積 (㎡)	201 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火	
	正方形 1:1	店舗兼共同住宅 RC 8	中高層の店舗兼共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域	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) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m				②標準の使用	店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、		奥行 約 14 m、		規模 200 m ² 程度、		形状 正方形
	④地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m市道		交通 小倉駅 南東方350 m		法令 対象基準地と同じ
		事項		路		施設		規制
	⑤地域要因の将来予測	小倉駅徒歩圏に形成される商業地域で、各種規制の緩和措置等も追い風に、今後は建替需要の活発化が見込まれると予測。近年の底堅い商業地需要にも後押しされて、地価は当分の間、上昇基調で推移するものと予測する。						

(3) 最も有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	798,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	532,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区等の中心商業地域、典型的な市場参加者は店舗付共同住宅やオフィスビルの運営を企図するデベロッパーや地場不動産業者と把握され、圏外からの参入も想定される。これらの市場参加者は、投資総額を勘案しつつ取引水準を重視して価格判断を行う傾向が強い。諸条件に恵まれた立地特性から多様な需要が期待され、こうした傾向も反映して地価は上昇基調で推移する。取引される規模がまちまちで、取引の中心価格帯を一概には指摘できない。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場で生じた地価現象を的確に反映した、客観的かつ実証的な事例に基づき導出された価格である。一方、収益価格は、賃料水準や還元利回りの将来予測など、導出過程に多くの想定要素を含み不確実性を有している。以上より、本件においては比準価格の相対的な説得力が高いと判断される。したがって本件では、比準価格を中心に、収益価格を斟酌することにも、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を決定した。

(8)	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	⑦	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -1.0 -10.0 0.0 0.0
公規 価 示 準 格	標準地番号 北九州小倉北	5 - 11					内 訳					
価と 格し をた	公示価格 654,000 円/㎡	[103.8] 100	100 [105.0]	100 [87.3]	[100.0] 100	741,000						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準 地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正 その他 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 その他 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 750,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	米国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。 小倉都心部商業地需要の高まりに加え「コクラ・クロサキリビテーション」の各種政策等の効果の後押しもあって地価は上昇基調で推移。 個別的要因に変動はない。	
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	+3.5 %	半年間				%

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10909	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南30 m市道 西3.5 m 角地		商業 (100,800) 駐車場整備地区	
b	八幡西07C - 10116	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
c	小倉北7C - 10811	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	南5.9 m市道		商業 (100,354)	
d	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 807,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	850,706	$\frac{100}{[97.0]}$	877,016	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	877,000
b	() 428,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	449,202	$\frac{100}{[55.4]}$	810,834		811,000
c	() 360,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	414,546	$\frac{100}{[53.2]}$	779,222		779,000
d	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[52.0]}$	726,260		726,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -20.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -22.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -20.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 798,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	28,958,696	6,792,894	22,165,802	18,193,700	3,972,102	(0.9430) 3,745,692	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	107,019,771 円 (532,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		170.00		R C 8 F		1,360.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	201 ㎡	14.0 ㎡× 14.0 ㎡	前面道路：市道 25.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		地域において標準的と解される店舗付共同住宅（1～2階が店舗、3階以上は住宅）を想定			⑦有効率 の理由	82.5 %	構造、用途等から標準的な有効率を採用した			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	170.00	75.0	127.50	4,650	592,875	4.0	2,371,500		
							2.0	1,185,750		
2 ～ 2	店舗	170.00	75.0	127.50	3,100	395,250	4.0	1,581,000		
							2.0	790,500		
3 ～ 8	住宅	170.00	85.0	144.50	1,700	245,650	1.0	245,650		
							1.0	245,650		
～										
～										
計		1,360.00	82.5	1,122.00		2,462,025		5,426,400		
								3,450,150		
⑨年額支払賃料				2,462,025 円 × 12ヶ月 = 29,544,300 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので、計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				29,544,300 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,477,215 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				28,067,085 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,426,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 51,551 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,450,150 円 × 95.0 % × 0.2563 = 840,060 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				28,958,696 円 (144,073 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 4,864 円/㎡ 月額支払賃料 (4,650 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,645,000 円	329,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,329,494 円	29,544,300 ×	4.5 %
③公租公課	土地 363,900 円	査定額	
	建物 2,796,500 円	329,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	329,000 円	329,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	329,000 円	329,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	6,792,894 円 (33,795 円／㎡) (経費率 23.5 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	329,000,000 円	設計監理料率 235,000 円／㎡× 1,360.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0553	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	18,193,700 円 (90,516 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	28,958,696 円		
②総費用	6,792,894 円		
③純収益 ①－②	22,165,802 円		
④建物等に帰属する純収益	18,193,700 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,972,102 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,745,692 円 (18,635 円／㎡)		

(3)-9 土地の収益価格		還元利回り (r-g)	3.5 %
		107,019,771 円 (	532,000 円／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉北(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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	240,000 円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区室町2丁目242番1「室町2-11-19」				②地積 (㎡)	181 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防			
	長方形 1.2:1	店舗兼事務所 R C 5	事務所ビル、駐車場等が見られる既成の商業地域	北東16 m 市道	水道、ガス、下水	西小倉100 m	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			②標準の使用	中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 13.5 m、			規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	駐車場やマンション等が見られる集積度がやや劣る商業地域	街路 1 6 m市道	交通施設	西小倉駅 南東方100 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近くに大型商業施設であるリパウォーク北九州が存するが、客足は比較的堅調で、当面の間は現状を維持するものと予測する。地価については、駅に近い立地を背景に上昇傾向で推移するものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 307,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格 214,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心である。近年、ＪＲ西小倉駅の周辺においては、分譲マンションや賃貸マンションの建設が増えてきており、交通利便性が良好であることと相俟って土地需要は強含みで推移している。地価水準については、規模等によりバラツキが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗や事務所を中心して共同住宅も見られる商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100				地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	北九州小倉北(県) 5 - 6		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 +2.0 交通 0.0 交通 -2.0 環境 0.0 要 環境 -6.0 画地 0.0 因 行政 +8.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 280,000 円/㎡	[108.6] 100		100 [100.0]	100 [101.5]	[100.0] 100	300,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 290,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復傾向にあり、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。					
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 駅近くに存する商業地域で需要は安定的に推移しており、地価についても強含みで推移している。					
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因は変動は認められない。					

