

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	44,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区中の原 2 丁目 2 2 2 0 番 3 0 「中の原 2 - 1 0 - 3 」				地積 (㎡)	(235)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高 台の住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	三ヶ森1.8 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用		戸建住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位北 6 m 市道	交通 三ヶ森駅 南東方1.8 km	法令 対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 56,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 36,000 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		同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市八幡地区に勤務する一次取得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を 2 区画程度に分割したミニ開発が行われており、画地規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台中盤～ 4 千万円台前半である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、収益性に限界のある低層アパートの建設しか想定できなかったため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 化 環境 環境 補 画地 行政 正 行政 行政 その他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +10.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	北九州八幡西(県)	- 14								
	前年指定基準地の価格 59,700 円 / ㎡	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	55,500				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,800 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地 域 要 因)	最寄り駅までの接近性は良好とは言えないが、街区は区画整然としており、戸建住宅を嗜好する一次取得者からの需要が見込まれる。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的 要 因)	個別的要因に格別の変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10405	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 中専 (60,200)	
b	八幡西07C - 10324	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北東7 m市道		2 住居 (60,200)	
c	八幡西07C - 10413	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	八幡西07C - 11012	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	東4 m市道 北5 m 角地		1 中専 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 52,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,172	$\frac{100}{[104.0]}$	52,088	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	52,100
b	() 62,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	68,304	$\frac{100}{[118.9]}$	57,447		57,400
c	() 53,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,573	$\frac{100}{[100.0]}$	55,573		55,600
d	() 54,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	53,665	$\frac{100}{[102.4]}$	52,407		52,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.26	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 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 +0.12	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 +7.0		
			画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.44	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 0.0		
			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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0		
			画地 +4.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 56,500 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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,614,756	799,996	2,814,760	2,520,920	293,840	(0.9788) 287,611	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	8,459,147 円 (36,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		L S 2 F		220.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	14.3 m × 16.7 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	各階ファミリータイプを想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,400	154,000	1.0	154,000		
2 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,420	156,200	1.0	156,200		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		310,200		310,200		
年額支払賃料				310,200 円 × 12ヶ月 = 3,722,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,722,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 186,120 円						
以上計 + a+ - -				3,536,280 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				310,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,947 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 310,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 75,529 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,614,756 円 (15,382 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,452 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,420 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	171,200 円	42,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	148,896 円	3,722,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 30,500 円	査定額	
	建物 363,800 円	42,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	799,996 円 (3,404 円 / m ²) (経費率 22.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	42,800,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,520,920 円 (10,727 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,614,756 円		
総費用	799,996 円		
純収益 -	2,814,760 円		
建物等に帰属する純収益	2,520,920 円		
土地に帰属する純収益 -	293,840 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	287,611 円 (1,224 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	8,459,147 円 (36,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区中の原 2 丁目 2 2 2 0 番 3 0	2935000234986-0000
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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区光貞台2丁目16番2 「光貞台2-16-2」				地積 (㎡)		223 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80)		
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6m 市道		水道、 ガス、 下水		折尾3km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 200m、西 300m、南 270m、北 100m				標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14m、奥行 約 16m、規模		225㎡程度、		形状		長方形				
	地域的特性		特記 特になし		街 基準方位北 6m市道		交通 折尾駅 北方3km		法令 対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		近隣地域は、八幡西区郊外の住宅団地である。街並みには特に変化はなく比較的良好な居住環境は維持されている。こうした状況は、現在のところ格別の変動要因が見当たらないため当分の間は継続するものと予測される。										
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位		+2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		76,700 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		同一需給圏の範囲は、八幡西区北西部周辺の住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の市場は、比較的活況を呈しており、最近の取引の値動きや件数などから推して、現在のところ、地価は底堅く堅調に推移しているものと判断される。取引相場については、土地の規模や類型などによって、相当程度のバラツキがあるが、標準的規模の更地取引の場合で、概ね1700万円前後程度であると史料される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格については、規範性の高い比較的近傍の類似事例を採用した上で適切に試算しており、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な住宅の賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について客観的、批判的に検討した上で、比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	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 対象 標の 基準 検 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,600 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州八幡西 - 22 公示価格 75,100 円/㎡ 変動率 年間 +4.2% 半年間 +2.1%				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因) 圏内景気は、緩やかな回復基調にある。住宅投資は弱めの動きとなっている。地域性等による市況の2極化・個別化傾向は進展している。							
	(地域要因) 地域要因に特筆すべき変動は認められない。市場における人気は根強く、取引の値動きから推して地価は底堅く堅調に推移している。												
	(個別的要因) 個別的要因の変動はない。												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 11296	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南西4 m市道		2 低専 (60,100)	
b	八幡西07C - 10106	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	八幡西07C - 10323	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
d	八幡西07C - 10606	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 住居 (60,200)	
e	八幡西07C - 11208	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 75,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	77,949	$\frac{100}{[96.0]}$	81,197	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	82,800
b	() 72,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	78,293	$\frac{100}{[104.0]}$	75,282		76,800
c	() 66,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,835	$\frac{100}{[95.2]}$	71,255		72,700
d	() 75,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	76,023	$\frac{100}{[107.1]}$	70,983		72,400
e	() 70,433	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,433	$\frac{100}{[90.9]}$	77,484	$\frac{[102.0]}{100}$	79,000
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 +0.35	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.40	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 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.48	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 +2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、第1種低層住居専用地域に指定された郊外の住宅団地であり、貸家に対する需要は乏しく、明確な賃貸市場を確認することができないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区光貞台 2 丁目 1 6 番 2	2935000190457-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	13,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区日吉台 2 丁目 1 2 7 9 番 4 9 「日吉台 2 - 8 - 7」				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (60,100)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾1.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 北 5 m 市道	交通施設	折尾駅 西方1.2 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	傾斜地勢に形成された郊外の戸建住宅団地である。最寄りの折尾駅周辺の区画整理、再開発の影響で利便性はやや向上しており、周辺土地需要も好調で、地価水準は上昇基調で推移している。									