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10313	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西6.5 m市道 北5 m 角地		商業 (100,390)	
b	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
c	小倉北7C - 10811	北九州市小倉北区		貸家 建付 地	()	ほぼ長 方形	南5.9 m市道		商業 (100,354)	
d	小倉北7C - 10205	北九州市小倉北区		建付 地	()	不整形	東3.6 m市道		商業 (100,240) 駐車場整備地区	
e	小倉北7C - 10901	北九州市小倉北区		建付 地	()	不整形	北5 m市道		商業 (100,400) 特別用途地区 駐車場整備地区	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 302,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	303,980	$\frac{100}{[102.4]}$	296,855	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	297,000
b	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[127.3]}$	296,665		297,000
c	() 360,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	414,546	$\frac{100}{[126.4]}$	327,964		328,000
d	() 357,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	375,365	$\frac{100}{[113.7]}$	330,136		330,000
e	() 194,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	249,864	$\frac{100}{[82.9]}$	301,404	$\frac{[100.0]}{100}$	301,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -10.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +40.0		
e	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 307,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	14,956,612	3,543,136	11,413,476	10,003,500	1,409,976	(0.9616) 1,355,833	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	38,738,086 円 (214,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		144.00		R C 5 F		720.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	181 ㎡	16.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 F は店舗、2 ～ 5 F はファミリータイプの居宅を 想定			⑦有効率 82.0 % の理由		建物の構造、用途から標準的と判断			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	144.00	70.0	100.80	2,950	297,360	4.0	1,189,440		
							2.0	594,720		
2 ～ 5	住宅	144.00	85.0	122.40	2,000	244,800	1.0	244,800		
							1.0	244,800		
～										
～										
～										
計		720.00	82.0	590.40		1,276,560		2,168,640		
								1,573,920		
⑨年額支払賃料					1,276,560 円 × 12ヶ月 = 15,318,720 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されるので計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					15,318,720 円 × 5.0 % + 円 × % = 765,936 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					14,552,784 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,168,640 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,602 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,573,920 円 × 95.0 % × 0.2563 = 383,226 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					14,956,612 円 (82,633 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,044 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 円/㎡) 基準階 2 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	855,000 円	171,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	765,936 円	15,318,720 ×	5.0 %
③公租公課	土地 126,700 円	査定額	
	建物 1,453,500 円	171,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	171,000 円	171,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	171,000 円	171,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,543,136 円 (19,575 円／㎡) (経費率 23.7 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	171,000,000 円	設計監理料率 230,000 円／㎡× 720.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	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		
②総費用	3,543,136 円		
③純収益 ①－②	11,413,476 円		
④建物等に帰属する純収益	10,003,500 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,409,976 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,355,833 円 (7,491 円／㎡)		

(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／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区魚町2丁目259番3「魚町2-1-15」				②地積(㎡)	100	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,800)防火		
	長方形1:2	店舗S3	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	西16 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉550 m		(その他) 特別用途地区 駐車場整備地区(100,800)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 30 m			②標準の使用	店舗・事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 6 m 県道	交通施設	小倉駅南西方550 m		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小倉北区中心部の商業地域で小規模な店舗が建ち並ぶ地域である。コクラ・クロサキリビテーションの各種規制緩和に伴い、今後建替え、画地の併合等の需要が見込まれ地価は上昇基調と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 528,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 456,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR小倉駅周辺を中心とした小倉北区都心部の商業地域一円の圏域と判断した。需要者の中心は、地場営利法人、収益物件の開発を目的とする不動産業者等である。周辺の商店街内では、コロナ禍で閉店店舗も見られたが、人流の回復等によりに繁華性は完全に回復している。なお、取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記のとおりに決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 510,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	低金利を背景に不動産市場は堅調に推移してきたが、世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等により、先行きはやや不透明である。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	近隣地域は、小倉北区中心の商業地域である。土地の高度利用を図るべき区域として指定容積率緩和対象となり建替え促進が期待される。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10811	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南5.9 m市道		商業 (100,354)	
b	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
c	小倉北7C - 10205	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東3.6 m市道		商業 (100,240) 駐車場整備地区	
d	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長 方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務	
e	小倉北7C - 20854	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北18.9 m国道 西4 m 角地		商業 (90,800)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 360,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	414,546	$\frac{100}{[82.2]}$	504,314	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	530,000
b	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[78.5]}$	481,089		505,000
c	() 357,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	375,365	$\frac{100}{[73.9]}$	507,936		533,000
d	() 350,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[73.4]}$	498,662		524,000
e	() 425,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	427,586	$\frac{100}{[82.2]}$	520,178	$\frac{[105.0]}{100}$	546,000
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -26.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -18.0		
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -28.0		
e	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -21.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 528,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,163,581	2,734,170	9,429,411	7,718,400	1,711,011	(0.9585) 1,640,004	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	45,555,667 円 (456,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所		75.00		S 6 F		470.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 特別用途地区 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	100 ㎡	7.0 m× 14.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 フロア貸し（1 F～6 F）				⑦有効率 75.0 % の理由		標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	75.00	70.0	52.50	4,500	236,250	4.0	945,000		
							2.0	472,500		
2 ～ 2	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,800	168,000	4.0	672,000		
							2.0	336,000		
3 ～ 6	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,600	156,000	4.0	624,000		
							2.0	312,000		
～	塔屋	20.00								
～										
計		470.00	75.0	352.50		1,028,250		4,113,000		
								2,056,500		
⑨年額支払賃料				1,028,250 円 × 12ヶ月 = 12,339,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				12,339,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 616,950 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				11,722,050 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,113,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 39,074 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,056,500 円 × 95.0 % × 0.2060 = 402,457 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,163,581 円 (121,636 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 4,670 円/㎡ 月額支払賃料 (4,500 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	640,000 円	128,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	370,170 円	12,339,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 380,000 円	査定額	
	建物 1,088,000 円	128,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,734,170 円 (27,342 円／㎡) (経費率 22.5 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	128,000,000 円	設計監理料率 265,000 円／㎡× 470.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,718,400 円 (77,184 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	12,163,581 円
②総費用	2,734,170 円
③純収益 ①－②	9,429,411 円
④建物等に帰属する純収益	7,718,400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,711,011 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,640,004 円 (16,400 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.6 %
45,555,667 円 (	456,000 円／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市小倉北区魚町2丁目75番「魚町2-3-4」				②地積 (㎡)	104 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火				
	長方形 1:1.5		店舗兼事務所 R C 4		小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ中心部の商業地域		北4 m 市道		水道、ガス、下水	小倉400 m		(その他) 駐車場整備地区 特別用途地区 (100,320)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 0 m、北 20 m						②標準的使用		中低層の店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、		奥行 約 13 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4 m市道		交通施設	小倉駅 南方400 m		法令規制 対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、J R小倉駅南側の中心商業地域で、当面は現状のまま推移すると推測される。地価については、インバウンド効果の影響もあり、今後も上昇傾向が続くと予想される。													
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地								(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 485,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 403,000 円/㎡													
	原価法		積算価格 / 円/㎡													
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区を中心とする北九州市内の商業地域である。駅前の商業地という立地条件から需要の中心は、店舗兼事務所等の収益不動産開発を主目的とする不動産開発事業者等と推測される。需要については、北九州市の中心商業地域という立地条件から需要は高い。価格については、駅前の商業地域であり需要は高いが、取引される価格にバラツキが大きく、その中心的価格帯を把握するのは、困難な状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、純収益を資本還元して求めており、理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100							
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 458,000 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		小倉北区の人口は、微減傾向となっているが、景気は回復傾向が続いている。今後については、米国の関税政策の影響が懸念される。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕		近隣地域は、市の中心商業地域であり、大きな変化は見られない。インバウンド効果もあり、地価は上昇傾向が続いている。								
						〔個別的要因〕		不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。								
	②変動率		年間 +4.1 %	半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	小倉北7C - 10811	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南5.9 m市道		商業 (100,354)		
b	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長 方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務		
c	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)		
d	小倉北7C - 10205	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東3.6 m市道		商業 (100,240) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 360,127		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	414,546	$\frac{100}{[85.7]}$	483,718	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	484,000
b	() 350,592		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[76.3]}$	479,709		480,000
c	() 366,300		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[77.5]}$	487,297		487,000
d	() 357,143		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	375,365	$\frac{100}{[76.6]}$	490,033		490,000
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0			
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 +12.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -35.0			
c	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -29.0			
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -6.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -16.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 485,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,800,057	1,994,580	6,805,477	5,233,280	1,572,197	(0.9608) 1,510,567	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	41,960,194 円 (403,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		100.00		R C 3 F		300.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 特別用途地区 防火	100 %	500 %	320 %	104 ㎡	9.0 m× 15.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 1，2 階を店舗、3 階を事務所と想定				⑦有効率 78.3 % の理由		近隣の店舗兼事務所としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	3,980	298,500	4.0	1,194,000		
							2.0	597,000		
2 ~ 2	店舗	100.00	80.0	80.00	3,100	248,000	4.0	992,000		
							2.0	496,000		
3 ~ 3	事務所	100.00	80.0	80.00	2,550	204,000	5.0	1,020,000		
~										
~										
計		300.00	78.3	235.00		750,500		3,206,000		
								1,093,000		
⑨月額支払賃料				750,500 円 × 12ヶ月 = 9,006,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されている。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				9,006,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 450,300 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				8,555,700 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,206,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 30,457 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,093,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 213,900 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				8,800,057 円 (84,616 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実賃料 4,130 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,980 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額		算 出 根 拠
①修繕費	442,000 円	88,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	270,180 円	9,006,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地	354,200 円	査定額
	建物	751,400 円	88,400,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	88,400 円	88,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	88,400 円	88,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,994,580 円 (19,179 円／㎡) (経費率 22.7 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	88,400,000 円	設計監理料率 286,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,233,280 円 (50,320 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	8,800,057 円
②総費用	1,994,580 円
③純収益 ①－②	6,805,477 円
④建物等に帰属する純収益	5,233,280 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,572,197 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,510,567 円 (14,525 円／㎡)

(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／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	850,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市小倉北区魚町1丁目90番2外「魚町1－6－16」				②地積 (㎡)	755 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火 (その他) 高度地区最低11m 駐車場整備地区 (100,800)	
	長方形 1：2	空店舗 R C 3		店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		東40 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉180 m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m				②標準の使用		中高層店舗、事務所地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 4 0 m県道		交通 小倉駅南方180 m		法令 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		小倉駅の中心部に形成される繁華な商業地域であり、中高層の店舗や事務所等が建ち並んでいる。コクラクロサキリビテーション事業による期待感もあり地価は当面上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗、事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,200,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 1,040,000 円／㎡								
	原価法		積算価格 / 円／㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区の商業地域一円であり、交通便利性の高さから店舗やオフィスなど需要が競合する地域である。主たる市場参加者はオフィスや店舗ビル、ホテル等を企図する不動産会社や事業会社を中心と思料されるが、小倉駅中心部での土地取引はその希少性の高さから取引件数は限定的である。市場での中心価格帯は、立地条件や画地規模、取引事情等により異なるため、需要の中心となる価格帯は見出しづらい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層の店舗や事務所等が建ち並ぶ小倉駅至近の商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことや建築費の変動の大きさに起因し低位に試算されたものと思料される。よって、本件では比準価格を重視して収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 画地 行政 環境 行政 画地		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10811	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南5.9 m市道		商業 (100,354)	
b	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
c	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長 方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務	
d	小倉北7K - 21265	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北18.9 m国道 西4 m 角地		商業 (90,800)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 360,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	414,546	$\frac{100}{[35.0]}$	1,184,417	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,240,000
b	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[35.8]}$	1,054,902		1,110,000
c	() 350,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[36.8]}$	994,614		1,040,000
d	() 425,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	427,586	$\frac{100}{[51.5]}$	830,264		872,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -45.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -40.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -42.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -65.0		
d	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -50.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,200,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	185,867,737	47,528,800	138,338,937	107,744,000	30,594,937	(0.9233) 28,248,305	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	784,675,139 円 (1,040,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗、事務所		500.00		S R C 12 F		6,030.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 高度地区最低11m 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	755 ㎡	16.0 m× 33.0 m	前面道路：県道 40.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1、2階は店舗、3階～12階は事務所を想定。			⑦有効率 の理由	78.8 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	500.00	70.0	350.00	7,620	2,667,000	4.0 2.0	10,668,000 5,334,000		
2 ～ 2	店舗	500.00	80.0	400.00	3,140	1,256,000	4.0 2.0	5,024,000 2,512,000		
3 ～ 12	事務所	500.00	80.0	400.00	3,040	1,216,000	4.0	4,864,000		
～		30.00								
～										
計		6,030.00	78.8	4,750.00		16,083,000		64,332,000 7,846,000		
⑨年額支払賃料				16,083,000 円 × 12ヶ月 = 192,996,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等にて充当 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				192,996,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 9,649,800 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				183,346,200 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				64,332,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 611,154 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 7,846,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,910,383 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				185,867,737 円 (246,182 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,050 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,040 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目		実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費		9,100,000 円	1,820,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費		9,649,800 円	192,996,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地	9,669,000 円	査定額	
	建物	15,470,000 円	1,820,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料		1,820,000 円	1,820,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		1,820,000 円	1,820,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用		0 円		
⑦総費用 ①～⑥		47,528,800 円 (	62,952 円／㎡)	(経費率 25.6 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	2.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9233

(3)-7 建物等に帰属する純収益		
項 目	査 定 額	算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	1,820,000,000 円	設計監理料率 293,000 円／㎡× 6,030.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	107,744,000 円 (142,707 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	185,867,737 円
②総費用	47,528,800 円
③純収益 ①－②	138,338,937 円
④建物等に帰属する純収益	107,744,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	30,594,937 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	28,248,305 円 (37,415 円／㎡)

(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／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉北区紺屋町1 7 7 番 1 「紺屋町 9－1 0」				②地積 (㎡)	247 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,800) 防火	
	長方形 1：1.2	店舗 S 4	低層店舗、中高層事務所 ビルが建ち並ぶ商業地域	東25 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉850 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m		②標準の使用		中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	都心部に近い商業地域	街路	2 5 m市道	交通施設	小倉駅 南東方850 m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		都心部に比較的近い商業地域であり、賃貸住宅などの安定的な収益物件に対する需要がみられる。老朽化した建物の建て替えが進んでおり、地価は上昇基調で推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		320,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		258,000 円/㎡				
	原価法		積算価格		／ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市内の商業地域。需要者の中心は、北九州市都市圏を営業圏域に持つ法人や、法人投資家等である。北九州市の経済の回復ペースは鈍化してきている。小倉駅南口の再開発、投資意欲の拡大から、地価の上昇傾向が見られるようになってきている。近隣地域は、北九州市内における競争力は高く潜在的需要が見込まれる。規模等にバラツキがみられ、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。調整にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格との整合性、需給動向を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 280,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	北九州の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。個人消費は、緩やかな増加基調にある。			
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	都心部において建て替えが進んでおり、地価は上昇基調で推移している。			
	②変動率				〔個別的要因〕	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			
	年間	+8.6 %	半年間		%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
b	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務	
c	小倉北7K - 11265	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北18.9 m国道 西4 m 角地		商業 (90,800)	
d	小倉北7C - 10313	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西6.5 m市道 北5 m 角地		商業 (100,390)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[116.1]}$	325,284	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	325,000
b	() 350,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[114.4]}$	319,946		320,000
c	() 425,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	427,586	$\frac{100}{[133.8]}$	319,571		320,000
d	() 302,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	303,980	$\frac{100}{[94.0]}$	323,383		323,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.50	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 +13.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 320,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	32,034,029	7,207,212	24,826,817	22,464,000	2,362,817	(0.9430) 2,228,136	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	63,661,029 円 (258,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		190.00		S R C 8 F		1,520.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	247 ㎡	15.0 m× 19.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		下層階に店舗・事務所がついた共同住宅（1 L D K タイプ：平均専用面積約 3 5 ㎡）を想定した。			⑦有効率 82.9 % の理由		用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	190.00	71.1	135.00	3,300	445,500	4.0	1,782,000		
							2.0	891,000		
2 ~ 2	事務所	190.00	80.5	153.00	2,400	367,200	5.0	1,836,000		
3 ~ 8	住宅	190.00	85.3	162.00	2,000	324,000	1.0	324,000		
							1.0	324,000		
~										
~										
計		1,520.00	82.9	1,260.00		2,756,700		5,562,000		
								2,835,000		
⑨月額支払賃料				2,756,700 円 × 12ヶ月 = 33,080,400 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				33,080,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,654,020 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				31,426,380 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,562,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 52,839 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,835,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 554,810 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				32,034,029 円 (129,692 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,424 円/㎡ 月額支払賃料 (3,300 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,920,000 円	384,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	992,412 円	33,080,400 ×	3.0 %
③公租公課	土地 262,800 円	査定額	
	建物 3,264,000 円	384,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	384,000 円	384,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	384,000 円	384,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	7,207,212 円 (29,179 円／㎡) (経費率 22.5 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	384,000,000 円	設計監理料率 245,000 円／㎡× 1,520.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	22,464,000 円 (90,947 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	32,034,029 円
②総費用	7,207,212 円
③純収益 ①－②	24,826,817 円
④建物等に帰属する純収益	22,464,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,362,817 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,228,136 円 (9,021 円／㎡)