(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	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 59,500 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 43,500 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区北西部及び隣接する市町の住宅地域である。主な需要者は、小倉駅、黒崎駅周辺などに通勤する第 1 次取得者が中心。大型住宅団地が多く、住環境が良好な地域では売買は活発である。建売住宅で概ね総 3 0 0 0 ~ 4 0 0 0 万円程度が多く販売されている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 2										
	前年指定基準地の価格 73,600 円 / ㎡	[104.2] 100	100 [102.0]	100 [130.9]	[101.0] 100	58,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 57,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 成 要 況 因 の	〔 一般 的 要 因 〕 円安や諸物価の高騰など不動産市場への影響が懸念されるが、立地条件の良好な住宅地需要は堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕 最寄りの J R 折尾駅前での区画整理・再開発により、利便性が向上したこともあり、需要は比較的堅調である。					
							〔 個 別 的 要 因 〕 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 11098	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北4.8 m市道 西4.5 m 準角地		2低専 (70,100)	
b	八幡西07C - 10602	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200)	
c	八幡西07C - 10323	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)	
d	八幡西07C - 10399	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	東5 m市道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 57,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,956	$\frac{100}{[100.0]}$	57,956	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	58,500
b	() 54,171	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	53,693	$\frac{100}{[93.1]}$	57,672		58,200
c	() 66,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,835	$\frac{100}{[114.4]}$	59,296		59,900
d	() 56,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,002	$\frac{100}{[95.8]}$	60,545		61,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.20	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.15	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 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,500 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										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月						% / 月		
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,768,575	889,140	2,879,435	2,520,920	358,515	(0.9788) 350,914	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	10,321,000 円 (43,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		L S 2 F		220.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 低専	60 %	100 %	100 %	237 ㎡	13.0 m× 18.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		各階 2 戸のファミリータイプ (2 D K) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	近隣地域内の同種同規模の建物として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,470	161,700	1.0 1.0	161,700 161,700		
~										
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		323,400		323,400 323,400		
年額支払賃料				323,400 円 × 12ヶ月 = 3,880,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化されていない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,880,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 194,040 円						
以上計 + a+ - -				3,686,760 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				323,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,072 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 323,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 78,743 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,768,575 円 (15,901 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	214,000 円	42,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	194,040 円	3,880,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 31,700 円	査定額	
	建物 363,800 円	42,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	889,140 円 (3,752 円 / m ²) (経費率 23.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	42,800,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,520,920 円 (10,637 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,768,575 円	
総費用		889,140 円	
純収益 -		2,879,435 円	
建物等に帰属する純収益		2,520,920 円	
土地に帰属する純収益 -		358,515 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		350,914 円 (1,481 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	10,321,000 円 (	43,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区日吉台 2 丁目 1 2 7 9 番 4 9	2935000207447-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	34,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	96,300 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区山寺町 1 0 番 7「山寺町 9 - 2 0 」				地積 (㎡)	353 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北10 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎1.3 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	中心市街地周辺に位置する利便性が良好で閑静な住宅地域		街路 1 0 m市道	交通施設	黒崎駅 南西方1.3 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		一般住宅にアパート等も混在する住宅地域で、当面現状推移と予測。周辺への商業施設の進出等利便性向上や黒崎駅周辺の地価上昇により、需要・地価は堅調に推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。								
(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 97,300 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 68,400 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に J R 黒崎駅勢圏及び周辺各駅勢圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅取得者層である。周辺への商業施設の進出等利便性向上や黒崎駅周辺の地価上昇もあり、閑静で利便性が良好な近隣地域の需要・地価は引き続き堅調に推移中である。需要の中心的価格帯は、土地 3 0 0 ㎡で 2 , 6 0 0 ~ 3 , 2 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		取引事例は黒崎駅を中心に周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。共同住宅も存するが、収益性に限界ある低層共同住宅想定では土地価格に見合う賃料水準が形成で、収益価格は低位に試算された。対象地は利便性や快適性を重視する住宅地であるので、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境要因行政その他
	北九州八幡西(県) - 7										
	前年指定基準地の価格 83,900 円 / ㎡		[105.2] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	95,700				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 91,500 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 要 因						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地 域) 要 因						
	□代表標準地 □標準地 基準地番号				(個別的) 要 因						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因については特に変動は見られない。						
変動率			年間 +5.2 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10312	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m市道 東2.8 m 角地		近商 (100,240)	
b	八幡西07C - 10111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 西4 m 二方路		1 中専 (70,200)	
c	八幡西07C - 10220	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 南西6 m 角地		準工 (80,200)	
d	八幡西07C - 10715	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北8 m市道		1 住居 (60,200)	
e	八幡西07C - 11006	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	東6 m市道		商業 (90,360)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 84,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	86,360	$\frac{100}{[86.1]}$	100,302	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	100,000
b	() 82,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	83,419	$\frac{100}{[88.4]}$	94,365		94,400
c	() 74,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,043	$\frac{100}{[80.7]}$	91,751		91,800
d	() 77,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,021	$\frac{100}{[80.1]}$	98,653		98,700
e	() 79,595	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,789	$\frac{100}{[82.1]}$	98,403	$\frac{[100.0]}{100}$	98,400
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 +0.37	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 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 +0.40	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 -16.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -11.0		
e	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 -2.0 行政 +5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -21.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 97,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,500,157	1,368,140	5,132,017	4,293,810	838,207	(0.9788) 820,437	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	24,130,500 円 (68,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		200.00		L S 2 F		400.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	353 ㎡	20.0 m× 17.5 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	各階約 5 0 ㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用の為				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	200.00	100.0	200.00	1,380	276,000	1.0	276,000		
2 ~ 2	住宅	200.00	100.0	200.00	1,380	276,000	1.0	276,000		
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		552,000		552,000		
年額支払賃料				552,000 円 × 12ヶ月 = 6,624,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,624,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 264,960 円						
以上計 + a+ - -				6,359,040 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				552,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,299 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 552,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 135,818 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				6,500,157 円 (18,414 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,411 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	291,600 円	72,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	231,840 円	6,624,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 79,300 円	査定額	
	建物 619,600 円	72,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	72,900 円	72,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	72,900 円	72,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,368,140 円 (3,876 円 / m ²) (経費率 21.0 %)		