(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／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 6

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区紺屋町 1 7 7 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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区中井1丁目2番3「中井1-26-4」				②地積 (㎡)	115 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防					
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 L S 3	中小規模の各種近隣型の店舗が建ち並ぶ商業地域		南西18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前1.5 km	(その他) (90,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13.5 m、		規模		135 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1.8 m 国道	交通施設	九州工大前駅南東方 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。繁華性は高くはないが車両通行量は多く背後住宅地の需要も堅調で、地価は今後も上昇傾向で推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 128,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 81,900 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区都心部外延の商業地域である。需要者の中心は、当該圏内を選好する自営業者や法人等で圏外からの流入は多くはない。近隣地域周辺は近隣型店舗を主とした国道沿線の既成商業地域で、繁華性は高くはないが背後住宅地の需要が堅調で相対的な割安感もあり、地価は上昇傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、中古物件が多く築年、画地規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、小倉北区都心部外延の国道沿線の既成商業地域であるが、近隣型で賃貸物件は古いものが多く価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格は低位に試算された。そこで本件では、小倉北区都心部外延の類似地域内に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	{ 一般的要因 }	小倉北区の商業地は小倉駅前都心部、マンション適地、幹線沿線等で需要が堅調で、総じて地価は上昇傾向にある。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					{ 地域要因 }	近隣型の商業地域で繁華性は高くはないが車両通行量は多く、背後住宅地の需要も堅調で、地価は上昇傾向に推移している。						
	②変動率						{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。					
	年間 +4.3 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北7C - 10506	北九州市小倉北区			貸家 建付地	()	ほぼ整形	北東20 m県道		2住居 (60,200)
b	小倉北7C - 10203	北九州市小倉北区			貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道		2住居 (60,200)
c	小倉北7C - 10807	北九州市小倉北区			建付地	()	ほぼ台形	北11 m市道		1住居 (60,200)
d	小倉北7C - 11104	北九州市小倉北区			貸家 建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1住居 (60,200)
e	小倉北7C - 20450	北九州市小倉北区			建付地	()	長方形	北西6 m市道		近商 (90,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 113,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	115,213	$\frac{100}{[108.9]}$	105,797	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	106,000
b	() 164,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,454	$\frac{100}{[111.1]}$	150,724		151,000
c	() 93,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	101,984	$\frac{100}{[80.4]}$	126,846		127,000
d	() 86,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,926	$\frac{100}{[68.9]}$	130,517		131,000
e	() 83,215	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,623	$\frac{100}{[71.7]}$	124,997	$\frac{[100.0]}{100}$	125,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 128,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,254,943	719,019	2,535,924	2,199,240	336,684	(0.9794) 329,748	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	9,421,371 円 (81,900 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		90.00		S 2 F		180.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	115 ㎡	9.0 m× 12.0 m	前面道路： 国道 18.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階は店舗、2 階は 1 L D K 2 室			⑦有効率 85.0 % の理由		低層店舗兼共同住宅としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	90.00	80.0	72.00	2,120	152,640	4.0	610,560		
							2.0	305,280		
2 ~ 2	居宅	90.00	90.0	81.00	1,520	123,120	1.0	123,120		
							1.0	123,120		
~										
~										
~										
計		180.00	85.0	153.00		275,760		733,680 428,400		
⑨年額支払賃料				275,760 円 × 12ヶ月 = 3,309,120 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				3,309,120 円 × 5.0 % + 円 × % = 165,456 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,143,664 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				733,680 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,970 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 428,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 104,309 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,254,943 円 (28,304 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,218 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,120 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	184,500 円	36,900,000 ×	0.5 %
②維持管理費	115,819 円	3,309,120 ×	3.5 %
③公租公課	土地 31,300 円	査定額	
	建物 313,600 円	36,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	719,019 円 (6,252 円／㎡) (経費率 22.1 %)		

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	36,900,000 円	設計監理料率 199,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,199,240 円 (19,124 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	3,254,943 円		
②総費用	719,019 円		
③純収益 ①－②	2,535,924 円		
④建物等に帰属する純収益	2,199,240 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	336,684 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	329,748 円 (2,867 円／㎡)		

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.5 %
9,421,371 円 (		81,900 円／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区中井1丁目2番3	2908000257523-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州小倉北(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)路線価	[令和 7 年1月]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区魚町4丁目12番1外「魚町4－3－1」				②地積 (㎡)	311 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,800)		
	長方形 1：1.5	店舗兼共同住宅 R C 13	高層の共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ商業地域	北30 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	小倉680 m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m		②標準の使用		高層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	都心駅前の商業地域		街路 3 0 m 市道	交通施設	小倉駅 南方680 m		法令規制 対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	小倉駅徒歩圏内の都心の中心商業地域であり根強い需要がある。コクラリビテーションにより指定容積率が600%から800%に緩和された。より民間開発が促進され地価水準は上昇基調で推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 600,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 569,000 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市内のＪＲ鹿児島本線の主要駅近郊の商業地域と判断した。需要者の中心はオフィスや店舗兼共同住宅等を建設する事業者及び個人や法人の投資家等が想定される。主要駅近郊の商業地は一定の需要が見込まれ地価は上昇基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、確認される取引の規模、用途が区々であり見出しづらい状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅近郊の商業地域で事業用目的での取引が中心である。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり市場の動向を的確に反映し規範性は高いものと考えられる。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であるが、建物の規模、建築費や賃料など想定する項目が多く相対的に規範性が劣ると判断した。よって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 570,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。区内の人口、世帯数はともに増加に転じている。				
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	都心小倉駅徒歩圏内の中心商業地域では行政による民間開発促進施策が実施されており、地価は上昇傾向で推移すると予測する。				
					〔個別的要因〕	対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。				
	②変動率	年間 +5.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10909	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南30 m市道 西3.5 m 角地		商業 (100,800) 駐車場整備地区	
b	小倉北7C - 10205	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東3.6 m市道		商業 (100,240) 駐車場整備地区	
c	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
d	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務	
e	小倉北7K - 11265	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北18.9 m国道 西4 m 角地		商業 (90,800)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 807,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	850,706	$\frac{100}{[127.3]}$	668,269	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	688,000
b	() 357,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	375,365	$\frac{100}{[63.6]}$	590,197		608,000
c	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[67.4]}$	560,319		577,000
d	() 350,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[73.3]}$	499,342		514,000
e	() 425,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	427,586	$\frac{100}{[71.8]}$	595,524	$\frac{[103.0]}{100}$	613,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	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		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -18.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -20.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -26.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 600,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	51,193,992	11,732,452	39,461,540	32,760,000	6,701,540	(0.9248) 6,197,584	(3.9 - 0.4) 3.5 %	
	⑧収益価格	177,073,829 円 (569,000 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)			
店舗兼共同住宅		190.00		R C 13 F			2,470.00			
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	311 ㎡	14.0 m× 23.5 m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1階 店舗、2～13階 共同住宅 2LDK（平均専有面積45㎡）48戸			⑦有効率 93.8 % の理由		構造・用途等による標準的な有効率である			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	190.00	80.0	152.00	2,900	440,800	4.0	1,763,200		
							2.0	881,600		
2 ～ 13	住宅	190.00	95.0	180.50	1,820	328,510	1.0	328,510		
							1.0	328,510		
～										
～										
～										
計		2,470.00	93.8	2,318.00		4,382,920		5,705,320 4,823,720		
⑨年額支払賃料				4,382,920 円 × 12ヶ月 = 52,595,040 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				52,595,040 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,629,752 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				49,965,288 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,705,320 円 × 95.0 % × 1.00 % = 54,201 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 4,823,720 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,174,503 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				51,193,992 円 (164,611 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,002 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	2,800,000 円	560,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	2,629,752 円	52,595,040 ×	5.0 %
③公租公課	土地 422,700 円	査定額	
	建物 4,760,000 円	560,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	560,000 円	560,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	560,000 円	560,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	11,732,452 円 (37,725 円／㎡) (経費率 22.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	2.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	560,000,000 円	設計監理料率 220,000 円／㎡× 2,470.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	32,760,000 円 (105,338 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	51,193,992 円
②総費用	11,732,452 円
③純収益 ①－②	39,461,540 円
④建物等に帰属する純収益	32,760,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	6,701,540 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,197,584 円 (19,928 円／㎡)

(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／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	195,000 円/㎡ 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区大手町1 3 番 4 「大手町1 4－5」				②地積 (㎡)	3,496 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) 高度利用地区 駐車場整備地区 (100,400)		
	長方形 1：3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 14	店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域		南東16 m 市道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	小倉2 km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m				②標準の使用		高層店舗、事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、		奥行 約 100 m、		規模 3,500 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 1 6 m市道		交通 小倉駅 南西方2 km		
							施設		法令 商業 (90,400) 高度利用地区 駐車場整備地区 規制		
⑤地域要因の将来予測		店舗や事務所、共同住宅等が建ち並び市内中心部に近い商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく、現状のままで推移するものと予測する。地価については安定的な需要を背景に上昇傾向で推移すると思料する。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗、事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		264,000 円／㎡					
		収益還元法		収益価格		182,000 円／㎡					
		原価法		積算価格		／ 円／㎡					
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心であるが、周辺には中高層の店舗や事務所等も散見される。市内中心部に近く利便性の高い当地域の土地需要は堅調に推移しており、特にマンション適地については、その希少性から高値での取引も見受けられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、市内中心部に近い商業地域であるが、店舗等の需要はやや弱い。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路交通環境行政その他
	北九州小倉北(県) 5－6										+2.0 +5.0 +6.0 +8.0 0.0
	前年指定基準地の価格 280,000 円／㎡		[108.6] 100	100 [100.0]	100 [122.6]	[103.0] 100	255,000				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 242,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復傾向にあり、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕市内中心部に近く、需要は安定的に推移している。マンション用地の需要は特に高く、地価は上昇傾向で推移している。					
						〔個別的要因〕個別的要因は変動は認められない。					
	②変動率		年間 +6.2 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	小倉北7C - 10313	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西6.5 m市道 北5 m 角地		商業 (100,390)		
b	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)		
c	小倉北7C - 10901	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北5 m市道		商業 (100,400) 特別用途地区 駐車場整備地区		
d	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 302,511		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	303,980	$\frac{100}{[114.7]}$	265,022	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	273,000
b	() 366,300		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[148.8]}$	253,800		261,000
c	() 194,793		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	249,864	$\frac{100}{[99.8]}$	250,365		258,000
d	() 350,592		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[142.8]}$	256,315		264,000
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0			
c	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 +20.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 264,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	251,421,611	61,485,100	189,936,511	165,900,000	24,036,511	(0.9248) 22,228,965	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	635,113,286 円 (182,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		900.00		S R C 14 F		12,650.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 高度利用地区 駐車場整備地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,496 ㎡	34.0 m× 103.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		店舗・事務所は部分貸し。住宅は平均専有面積約 58 ㎡のファミリータイプを想定			⑦有効率 88.2 % の理由		建物の構造、用途から標準的と判断			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	900.00	75.0	675.00	2,800	1,890,000	4.0 2.0	7,560,000 3,780,000		
2 ~ 2	事務所	900.00	85.0	765.00	2,200	1,683,000	5.0	8,415,000		
3 ~ 14	居宅	900.00	90.0	810.00	1,750	1,417,500	1.0 1.0	1,417,500 1,417,500		
~	塔屋	50.00								
~										
計		12,650.00	88.2	11,160.00		20,583,000		32,985,000 20,790,000		
⑨年額支払賃料				20,583,000 円 × 12ヶ月 = 246,996,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 100 台× 12ヶ月+ = 12,000,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				246,996,000 円 × 5.0 % + 12,000,000 円 × 5.0 % = 12,949,800 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				246,046,200 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				32,985,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 313,358 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 20,790,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 5,062,053 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				251,421,611 円 (71,917 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	15,000,000 円	3,000,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	12,949,800 円	258,996,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 2,035,300 円	査定額	
	建物 25,500,000 円	3,000,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	3,000,000 円	3,000,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	3,000,000 円	3,000,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	61,485,100 円 (17,587 円／㎡) (経費率 24.5 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	2.0 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	3,000,000,000 円	設計監理料率 230,000 円／㎡× 12,650.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0553	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	165,900,000 円 (47,454 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	251,421,611 円		
②総費用	61,485,100 円		
③純収益 ①－②	189,936,511 円		
④建物等に帰属する純収益	165,900,000 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	24,036,511 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	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／㎡)		