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	72,900,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,293,810 円 (12,164 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	6,500,157 円		
総費用	1,368,140 円		
純収益 -	5,132,017 円		
建物等に帰属する純収益	4,293,810 円		
土地に帰属する純収益 -	838,207 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	820,437 円 (2,324 円 / m ²)		

(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	24,130,500 円 (	68,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区山寺町 1 0 番 7	2935000184368-0000
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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	22,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	101,000 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]	79,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区岡田町 8 番 4 「岡田町 3 - 2 5」				地積 (㎡)	227 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	台形 1 : 1.2	住宅 L S 3	一般住宅のほか共同住宅も多い利便な住宅地域		南西8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎700 m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低中層の住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模		240 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 黒崎地区に隣接する傾斜地勢の既成住宅地域		街路 8 m市道		交通施設	黒崎駅 南方700 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	黒崎地区中心部から徒歩圏内の住宅地域として大きな要因変動は見込まれないが、利便性が良好な黒崎駅外縁部の住宅地需要は強く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	低中層の住宅地					(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 102,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 71,500 円 / ㎡									
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接区の中心市街地に立地する住宅地域の圏域であり、需要者の中心は J R 黒崎駅を最寄駅とする八幡西区及び隣接区の居住者と判断する。対象基準地は、黒崎駅から徒歩圏内の利便性が優れた住宅地域に属し、緩傾斜地勢ながら品等及び価格水準は八幡西区内で上位に位置する。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、土地のみが 2 , 0 0 0 万円 ~ 2 , 5 0 0 万円前後と判断する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では八幡西区内の複数事例より比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は、基準地周辺では賃貸共同住宅も見られるが、地域特性より土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正その他	街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正その他	街路交通環境画地行政その他		
	北九州八幡西(県) - 7								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -10.0 -3.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 83,900 円 / ㎡		[105.2] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	[100.0] 100	101,000					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 96,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〔地域要因〕	黒崎地区中心部から徒歩圏内の既成住宅地域であり、立地的優位性から住宅地需要は強く、地価は強含みで推移している。					
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的要因〕	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。				
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10312	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m市道 東2.8 m 角地		近商 (100,240)	
b	八幡西07C - 30399	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東5.5 m市道		1 中専 (60,200)	
c	八幡西07C - 10111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 西4 m 二方路		1 中専 (70,200)	
d	八幡西07C - 10295	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南10 m市道 西8 m 角地		準工 (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 84,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	86,360	$\frac{100}{[83.6]}$	103,301	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	103,000
b	() 86,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,821	$\frac{100}{[88.4]}$	101,607		102,000
c	() 82,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	83,419	$\frac{100}{[82.9]}$	100,626		101,000
d	() 80,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	79,879	$\frac{100}{[78.7]}$	101,498		101,000
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 +0.37	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 -4.0 行政 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.42	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 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -18.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 102,000 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,756,431	765,640	2,990,791	2,426,680	564,111	(0.9788) 552,152	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	16,239,765 円 (71,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		L S 2 F		220.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	13.5 m× 17.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 階建共同住宅（ファミリータイプ）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,450	159,500	1.0	159,500		
							1.0	159,500		
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,450	159,500	1.0	159,500		
							1.0	159,500		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		319,000		319,000		
年額支払賃料				319,000 円 × 12ヶ月 = 3,828,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,828,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 153,120 円						
以上計 + a+ - -				3,674,880 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				319,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,062 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 319,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 78,489 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,756,431 円 (16,548 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	164,800 円	41,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	114,840 円	3,828,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 53,400 円	査定額	
	建物 350,200 円	41,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	41,200 円	41,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,200 円	41,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	765,640 円 (3,373 円 / m ²) (経費率 20.4 %)		

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	41,200,000 円	設計監理料率 182,000 円 / m ² × 220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,426,680 円 (10,690 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,756,431 円		
総費用	765,640 円		
純収益 -	2,990,791 円		
建物等に帰属する純収益	2,426,680 円		
土地に帰属する純収益 -	564,111 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	552,152 円 (2,432 円 / m ²)		

(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	16,239,765 円 (	71,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区岡田町 8 番 4	2935000112481-0000
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
北九州八幡西(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	79,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	62,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区引野 3 丁目 3 番 1 0 「引野 3 - 3 - 1 8」				地積 (㎡)	(229)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパ ート等が混在する住宅地域	北8 m 市道	水道、 ガス、 下水	黒崎3.2 km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 230 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 21 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m市道		交通	黒崎駅 南西方3.2 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく現状維持で推移するものと予測する。住環境が良好で安定的な需要があり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 81,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 55,200 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び隣接市区の住宅地域である。主たる需要者は北九州市内に通勤する戸建て志向の給与所得者層である。住宅地需要の二極化が進むなか、生活利便性が確保され、居住環境も良好な当該近隣地域の土地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的規模の土地で 1 , 8 0 0 万円前後、新築戸建物件で 3 , 8 0 0 万円～ 4 , 3 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	比準価格及び収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、規範性を有する資料に基づき試算され、各補修正も妥当であり取引市場の実態が反映されている。収益価格は、居住の快適性が重視される地域のため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算された。本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえ、地域の需給動向等も考慮して、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 0.0	地 街路 交通 -2.0	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 環境 0.0	地 交通 環境 -5.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 0.0	地 街路 交通 -2.0	
	北九州八幡西(県) - 14							標準 交通 環境 0.0	地 交通 環境 -5.0	
	前年指定基準地の価格	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[100.0] 100	77,200		補 画地 行政 0.0	要 環境 行政 0.0	
	59,700 円 / ㎡							正 行政 その他 0.0	因 行政 その他 0.0	
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 75,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地 域 要 因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。利便性が概ね確保された住環境も良好な住宅地で、需要は堅調である。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(個別的 要 因)	個別的要因の変動は認められない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10307	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 東8 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	八幡西07C - 10715	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北8 m市道		1 住居 (60,200)	
c	八幡西07C - 10716	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南西20 m市道		1 住居 (60,200)	
d	八幡西07C - 10208	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北東8 m 二方路		1 低専 (50,60) 地区計画等	
e	八幡西07C - 10296	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南西7 m県道		近商 (84,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 83,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	85,363	$\frac{100}{[100.0]}$	85,363	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	85,400
b	() 77,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,021	$\frac{100}{[100.0]}$	79,021		79,000
c	() 82,421	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,492	$\frac{100}{[106.1]}$	78,692		78,700
d	() 82,857	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	80,805	$\frac{100}{[94.0]}$	85,963		86,000
e	() 81,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	87,384	$\frac{100}{[106.0]}$	82,438	$\frac{[100.0]}{100}$	82,400
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 +0.40	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.25	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.17	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 +1.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,815,310	825,820	2,989,490	2,550,370	439,120	(0.9788) 429,811	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,641,500 円 (55,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	229 ㎡	11.0 m× 21.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		共同住宅（2 L D K）、各階2戸を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0	162,000		
							1.0	162,000		
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0	162,000		
							1.0	162,000		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		324,000		324,000		
年額支払賃料				324,000 円 × 12ヶ月 = 3,888,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,888,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 155,520 円						
以上計 + a+ - -				3,732,480 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				324,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,110 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 324,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 79,720 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,815,310 円 (16,661 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	173,200 円	43,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	155,520 円	3,888,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 42,500 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	825,820 円 (3,606 円 / m ²) (経費率 21.6 %)		

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	43,300,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,550,370 円 (11,137 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	3,815,310 円
総費用	825,820 円
純収益 -	2,989,490 円
建物等に帰属する純収益	2,550,370 円
土地に帰属する純収益 -	439,120 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	429,811 円 (1,877 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
12,641,500 円 (	55,200 円 / m ²)

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区引野3丁目3番10	2935000167504-0000
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
北九州八幡西(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	88,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区青山3丁目10番3「青山3-10-2」				地積 (㎡)	264	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北東6 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎2.2 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 17 m、		規模 270 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道		交通 黒崎駅 南西方2.2 km	法令 対象基準地と同じ					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく現状維持で推移するものと予測する。住環境が良好で安定的な需要があり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 91,200 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 61,400 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び隣接市区の住宅地域である。主たる需要者は北九州市内に通勤する戸建て志向の給与所得者層である。住宅地需要の二極化が進むなか、生活利便性が確保され、居住環境も良好な当該近隣地域の土地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的規模の土地で2,300万円前後、新築戸建物件で4,300万円～4,800万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格及び収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、規範性を有する資料に基づき試算され、各補修正も妥当であり取引市場の実態が反映されている。収益価格は、居住の快適性が重視される地域のため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算された。本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格を標準としたと価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 標準化補正	街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号 北九州八幡西 - 19							交通 0.0	域 交通 -4.0			
	公示価格 76,500 円 / ㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	[100.0] 100	87,300	環境 0.0	要 環境 -5.0				
							画地 0.0	因 行政 0.0				
							行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準化補正	街路	地 街路			
	-							交通	域 交通			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境	要 環境				
							画地	因 行政				
							行政	その他				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 83,900 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 -				〔地域要因〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。住環境の良好な住宅地域であり、地価水準は上昇傾向で推移している						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。						
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10717	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	東8 m市道		1 住居 (60,200)	
b	八幡西07C - 10312	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m市道 東2.8 m 角地		近商 (100,240)	
c	八幡西07C - 10410	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道		1 住居 (60,200)	
d	八幡西07C - 10315	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	西4.7 m市道		準工 (60,200)	
e	八幡西07C - 30399	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東5.5 m市道		1 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 88,692	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,264	$\frac{100}{[101.0]}$	90,360	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	90,400
b	() 84,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	86,360	$\frac{100}{[94.5]}$	91,386		91,400
c	() 85,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,380	$\frac{100}{[96.9]}$	92,239		92,200
d	() 89,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	92,649	$\frac{100}{[97.0]}$	95,514		95,500
e	() 86,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,821	$\frac{100}{[104.0]}$	86,366	$\frac{[100.0]}{100}$	86,400
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 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.37	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 +2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 -2.0 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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,200 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					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,956,618	843,380	3,113,238	2,550,370	562,868	(0.9788) 550,935	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	16,203,971 円 (61,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	200 %	264 ㎡	16.0 m× 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		共同住宅（2 L D K）、各階2戸を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,400	168,000	1.0	168,000		
							1.0	168,000		
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,400	168,000	1.0	168,000		
							1.0	168,000		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		336,000		336,000		
年額支払賃料				336,000 円 × 12ヶ月 = 4,032,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,032,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 161,280 円						
以上計 + a+ - -				3,870,720 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				336,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,226 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 336,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 82,672 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,956,618 円 (14,987 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡ 月額支払賃料 (1,400 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	173,200 円	43,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	161,280 円	4,032,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 54,300 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	843,380 円 (3,195 円 / m ²) (経費率 21.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	43,300,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,550,370 円 (9,660 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,956,618 円		
総費用	843,380 円		
純収益 -	3,113,238 円		
建物等に帰属する純収益	2,550,370 円		
土地に帰属する純収益 -	562,868 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	550,935 円 (2,087 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	16,203,971 円 (61,400 円 / m ²)		

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区青山 3 丁目 1 0 番 3	2935000083209-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目17番118「星ヶ丘3-17-18」				地積 (㎡)	247 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、下水	木屋瀬3.6 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 550 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	隣接する直方市との境界に近い郊外型大規模住宅団地		街道	基準方位北6 m市道	交通施設	木屋瀬駅 南東方3.6 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接し、利便性・住環境が良好な一般住宅地域として現状推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 50,000 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		同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が高い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接しており、利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は若干強含み推移中である。需要の中心価格帯は、土地 2 5 0 ㎡で 1 , 1 0 0 ~ 1 , 4 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		取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 49,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動形成要因の	(一般的要因)	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況の影響もあり、利便性及び住環境が良い住宅地域の需要・地価は強含みで推移中。				
	(地域要因)					地域要因は特に変動ない。郊外の利便性・住環境が良い住宅地域で、需要・地価は強含みで推移中。					
	(個別的要因)					個別的要因については特に変動は見られない。					
	変動率	年間	+1.0 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10703	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
b	八幡西07C - 10211	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m道路		1 低専 (50,80)	
c	八幡西07C - 11105	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西4 m市道		1 中専 (60,160)	
d	八幡西07C - 11003	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南6.1 m市道		1 中専 (60,200)	
e	八幡西07C - 11103	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m市道 北西4.2 m 角地		1 中専 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 53,062	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,826	$\frac{100}{[105.1]}$	49,311	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	50,800
b	() 45,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,736	$\frac{100}{[97.8]}$	46,765		48,200
c	() 40,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	42,596	$\frac{100}{[92.4]}$	46,100		47,500
d	() 42,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,491	$\frac{100}{[98.7]}$	44,064		45,400
e	() 38,394	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,793	$\frac{100}{[94.1]}$	49,727	[103.0] 100	51,200
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 +0.08	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 +3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.08	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 -6.0		
			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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +11.0	環境 -15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 +10.0	環境 -12.0		
			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 +0.20	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 -13.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区星ヶ丘 3 丁目 1 7 番 1 1 8	2935000319680-0000
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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区浅川台 1 丁目 8 4 9 番 2 2 「浅川台 1 - 1 4 - 2 6」				地積 (㎡)	270 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 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	折尾1.6 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 19 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	折尾駅 北西方1.6 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	特段の地域要因変動は見込まれないが、住環境・品等が良好な成熟した戸建住宅団地に属し、学区の選好性も反映して住宅地需要は強く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 73,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 48,100 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、八幡西区北部を中心とした市内北西部の住宅地域の圏域であり、需要者の中心は八幡西区及び隣接区の居住者と判断する。圏内では近年、隣接区で公共団体による大規模な土地区画整理事業が施行され、民間開発事業者による分譲戸建住宅の供給も多く、地価水準は強含みで推移している。取引市場における中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが 1 , 5 0 0 万円 ~ 2 , 0 0 0 万円前後と判断する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象地周辺の複数事例より比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の需給動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指定から基準地検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 2									
	前年指定基準地の価格	[104.2] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	73,700				
	73,600 円 / ㎡									
(10)対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 70,700 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因 八幡西区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも堅調に推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因 当区北部の折尾駅勢圏に立地し、住環境・品等が良好な戸建住宅地域として需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				個別的要因 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。					
	標準地番号 -									
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +4.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10323	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
b	八幡西07C - 10106	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	八幡西07C - 10606	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 住居 (60,200)	
d	八幡西07C - 10801	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	八幡西07C - 10206	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東8 m市道		1 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,835	$\frac{100}{[93.0]}$	72,941	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	72,900
b	() 72,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	78,293	$\frac{100}{[106.0]}$	73,861		73,900
c	() 75,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	76,023	$\frac{100}{[103.0]}$	73,809		73,800
d	() 81,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	82,381	$\frac{100}{[111.9]}$	73,620		73,600
e	() 77,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,478	$\frac{100}{[108.1]}$	73,523	$\frac{[100.0]}{100}$	73,500
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 +0.30	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	% / 月 +0.48	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 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.35	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 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +13.0		
e	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,500 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,698,483	989,940	3,708,543	3,257,170	451,373	(0.9788) 441,804	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,994,235 円 (48,100 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		150.00		L S 2 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	13.5 m× 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平均賃貸面積 5 0 ㎡程度の 2 階建共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,330	199,500	1.0	199,500		
							1.0	199,500		
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,330	199,500	1.0	199,500		
							1.0	199,500		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		399,000		399,000		
								399,000		
年額支払賃料				399,000 円 × 12ヶ月 = 4,788,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,788,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 191,520 円						
以上計 + a+ - -				4,596,480 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				399,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,830 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 399,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 98,173 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,698,483 円 (17,402 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡ 月額支払賃料 (1,330 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	221,200 円	55,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	143,640 円	4,788,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 44,500 円	査定額	
	建物 470,000 円	55,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	989,940 円 (3,666 円 / m ²) (経費率 21.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	55,300,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,257,170 円 (12,064 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,698,483 円		
総費用	989,940 円		
純収益 -	3,708,543 円		
建物等に帰属する純収益	3,257,170 円		
土地に帰属する純収益 -	451,373 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	441,804 円 (1,636 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	12,994,235 円 (	48,100 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区浅川台 1 丁目 8 4 9 番 2 2	2935000204139-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	8,550,000 円	1 ㎡当たりの価格	32,500 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区馬場山東 1 丁目 3 3 番 6 8 「馬場山東 1 - 9 - 2 5」				地積 (㎡)	263 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした郊外の 住宅地域		西 8 m 市道	水道、 ガス、 下水	楠橋 3.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 郊外の住宅団地		街 基準方位北 8 m 市	交通	楠橋駅北東方 3.1 km		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路	施設			規制		
地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 32,500 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		同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市八幡地区に勤務する一次取得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を 2 区画程度に分割したミニ開発が行われており、画地規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台中盤～ 4 千万円台前半である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅が建ち並び開発された住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも八幡西区内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 行政 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +5.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	
	北九州八幡西(県) - 16									
	前年指定基準地の価格 34,100 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	32,200				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,500 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域 要因〕	最寄り駅までの接近性は良好とは言えないが、街区は区画整然としてあり、戸建住宅を 선호する一次取得者からの需要が見込まれる。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に格別の変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10702	北九州市八幡西区		建付地	()	正方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	八幡西07C - 10210	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東2.7 m道路		1 住居 (60,160)	
c	八幡西07C - 10293	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	八幡西07C - 11109	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,557	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,691	$\frac{100}{[102.9]}$	32,741	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	32,700
b	() 32,348	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,348	$\frac{100}{[104.5]}$	30,955		31,000
c	() 33,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,210	$\frac{100}{[98.0]}$	37,969		38,000
d	() 32,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,672	$\frac{100}{[106.7]}$	30,620		30,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	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 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 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 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 -3.0	交通・接近 +10.0	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		% / 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,500 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 10