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 9 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区大手町 1 3 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	95,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区足原2丁目4番5外「足原2-3-28」				②地積(㎡)	597	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 住居(60,200)		
	長方形 2.5:1	診療所兼住宅 R C 2	幹線道路沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	東30 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	小倉3.3 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 350 m、北 200 m		②標準の使用	店舗・事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 3 0 m市道	交通施設	小倉駅南東方3.3 km	法令規制	2 住居(60,200) 土砂災害警戒区域 地区計画区域	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、幹線道路沿線に形成された路線商業地域であり、ロードサイド型店舗、中層マンション等が建ち並び利用状況は安定しており、地価は上昇基調で推移しているが金利動向が懸念される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 123,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 89,600 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内に形成された商業地域。都心部及び近郊の幹線道路沿線では、商業地域のマンション化が進行しており、デベロッパーの用地取得が地価を押し上げている。近隣地域の一部(基準地は除く)は、地区計画により建築物の高さが制限されており(最高限度15m)、マンション利用は中低層に限定されるが、近隣地域周辺の幹線道路沿線には、ロードサイド型店舗の出店が見られ、自動車利用による顧客が見込まれる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域特性が類似する取引事例からアプローチした実証的な価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、商業地の需給動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	国内経済は物価高、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。			
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	小倉北区外延に形成された路線商業地域。背後は閑静な住宅地域が形成されており、北側には集客施設「ハローデイ足原店」が出店。			
					〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。			
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10506	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北東20 m県道		2住居 (60,200)	
b	小倉北7C - 10401	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.9 m市道 北7.5 m 角地		商業 (100,400)	
c	小倉北7C - 11107	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道		商業 (100,400)	
d	小倉北7C - 10810	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西20.5 m市道		商業 (90,400)	
e	小倉北7C - 11002	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 東5.7 m 北4.4 m 三方路		商業 (100,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 113,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,758	$\frac{100}{[92.2]}$	124,466	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	124,000
b	() 117,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	114,829	$\frac{100}{[94.7]}$	121,256		121,000
c	() 126,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,146	$\frac{100}{[107.7]}$	120,841		121,000
d	() 90,337	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,963	$\frac{100}{[78.5]}$	117,150		117,000
e	() 132,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	132,073	$\frac{100}{[106.7]}$	123,780	$\frac{[100.0]}{100}$	124,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +10.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +10.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +10.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 123,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	18,107,428	4,051,200	14,056,228	12,104,500	1,951,728	(0.9592) 1,872,097	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	53,488,486 円 (89,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		250.00		S 4 F		1,000.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2住居 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	597 ㎡	38.0 m× 15.0 m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 F：フロア貸し、2～4 F：ファミリータイプ (平均専有面積 50 ㎡)			⑦有効率 の理由	88.8 %	標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
～ 1	店舗	250.00	85.0	212.50	2,800	595,000	4.0	2,380,000		
							2.0	1,190,000		
2 ～ 4	住宅	250.00	90.0	225.00	1,400	315,000	1.0	315,000		
							1.0	315,000		
～										
～										
～										
計		1,000.00	88.8	887.50		1,540,000		3,325,000 2,135,000		
⑨月額支払賃料				1,540,000 円 × 12ヶ月 = 18,480,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				18,480,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 924,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				17,556,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,325,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,588 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,135,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 519,840 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				18,107,428 円 (30,331 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,929 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,800 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,075,000 円	215,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	554,400 円	18,480,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 164,300 円	査定額	
	建物 1,827,500 円	215,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	215,000 円	215,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	215,000 円	215,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,051,200 円 (6,786 円／㎡) (経費率 22.4 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9592

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	215,000,000 円	設計監理料率 209,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	12,104,500 円 (20,276 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	18,107,428 円
②総費用	4,051,200 円
③純収益 ①－②	14,056,228 円
④建物等に帰属する純収益	12,104,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,951,728 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,872,097 円 (3,136 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %
53,488,486 円 (89,600 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
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) 路線価	[令和 7 年1月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区田町301番5「田町15-27」				②地積 (㎡)	297 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	正方形 1:1	事務所兼共同住宅 RC 7	マンション、事務所、店舗等が混在する商業地域		北西25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉2.2 km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 120 m、南 30 m、北 40 m				②標準の使用	中層店舗、事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	公共施設や事務所等が見られる地域		街 2.5 m市道路		交通 施設	小倉駅 南西方2.2 km		法令 規制	商業 (100,400) 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測		都心外縁部において公共施設等に近いことから事務所利用が見られる商業地で、利便なところであることからマンションも立地している。当面は現状維持であるが将来はマンション利用の比率が高まると予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗、事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		270,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		181,000 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区を中心とした事務所兼共同住宅等が立地可能な商業地等の存する範囲として把握した。主な需要者は、地場の個人事業者や法人のほか、マンション建設を目論む事業者等が考えられる。圏域内の需給動向については、マンション適地の需要により地価上昇が続いているが、昨今の経済情勢を受け上昇幅の縮小が見られる。市場では画地規模や個々の事情を反映した取引が多く、中心となる価格帯は見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は利便性の確保された地域にあり、賃貸物件も散見されるが自社自用の物件もあり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低く試算された。一方、比準価格は、都心外縁部等から選択要件を具備した信頼性のある事例等を採用しており、市場性を反映し実証的な価格と言える。よって、相対的な説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考として調整を行い、指定基準地との均衡を踏まえて、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 準 化 補 正 内 準 化 補 正 行政 その他	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他			地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 準 化 補 正 内 準 化 補 正 行政 その他	標準 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	北九州小倉北(県) 5 - 13								交通 0.0	域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 239,000 円/㎡		[106.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	[100.0] / 100	248,000		環境 0.0	要 環境 0.0	因 行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 240,000 円/㎡				③ 価格形成要因の	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする諸物価の上昇が不動産需給に及ぼす影響が懸念される。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域では大きな環境変化は見られないが、近い将来に移転が決まっているJR車両工場跡地利用の動向が注視される。						
	②変動率 年間 +6.3 % 半年間 %					個別的要因に変動は見られない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10451	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務	
b	小倉北7C - 10301	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南24.7 m国道 東35.7 m 角地		商業 (100,400)	
c	小倉北7C - 10203	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道		2住居 (60,200)	
d	小倉北7C - 11106	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北18 m国道 西4 m 角地		近商 (100,200)	
e	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 350,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	350,592	$\frac{100}{[126.7]}$	276,710	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	277,000
b	() 130,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	196,659	$\frac{100}{[73.5]}$	267,563		268,000
c	() 164,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,454	$\frac{100}{[64.5]}$	259,619		260,000
d	() 163,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	163,200	$\frac{100}{[69.8]}$	233,811		234,000
e	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[133.3]}$	283,312	$\frac{[100.0]}{100}$	283,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0		
			画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.36	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 -25.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 270,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	22,196,741	5,084,916	17,111,825	15,151,500	1,960,325	(0.9616) 1,885,049	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	53,858,543 円 (181,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗等兼共同住宅		180.00		R C 6 F		1,080.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火	100 %	400 %	400 %	297 ㎡	m× m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要				⑦有効率 86.7 % の理由						
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	180.00	75.0	135.00	2,700	364,500	4.0	1,458,000		
							2.0	729,000		
2 ~ 2	事務所	180.00	85.0	153.00	2,000	306,000	5.0	1,530,000		
3 ~ 6	住宅	180.00	90.0	162.00	1,900	307,800	1.0	307,800		
							1.0	307,800		
~										
~										
計		1,080.00	86.7	936.00		1,901,700		4,219,200		
								1,960,200		
⑨年額支払賃料				1,901,700 円 × 12ヶ月 = 22,820,400 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				22,820,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,141,020 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				21,679,380 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,219,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 40,082 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,960,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 477,279 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				22,196,741 円 (74,737 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡ 月額支払賃料 (2,700 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	1,295,000 円	259,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	912,816 円	22,820,400 ×	4.0 %
③公租公課	土地 157,600 円	査定額	
	建物 2,201,500 円	259,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	259,000 円	259,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	259,000 円	259,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	5,084,916 円 (17,121 円／㎡) (経費率 22.9 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	259,000,000 円	設計監理料率 233,000 円／㎡× 1,080.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	15,151,500 円 (51,015 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	22,196,741 円
②総費用	5,084,916 円
③純収益 ①－②	17,111,825 円
④建物等に帰属する純収益	15,151,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,960,325 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,885,049 円 (6,347 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %
53,858,543 円 (181,000 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 11 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区田町3 0 1 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		