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区馬場山東 1 丁目 3 3 番 6 8	2935000271295-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 11	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	13,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区泉ヶ浦 3 丁目 2 7 0 1 番 4 5 9 「泉ヶ浦 3 - 1 0 - 3」				地積 (㎡)	(228)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (60,100)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		南西 8 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 2.5 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	丘陵部の戸建住宅地域		街路基準方位 北 8 m 市道	交通施設	J R 折尾駅 南方 2.5 km		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		既成の戸建住宅地域として熟成しており土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はないことから当面は現状維持と予測する								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 59,600 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		同一需給圏は折尾駅を最寄りとする八幡西区及び若松区西部の戸建住宅地域である。主な需要者は個人で取引に当たっては主に利便性、快適性、安全性について検討が行われ取引相場が重要な判断基準となる。取引の中心となる価格帯は 1 坪当たり 1 9 万円～ 2 1 万円と推察する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により取引事例比較法のための適用となった。主たる需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 14										
	前年指定基準地の価格 59,700 円 / ㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[101.0] 100	59,900				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 57,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的要因 〕	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔 地域要因 〕	物価上昇が続き住宅地需要は二極化の傾向が高まるなか、大きな値崩れは無いものの既成住宅地域の需要は一部に弱含みが見られる。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔 個別的要因 〕	特段の変動要因はない					
	公示価格 円 / ㎡	変動率	年間 +3.7 %		半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 11206	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 西6 m 角地		2 低専 (70,100)	
b	八幡西07C - 10601	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
c	八幡西07C - 11207	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東6 m 準角地		1 低専 (60,80) 地区計画等	
d	八幡西07C - 11295	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
e	八幡西07C - 10199	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道 北西5 m 角地		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 63,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	61,045	$\frac{100}{[100.0]}$	61,045	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	61,700
b	() 59,441	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,849	$\frac{100}{[103.0]}$	58,106		58,700
c	() 62,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	61,111	$\frac{100}{[104.0]}$	58,761		59,300
d	() 68,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,304	$\frac{100}{[104.0]}$	68,562		69,200
e	() 58,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	61,512	$\frac{100}{[103.0]}$	59,720	$\frac{[101.0]}{100}$	60,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +6.1	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	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 +3.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,600 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					既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 11

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区泉ヶ浦 3 丁目 2 7 0 1 番 4 5 9	2935000186728-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 12	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	6,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市八幡西区木屋瀬 2 丁目 2 8 3 番 1 3 「木屋瀬 2 - 1 8 - 1 4」					地積 (㎡)	190 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち 並ぶ既存住宅地域		北4.5 m 市道	水道、 下水	木屋瀬500 m		(その他) (60,180)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 160 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	八幡西区郊外部に位置する一 般住宅が建ち並ぶ住宅地域		街路 4 . 5 m市道	交通 施設	木屋瀬駅 北西方500 m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅に近い等利便性・住環境が良好な地域として当面現状推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価はほぼ横ばい推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。									
(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 35,400 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	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部一帯の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。当区郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な近隣地域の需要・地価はほぼ横ばいで推移中。需要の中心価格帯は、土地 2 0 0 ㎡で 6 4 0 ~ 7 8 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	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地域にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 16								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 -6.0 +1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 34,100 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	34,900					
(10) 対年 象標 の基 準地 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 35,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況もあり、利便性・住環境が良い郊外の住宅地域の需要・地価はほぼ横ばいから強含み。					
	- 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〕	地域要因は特に変動ない。利便性・住環境が良い郊外の既存住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいで推移中。					
					〔個別的 要因〕	個別的要因については特に変動は見られない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 11109	北九州市八幡西区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南西5 m市道		1 住居 (60,200)	
b	八幡西07C - 11004	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	東6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	八幡西07C - 10293	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正 方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	八幡西07C - 11015	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南7.7 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (70,200)	
e	八幡西07C - 11104	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西6.1 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 32,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,672	$\frac{100}{[92.9]}$	35,169	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	35,200
b	() 19,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	28,217	$\frac{100}{[81.3]}$	34,707		34,700
c	() 33,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,210	$\frac{100}{[102.9]}$	36,161		36,200
d	() 33,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	44,209	$\frac{100}{[120.5]}$	36,688		36,700
e	() 45,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	45,875	$\frac{100}{[122.9]}$	37,327	$\frac{[100.0]}{100}$	37,300
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0		
			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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -17.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.20	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 +17.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 12