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) 路線 価	[令和 7 年1月]	220,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				北九州市小倉北区黄金1丁目130番外「黄金1-2-7」				②地積 (㎡)	556 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火		
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 11		中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域		北25 m 国道	水道、ガス、下水	香春口三萩野200 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				②標準の使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路 2.5 m 国道		交通施設	香春口三萩野駅南西方 200 m		法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	マンション、各種店舗等が多い商業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。アクセスが良好な都心部やや外延の幹線沿線に位置し、需要は底堅く、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	高層店舗・事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 287,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 230,000 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区都心部及びその外延部の商業地域である。需要者の中心は、地場を中心とした事業者や法人等でチェーン店等圏外からの参入も見られる。近隣地域周辺はアクセスが良好で利便性に優れることから各種店舗やマンション等が建ち並び用途の多様性が認められる。通行量も多く繁華性もあり需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。尚、取引の中心となる価格帯は、画地や建物の規模、用途等により区々であり一概には見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、都心部やや外延の幹線沿線の商業地域である。比較的画地規模が大きく多様な用途による利用が可能なため、価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。本件においては、類似地域内の取引事例と比準して試算した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路	地 街路		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		準 交通		域 交通			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	+3.0	
	北九州小倉北(県) 5 - 13	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	[100.0] 100	269,000		準 交通	0.0	域 交通	-3.0	
								補 画地	0.0	要 環境	-5.0	
	前年指定基準地の価格 239,000 円/㎡	100	[100.0]	[94.9]	100		正 行政	0.0	因 行政	0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 260,000 円/㎡			③価格変動状況 形成要因	{ 一般的要因 } { 地域要因 } { 個別的要因 }	小倉北区の商業地は小倉駅前都心部、マンション適地、幹線沿線等で需要が堅調で、総じて地価は上昇傾向にある。 アクセスが良好な都心部やや外延の幹線沿線に位置し、用途の多様性が認められ需要は底堅い。これを受け、地価も上昇傾向にある。 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +5.8 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等			
a	小倉北7C - 10803	北九州市小倉北区				更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		商業 (100,240) 駐車場整備地区			
b	小倉北7C - 10205	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	東3.6 m市道		商業 (100,240) 駐車場整備地区			
c	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区				更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)			
d	小倉北7C - 10301	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	南24.7 m国道 東35.7 m 角地		商業 (100,400)			
e	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区			
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)			
a	() 150,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,661	$\frac{100}{[52.7]}$	291,577	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	292,000			
b	() 357,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	375,365	$\frac{100}{[110.8]}$	338,777			339,000			
c	() 366,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[127.8]}$	295,505			296,000			
d	() 130,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	196,659	$\frac{100}{[69.0]}$	285,013			285,000			
e	() 350,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[127.3]}$	287,524		$\frac{[100.0]}{100}$	288,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	%/月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-22.0 -4.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-31.0
b	正常	%/月 +0.50	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-17.0 -4.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+30.0
c	正常	%/月 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+15.0
d	正常	%/月 +0.50	街路 画地	0.0 -17.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-25.0
e	正常	%/月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +10.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+5.0
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 287,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	40,152,502	8,662,620	31,489,882	26,734,500	4,755,382	(0.9430) 4,484,325	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	128,123,571 円 (230,000 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		200.00		S R C 10 F		2,015.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	556 ㎡	19.0 m× 29.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階店舗及び 2 階～3 階事務所は部分貸し、4 階～10 階居宅は 1 L D K、平均専有面積は 4 5 ㎡			⑦有効率 の理由	86.8 %	高層店舗・事務所兼共同住宅としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	3,450	517,500	4.0	2,070,000		
							2.0	1,035,000		
2 ～ 3	事務所	200.00	85.0	170.00	2,400	408,000	6.0	2,448,000		
4 ～ 10	居宅	200.00	90.0	180.00	1,600	288,000	1.0	288,000		
							1.0	288,000		
～		15.00								
～										
計		2,015.00	86.8	1,750.00		3,349,500		8,982,000		
								3,051,000		
⑨年額支払賃料				3,349,500 円 × 12ヶ月 = 40,194,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 10 台× 12ヶ月+ = 1,200,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				40,194,000 円 × 5.0 % + 1,200,000 円 × 5.0 % = 2,069,700 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				39,324,300 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,982,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 85,329 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,051,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 742,873 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				40,152,502 円 (72,217 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,609 円/㎡ 月額支払賃料 (3,450 円/㎡) 基準階 1 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	2,285,000 円	457,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,241,820 円	41,394,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 337,300 円	査定額	
	建物 3,884,500 円	457,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	457,000 円	457,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	457,000 円	457,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	8,662,620 円 (15,580 円／㎡) (経費率 21.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	457,000,000 円	設計監理料率 220,000 円／㎡× 2,015.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	26,734,500 円 (48,084 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	40,152,502 円
②総費用	8,662,620 円
③純収益 ①－②	31,489,882 円
④建物等に帰属する純収益	26,734,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,755,382 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	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 円 (230,000 円／㎡)	

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉北(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)路線価	[令和 7 年1月]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉北区片野3丁目98番外 「片野3－4－24」				②地積 (㎡)	499 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	ほぼ整形 1：1.2	事務所兼共同住宅 SRC9	低層店舗、中高層ビル等 が建ち並ぶ商業地域	西40 m 市道	水道、 ガス、 下水	片野200 m			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 300 m、西 30 m、南 150 m、北 300 m		②標準の使用		高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 28 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに中構想の店舗・事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域		街路 40 m市道	交通施設	片野駅 北方200 m	法令 対象基準地と同じ 規制	
	⑤地域要因の将来予測		店舗・事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、現状のままで推移するものと予測されるが、一定規模を有する土地の需要は高く地価は上昇傾向で推移すると思料する。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗・事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		261,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		183,000 円/㎡				
	原価法		積算価格		／ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部に比較的近い幹線道路沿線の商業地域である。主たる市場参加者は、事務所兼共同住宅等を建築する不動産業者等と思料する。近年、小倉北区においては、特に立地に優る商業地域については賃貸マンション適地として堅調な需要が持続しており、一部では高値の取引も散見される。地価水準については、規模等によりバラツキがやや大きいが、500㎡程度の土地で概ね1～1.2億円である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市内中心部に近い幹線沿いの路線商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 239,000 円/㎡			③価変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復傾向にあり、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。			
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州小倉北 5－14 公示価格 245,000 円/㎡				〔地域要因〕	市内中心部に近く、需要は安定的に推移している。マンション用地の需要は特に高く、地価は上昇傾向で推移している。			
					〔個別的要因〕	個別的要因は変動は認められない。			
	②変動率	年間	+6.7 %		半年間	+4.1 %			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉北7C - 10313	北九州市小倉北区			更地	()	長方形	西6.5 m市道 北5 m 角地		商業 (100,390)	
b	小倉北7C - 20150	北九州市小倉北区			更地	()	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)	
c	小倉北7C - 10901	北九州市小倉北区			建付地	()	不整形	北5 m市道		商業 (100,400) 特別用途地区 駐車場整備地区	
d	小倉北7C - 20451	北九州市小倉北区			建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,800) 駐車付置義務	
e	-					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 302,511		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	303,980	$\frac{100}{[112.5]}$	270,204	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	270,000
b	() 366,300		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	377,655	$\frac{100}{[146.7]}$	257,434		257,000
c	() 194,793		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	249,864	$\frac{100}{[94.5]}$	264,406		264,000
d	() 350,592		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,018	$\frac{100}{[139.9]}$	261,628		262,000
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0			
b	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +40.0			
c	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +20.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +10.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 261,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	40,643,806	9,698,193	30,945,613	27,553,500	3,392,113	(0.9430) 3,198,763	(3.9 - 0.4) 3.5 %	
	⑧収益価格	91,393,229 円 (183,000 円/㎡)						
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
☐ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗・事務所・共同住宅		208.00		R C 11 F		1,989.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火	100 %	400 %	400 %	499 ㎡	20.0 m× 25.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1～2階はフロア貸し、3～11階は平均専有面積 55㎡程度の2LDKを想定			⑦有効率 91.4 % の理由		建物の構造、用途から標準的と判断			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	206.00	70.0	144.20	2,800	403,760	4.0	1,615,040		
							2.0	807,520		
2 ～ 2	事務所	208.00	85.0	176.80	2,150	380,120	5.0	1,900,600		
3 ～ 11	居宅	175.00	95.0	166.25	1,750	290,938	1.0	290,938		
							1.0	290,938		
～										
～										
計		1,989.00	91.4	1,817.25		3,402,322		6,134,082		
								3,425,962		
⑨年額支払賃料				3,402,322 円 × 12ヶ月 = 40,827,864 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				11,000 円/台 × 9 台× 12ヶ月+ = 1,188,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				40,827,864 円 × 5.0 % + 1,188,000 円 × 5.0 % = 2,100,793 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				39,915,071 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,134,082 円 × 95.0 % × 1.00 % = 58,274 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,425,962 円 × 95.0 % × 0.2060 = 670,461 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				40,643,806 円 (81,451 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,782 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 円/㎡) 基準階 3 F B
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	2,355,000 円		471,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	2,100,793 円		42,015,864 ×	5.0 %
③公租公課	土地	296,900 円	査定額	
	建物	4,003,500 円	471,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	471,000 円		471,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	471,000 円		471,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	9,698,193 円 (19,435 円／㎡) (経費率 23.9 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤m：未収入期間	1.5 年	⑩ α：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	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	471,000,000 円	設計監理料率 230,000 円／㎡× 1,989.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	27,553,500 円 (55,217 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	40,643,806 円
②総費用	9,698,193 円
③純収益 ①－②	30,945,613 円
④建物等に帰属する純収益	27,553,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,392,113 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,198,763 円 (6,410 円／㎡)

(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／㎡)

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 5 - 13 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

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) 9 - 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	65,200,000 円		1㎡当たりの価格	45,200 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区赤坂海岸4 7 番「赤坂海岸4－7」				②地積 (㎡)	1,442 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工業 (60,200)			
	台形 1：1.2	工場	中小工場、倉庫の多い臨海工業団地		北13 m 市道	水道、下水	小倉3 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 400 m、南 20 m、北 200 m			②標準の使用		中小工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 40 m、		規模 1,400 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性		特記事項 特にない		街路 1 3 m市道		交通施設 小倉駅 北東方3 km		法令規制 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		地域要因について特段の変動事由等は確認されず、土地利用は当面、概ね現状維持程度での推移と予測。E コマース市場の拡大を受けた物流用地需要の高まり等を受けて、地価は当面、上昇基調での推移が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		45,200 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は北部九州エリアに形成される工業地域であり、典型的な市場参加者は北部九州エリアを事業基盤とする事業者や物流業者等であると把握される。これらの市場参加者は、投資総額を勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行うと理解される。E コマース市場の拡大を受けた物流用地需要の高まり等が好感されて、地価は堅調に推移する。取引当事者の属性や取引規模等により価格帯にばらつきが見られ、取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が十分に成熟していないことから、収益還元法による収益価格の試算は適用困難と判断した。一方で典型的な市場参加者の行動を分析すると、自己利用を目的と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によるアプローチが本件の場合は合理的であると認められる。以上より本件では、実証的かつ客観的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準とし、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 基準地番号 北九州小倉北 9－2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	公示価格 43,500 円／㎡		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	44,600		準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	化 環境 0.0	要 環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 0.0	因 行政 0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 42,500 円／㎡			③価格変動形成要因の	(一般的要因)	米国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。						
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					(地域要因)	E コマー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調。旺盛な需要が追い風となり、地価は上昇基調で推移する。					
	②変動率 年間 +6.4 % 半年間 %						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小倉南7C - 10306	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北8.1 m市道 南5 m 二方路		「調区」 (40,60)	
b	門司7C - 10802	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北東25.3 m市道 南西6.1 m 二方路		準工 (70,200)	
c	門司7C - 10351	北九州市門司区		更地	()	不整形	北3.5 m市道		準工 (60,200)	
d	若松07C - 11103	北九州市若松区		更地	()	不整形	北26 m国道		準工 (60,200)	
e	小倉北7K - 21264	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	東20 m市道		工業 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 49,819	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,282	$\frac{100}{[108.7]}$	45,338	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,300
b	() 36,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,186	$\frac{100}{[86.0]}$	42,077		42,100
c	() 13,657	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.6]}$	33,910	$\frac{100}{[73.3]}$	46,262		46,300
d	() 30,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.9]}$	39,405	$\frac{100}{[86.6]}$	45,502		45,500
e	() 69,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,399	$\frac{100}{[146.9]}$	47,923	$\frac{[100.0]}{100}$	47,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	売急ぎ	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 -31.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 +5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 +0.67	街路 0.0 画地 -18.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +5.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 +10.0	環境 +35.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区赤坂海岸 4 7 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		

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	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	236,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区東港2丁目4番23「東港2-5-1」				②地積(㎡)	5,107()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工専(60,200)		
	長方形1:1.5	倉庫兼事務所S2	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域		南東11 m市道、北東側道	水道、下水	小倉1.8 km		(その他)臨港地区		
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 300 m、南 300 m、北 200 m			②標準の使用		低層倉庫又は事業所の敷地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 85 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性		特記事項		臨海部の工業地域		街路1.1 m市道	交通施設	小倉駅 北西方1.8 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、中小工場等を中心とする成熟した工業地域であり、当面は現状のまま推移すると推測される。地価については、全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、しばらくは上昇傾向が続くと予想される。								
(3) 最有効使用の判定	低層倉庫又は事業所の敷地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格46,200 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市を中心に福岡県内の工業地域である。需要者は、地場の中規模資本の法人を中心に大規模資本の法人も含まれる。工業地に対する需要は、半導体関連企業を中心に増加傾向が続いている。今後については、米国の関税政策の影響が懸念される。価格水準については、取引の目的及び規模は様々であり、取引される価格にバラツキが大きく、その水準を把握するのは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の中小規模の工場及び倉庫等を主体とする工業地域であり、建物賃貸借がほとんどなく賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用はできなかった。比準価格については、市場において現実に成立した取引事例をもとに試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視し、今後の需給動向等の推移に十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格44,000 円/㎡				③価変動形成要因の	〔一般的要因〕小倉北区の人口は、微減傾向となっているが、景気は回復傾向が続いている。今後については、米国の関税政策の影響が懸念される。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕半導体関連企業を中心に工場用地に対する需要は増加傾向が継続している。また、地価についても上昇傾向が続いている。					
						〔個別的要因〕不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					
	②変動率	年間	+5.0 %	半年間		%					

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 9 - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南 7 C - 10306	北九州市小倉南区			更地	()	長方形	北8.1 m市道 南5 m 二方路		「調区」 (40,60)
b	門司 7 C - 10802	北九州市門司区			建付地	()	ほぼ台形	北東25.3 m市道 南西6.1 m 二方路		準工 (70,200)
c	若松 0 7 C - 10197	北九州市若松区			建付地	()	ほぼ正方形	南14 m道路		工専 (70,200)
d	若松 0 7 C - 11103	北九州市若松区			更地	()	不整形	北26 m国道		準工 (60,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 49,819	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,282	$\frac{100}{[106.3]}$	46,361	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	46,400
b	() 36,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,186	$\frac{100}{[78.2]}$	46,274		46,300
c	() 39,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,872	$\frac{100}{[89.3]}$	46,889		46,900
d	() 30,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.9]}$	39,405	$\frac{100}{[85.9]}$	45,873		45,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -27.0		
c	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	%/月 +0.67	街路 0.0 画地 -18.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己所有の中小規模の工場及び倉庫等が多い工業地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、賃貸市場が未成熟であり収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉北(県) 9 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉北区東港2丁目4番23	2908000287671-0000
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		