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区木屋瀬 2 丁目 2 8 3 番 1 3	2935000298857-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 13	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	11,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	52,800 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	41,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区若葉 3 丁目 5 0 8 番 4 8 6 「若葉 3 - 1 3 - 2 7」				地積 (㎡)	225 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び丘陵地の住宅地域		北西 4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	今池 500 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	昭和中期後半に開発された丘陵地の古い分譲住宅地域		街路	4 . 5 m 市道	交通施設	筑豊電鉄今池駅 南東 500 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	丘陵地の古い分譲住宅地域で、最寄り駅に近い利便性・住環境が比較的良好な地域として当面現状推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。								
(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 52,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に筑豊電鉄沿線の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。丘陵地の古い分譲住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が比較的良好な近隣地域の需要・地価は好市況の影響もあり、強含みで推移中。需要の中心価格帯は、土地 2 3 0 ㎡で 1 , 1 0 0 ~ 1 , 4 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	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地域にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 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 街路 +2.0 交通 0.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	北九州八幡西(県) - 14									
	前年指定基準地の価格 59,700 円 / ㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	52,100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 51,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的要因 〕	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況もあり、利便性・住環境が良い鉄道沿線の住宅地域の需要・地価は強含みで推移。				
	- 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				〔 地域要因 〕	地域要因は特に変動ない。利便性・住環境が比較的良好な丘陵地の古い分譲住宅地域で、好市況の影響もあり、需要・地価は強含み。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的要因 〕	個別的要因については特に変動は見られない。				
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10413	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1低専 (50,80)	
b	八幡西07C - 11012	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	東4m市道 北5m 角地		1中専 (70,200)	
c	八幡西07C - 10405	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道		1中専 (60,200)	
d	八幡西07C - 10723	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6.1m市道		1中専 (60,200)	
e	八幡西07C - 11206	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南8m市道 西6m 角地		2低専 (70,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 53,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,573	$\frac{100}{[105.9]}$	52,477	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	52,500
b	() 54,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	53,665	$\frac{100}{[103.9]}$	51,651		51,700
c	() 52,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,172	$\frac{100}{[97.6]}$	55,504		55,500
d	() 49,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,052	$\frac{100}{[109.0]}$	50,506		50,500
e	() 63,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	61,045	$\frac{100}{[112.3]}$	54,359	$\frac{[100.0]}{100}$	54,400
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 +0.44	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 -9.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	% / 月 +0.25	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 -1.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.26	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 +2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +3.0		
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 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +14.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +6.1	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 -10.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 13

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区若葉3丁目508番486	2935000183006-0000
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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 14	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	18,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区里中 2 丁目 3 5 3 番 1 3 0 「里中 2 - 8 - 1 6」				地積 (㎡)	309 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス、下水	永犬丸500 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 250 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地					
	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				
	地域的特性	特記事項 緩傾斜地勢の既成住宅団地		街路 6 m市道		交通施設	永犬丸駅 北方500 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		八幡西区中部の既成住宅団地に属し大きな地域要因変動は見込まれないが、住環境は良好であり、また周辺の取引動向から相応の住宅地需要があり、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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 62,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 41,700 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区中部～南部の住宅地域の圏域であり、特に筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接市区の居住者と判断する。対象基準地は、高齢化が進む戸建住宅団地に所在するが、居住環境は概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲や建替え等に伴う住宅地需要が認められる。取引市場における中心価格帯は画地規模により相違するが、新築戸建住宅が 3 , 5 0 0 万円前後と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象基準地周辺の複数事例より比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の需給動向にも留意して、上記のとおり決定した。										
(8) 公価表示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 59,700 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 北九州八幡西 - 2 公示価格 60,500 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも堅調に推移している。					
					(地域要因)	当区中部に位置する既成の戸建住宅団地であるが、私鉄沿線に立地し住環境は概ね良好であり、地価は安定的に推移している。					
					(個別的要因)	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。					
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 +1.0 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10413	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	八幡西07C - 11012	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	東4 m市道 北5 m 角地		1 中専 (70,200)	
c	八幡西07C - 11210	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)	
d	八幡西07C - 10723	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6.1 m市道		1 中専 (60,200)	
e	八幡西07C - 11107	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南6.1 m市道		2 低専 (60,100) 建物高最高10 m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 53,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,573	$\frac{100}{[89.2]}$	62,302	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	62,300
b	() 54,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	53,665	$\frac{100}{[88.2]}$	60,845		60,800
c	() 60,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,073	$\frac{100}{[97.0]}$	61,931		61,900
d	() 49,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,052	$\frac{100}{[90.0]}$	61,169		61,200
e	() 66,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	67,278	$\frac{100}{[107.0]}$	62,877	$\frac{[100.0]}{100}$	62,900
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 +0.44	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 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	% / 月 +0.25	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -0.1	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 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 62,000 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,974,034	1,051,564	3,922,470	3,475,100	447,370	(0.9788) 437,886	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,879,000 円 (41,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		160.00		L S 2 F		320.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	309 ㎡	15.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平均賃貸面積 5 3 ㎡程度の 2 階建共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,320	211,200	1.0	211,200		
							1.0	211,200		
2 ~ 2	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,320	211,200	1.0	211,200		
							1.0	211,200		
~										
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		422,400		422,400		
年額支払賃料				422,400 円 × 12ヶ月 = 5,068,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,068,800 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 202,752 円						
以上計 + a+ - -				4,866,048 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				422,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,055 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 422,400 円 × 96.0 % × 0.2563 = 103,931 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,974,034 円 (16,097 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,349 円/㎡ 月額支払賃料 (1,320 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	236,000 円	59,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	152,064 円	5,068,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 44,000 円	査定額	
	建物 501,500 円	59,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	59,000 円	59,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	59,000 円	59,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,051,564 円 (3,403 円 / m ²) (経費率 21.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	59,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 320.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,475,100 円 (11,246 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,974,034 円	
総費用		1,051,564 円	
純収益 -		3,922,470 円	
建物等に帰属する純収益		3,475,100 円	
土地に帰属する純収益 -		447,370 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		437,886 円 (1,417 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	12,879,000 円 (	41,700 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 14

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区里中2丁目353番130	2935000309572-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 15	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	9,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	39,200 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区大畑町 1 6 3 9 番 2 「大畑町 9 - 2 3 」				地積 (㎡)	(250)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域		南5 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎2.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 200 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5 m市道		交通施設	黒崎駅 南東方2.8 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 39,200 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		同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市八幡地区に勤務する一次取得者層である。当該圏域は八幡西区の山手に所在しており、地勢が劣る地域に対する需要は芳しくない状況にある。 中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台前半である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ山手の住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも八幡西区内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 14								0.0	0.0	+1.0
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[100.0]	38,800		0.0	0.0	+10.0	
	59,700 円 / ㎡	100	[100.0]	[157.5]	100			0.0	0.0	+35.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 39,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。					
	- 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〕	最寄り駅までの接近性は良好とは言えないが、郊外の値ごろ感のある住宅地域で戸建住宅を愛好する一次取得者からの需要が見込まれる。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に格別の変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10320	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東4 m市道 南西4 m 二方路		1 住居 (70,160)	
b	八幡西07C - 10412	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東5.6 m市道 南西3.7 m 二方路		1 中専 (70,200)	
c	八幡西07C - 10501	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東6 m 角地		1 住居 (70,200) 土砂災害警戒区域	
d	八幡西07C - 10902	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	東11.1 m市道 南8.1 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 31,067	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,648	$\frac{100}{[112.2]}$	39,793	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,800
b	() 38,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	41,385	$\frac{100}{[106.1]}$	39,006		39,000
c	() 28,450	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,723	$\frac{100}{[106.1]}$	38,382		38,400
d	() 41,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,405	$\frac{100}{[105.7]}$	39,172		39,200
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	売急ぎ	% / 月 +0.12	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 15

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区大畑町 1 6 3 9 番 2	2935000222922-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 16	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治
鑑定評価額	8,760,000 円		1㎡当たりの価格	34,100 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区茶屋の原 4 丁目 1 4 0 3 番 5 7 「茶屋の原 4 - 1 0 - 3 」				地積 (㎡)	(257)	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域		北西6 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋1.3 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記事項 郊外部の住宅地域		街路 基準方位 北 6 m 市道	交通施設 楠橋駅 北東方1.3 km	法令規制 対象基準地と同じ						
	地域要因の将来予測		八幡西区郊外部の戸建住宅地域として熟成しており土地利用に影響をおぼす特段の変動要因はなく当面は現状維持と予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 34,100 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		八幡西区郊外の既存戸建住宅地であり、同一需給圏は筑豊電鉄線の各駅を最寄りとする一円の戸建住宅地域と思料する。主な需要者は個人で取引に当たっては主に利便性、安全性、快適性について検討が行われ取引相場が重要な判断基準となる。取引の中心となる価格帯は 1 坪当たり 1 2 万円前後と推察する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により取引事例比較法のための適用となった。主たる需要者は個人であり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めていることから実証性を備えた価格として説得力を有すると判断し、比準価格を採用のうえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,100 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〔地域要因〕	物価上昇が続き住宅地需要は二極化が顕著になっており既存住宅地域の需要は一部に弱含みが見られる。					
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕	特段の変動要因はない					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10702	北九州市八幡西区		建付地	()	正方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	八幡西07C - 11293	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	八幡西07C - 11294	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道		1 住居 (60,200)	
d	八幡西07C - 11292	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	八幡西07C - 10210	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東2.7 m道路		1 住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,557	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,691	$\frac{100}{[99.0]}$	34,031	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	34,000
b	() 30,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,592	$\frac{100}{[99.0]}$	30,901		30,900
c	() 37,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,414	$\frac{100}{[102.9]}$	37,331		37,300
d	() 33,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,737	$\frac{100}{[99.0]}$	34,078		34,100
e	() 32,348	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,348	$\frac{100}{[96.9]}$	33,383	$\frac{[100.0]}{100}$	33,400
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 +0.04	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			
b	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 -1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	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 +1.0	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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 16

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区茶屋の原 4 丁目 1 4 0 3 番 5 7	2935000286806-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 17	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	15,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市八幡西区大字本城字西枕崎 3 3 9 0 番 2					地積 (㎡)	450 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70,200)		
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域		西6.5 m 県道	水道、 ガス、 下水	本城2.3 km		(その他) (40,60)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない 事項			街 6 . 5 m 県道 路		交通 本城駅北方2.3 km 施設	法令 対象基準地と同じ 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 34,300 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある既存住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市八幡地区に地縁を有する居住者層である。当該圏域は最寄り駅への接近性のほか、生活利便性がやや劣っていることから、開発された区画整然とした住宅団地と比較すると需要は芳しくない状況にある。中心となる価格帯は中古住宅で1 . 5 千万円程度である。									
(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、戸建住宅のほか農地も多く残る既存住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも八幡西区内の既存住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、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 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	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) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) 八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。						
	- 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) 最寄り駅までの接近性は良好とは言えないが、郊外の値ごろ感のある住宅地域であり地縁的選好性を有する者からの需要が見込まれる。						
					(個別的 要 因) 個別的要因に格別の変動はない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡西07C - 10291	北九州市八幡西区				建付地	()	不整形	北6 m市道		「調区」 (40,60)
b	八幡西07C - 10599	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	西6.3 m市道		「調区」 (70,200)
c	八幡西07C - 10720	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道		1低専 (50,80)
d	八幡西07C - 11002	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	北西4.4 m市道		1低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 13,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[77.6]}$	21,807	$\frac{100}{[70.0]}$	31,153	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,200	
b	() 22,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,893	$\frac{100}{[70.0]}$	34,133		34,100	
c	() 33,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	35,239	$\frac{100}{[104.0]}$	33,884		33,900	
d	() 26,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,490	$\frac{100}{[102.9]}$	35,462		35,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -22.4	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 -30.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
c	正常	% / 月 +0.17	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
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 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,300 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 17

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区大字本城字西枕崎 3 3 9 0 番 2	2935000156796-0000
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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 18	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区本城学研台 1 丁目 7 番 1 1 7 「本城学研台 1 - 7 - 2 2」				地積 (㎡)	253 ()	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40,60)							
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 区画整理済の住宅地域		北西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾4 km		(その他) 地区計画等							
(2) 近隣 地域	範囲		東 250 m、西 70 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、		規模		250 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	区画整理された住宅団地		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	J R 折尾駅 北方4 km		法令規制	対象基準地と同じ					
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅等が建ち並び郊外の住宅地域であり、当分の間、現状の使用が継続するものと予測される。地価水準は、当分の間、引き続き上昇基調で推移して行くものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位			0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			73,000 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、八幡西区及び周辺区の住宅地域と判定される。中心となる需要者は、北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁の選好性を有する個人等である。当該地域は、区画整然とした住宅地域であり、周辺の幹線道路には店舗等も存し、住環境が良好で住宅地の需要は底堅く、地価の上昇傾向が継続している。取引価格の中心価格帯は、土地のみで1800万円程度、新築戸建で、3900万円程度となっている。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は中規模の一般住宅が多い既存の住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、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 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他				
	標準地番号		-													
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路			
	北九州八幡西(県)								- 2	交通	0.0	域	交通			
	前年指定基準地の価格		[104.2]	100	100	[100.0]	環境		0.0	要	環境					
			100	[102.0]	[103.0]	100	画地		+2.0	因	行政					
(10) 対年 々象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格		70,000 円 / ㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般 的 要 因 〉	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかな増加基調、住宅投資は弱めの動き。当区の人口は減少傾向で、世帯数は増加傾向。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号				-		〈 地 域 要 因 〉	大型住宅団地のひびきの地区の住宅地は、引き続き需要が強く、人口も増加傾向にある。						
	公示価格		円 / ㎡				73,000	行政		0.0	その他	0.0				
	変動率	年間	+4.3 %	半年間				%		その他	0.0					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10606	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 住居 (60,200)	
b	八幡西07C - 10801	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	八幡西07C - 10605	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)	
d	八幡西07C - 10106	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)	
e	若松07C - 10502	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 75,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	76,023	$\frac{100}{[106.0]}$	71,720	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	71,700
b	() 81,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	82,381	$\frac{100}{[106.1]}$	77,645		77,600
c	() 62,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,653	$\frac{100}{[90.9]}$	68,925		68,900
d	() 72,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	78,293	$\frac{100}{[101.9]}$	76,833		76,800
e	() 65,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	70,176	$\frac{100}{[101.0]}$	69,481	$\frac{[100.0]}{100}$	69,500
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 +0.48	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 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.40	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,000 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適用困難					
(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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、自己使用の住宅が主であり貸家等の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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 18

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区本城学研台 1 丁目 7 番 1 1 7	2935010032092-0000
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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 19	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	14,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区北筑 2 丁目 4 番 1 0 3 「北筑 2 - 4 - 2 6」				地積 (㎡)	206 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 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6 m 市道	水道、 ガス、 下水	今池400 m		(その他) 風致地区 地区計画等		
(2)近隣地域	範囲	東 170 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	住環境が良好な大規模戸建住宅団地		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	今池駅 北西方400 m	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		土地区画整理事業による住環境・品等が優れた戸建住宅団地に属し、八幡西区の住宅地域の中では市場競争力が高く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位		0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 72,000 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、八幡西区中部～西部地区を中心とした住宅地域の圏域であり、筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接区に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は、八幡西区内の住宅地域としては品等及び住環境が良好な地域に属し、地価水準は概ね堅調に推移している。取引市場における住宅地の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが 1 , 5 0 0 万円前後と判断する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は自用の戸建住宅が建ち並び住宅団地に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では八幡西区内の複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の需給動向のほか、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 14										
	前年指定基準地の価格 59,700 円 / ㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	[100.0] 100	71,900				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 69,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				住環境・品等が良好な戸建住宅団地に属し市場競争力は高く、地価は堅調に推移している。						
	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -				対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率			年間 +4.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10199	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道 北西5 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	八幡西07C - 11206	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 西6 m 角地		2 低専 (70,100)	
c	八幡西07C - 10712	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南6.2 m市道		1 中専 (70,200)	
d	八幡西07C - 10411	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	東4 m市道		2 低専 (60,100)	
e	八幡西07C - 10715	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北8 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 58,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	61,512	$\frac{100}{[86.2]}$	71,360	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	71,400
b	() 63,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	61,045	$\frac{100}{[85.3]}$	71,565		71,600
c	() 75,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	81,775	$\frac{100}{[113.3]}$	72,176		72,200
d	() 74,572	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,182	$\frac{100}{[106.7]}$	72,336		72,300
e	() 77,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,021	$\frac{100}{[109.3]}$	72,297	$\frac{[100.0]}{100}$	72,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +6.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 72,000 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	公法上、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域内の宅地であり、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が顕在しないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 19

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区北筑2丁目4番103	2935010047385-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 20	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	75,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区浅川学園台 1 丁目 4 番 1 2 3 「浅川学園台 1 - 4 - 2 3」				地積 (㎡)	(237)	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)				
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区 画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾2.9 km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 正方形						
	地域的特性		特記 事項	八幡西区北西部の戸建住宅地 域	街 路	基準方位 北6 m 市道	交通 施設	折尾駅 北西方2.9 km	法令 規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		八幡西区北西部に展開する閑静な戸建住宅地域であり、近隣地域及び周辺には土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく当面は現状維持が続くと予測する。										
(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	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	基準価格 75,000 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		同一需給圏は折尾駅を最寄りとする八幡西区及び若松区西部の戸建住宅地域である。主な需要者は個人で取引に当たっては主に利便性、快適性、安全性について検討が行われ取引相場が重要な判断基準となる。取引の中心となる価格帯は1坪当たり23万円～24万円と推察する。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により取引事例比較法のための適用となった。主たる需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた基準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため基準価格を採用し鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規 価示 価格 と 格 し を た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0
	北九州八幡西(県) - 2												
	前年指定基準地の価格 73,600 円 / ㎡	[104.2] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	74,400							
(10) 対年 々象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 71,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。							
					(地 域 要 因)	物価上昇が続く住宅地需要は二極化の傾向を強めているが、潜在的なポテンシャルが下支えとなって需要は安定している。							
					(個別的 要 因)	特段の変動要因はない							
	変動率	年間	+4.9 %		半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 11291	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北西8 m市道		1 住居 (60,200)	
b	八幡西07C - 11290	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西5.4 m市道		1 住居 (60,200)	
c	八幡西07C - 10605	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)	
d	八幡西07C - 11289	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		2 低専 (60,100)	
e	八幡西07C - 10104	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東7 m道路		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 63,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	70,918	$\frac{100}{[100.0]}$	70,918	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	70,900
b	() 76,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,626	$\frac{100}{[99.0]}$	80,430		80,400
c	() 62,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,653	$\frac{100}{[87.3]}$	71,767		71,800
d	() 74,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,656	$\frac{100}{[101.0]}$	77,877		77,900
e	() 91,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	96,978	$\frac{100}{[101.0]}$	96,018	$\frac{[100.0]}{100}$	96,000
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 +0.35	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.38	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 0.0		
e	正常	% / 月 +0.35	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 75,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県)

- 20

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区浅川学園台 1 丁目 4 番 1 2 3	2935000313266-0000
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
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	57,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	171,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	135,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区西神原町 7 番 1 2 「西神原町 2 - 2 9」					地積 (㎡)	338 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)準防		
	長方形 1:2	診療所兼住宅 RC 3	中層の事務所ビル、医院、店舗等が建ち並ぶ商業地域		北18 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎530 m		(その他) (90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模		350 ㎡程度、形状		長方形				
	地域的特性	特記	特にない		街	18 m市道	交通	黒崎駅 南方530 m	法令	対象基準地と同じ	
		事項			路		施設		規制		
	地域要因の将来予測	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に特段の変動はなく現状維持で推移するものと予測する。利便性からマンション用地としての需要も認められ、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。									
(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 175,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格 120,000 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都心及び副都心の商業地域並びにその背後地にも及び。主たる需要者は地場の不動産開発業者や法人のほか、圏外の機関投資家の参入も想定される。当該近隣地域においては店舗や事務所としての需要は弱含みであるものの、利便性の高さから共同住宅用地としての需要が見込まれ、地価は上昇傾向にある。取引ごとの画地規模の相違などにより需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は生活幹線沿いの商業地域であり、比準価格のほか収益価格も試算したが、元本価値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得られた。したがって、本件においては規範性のある事例に基づき求められた比準価格が相対的に説得力を有すると判断してこれを重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) 5 - 3										
	前年指定基準地の価格 246,000 円/㎡		[108.9] 100	100 [100.0]	100 [157.2]	[100.0] 100	170,000				
(10)対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 160,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)		景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)		この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に優ることから住宅系の需要も見込まれ、地価は上昇基調で推移している。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				(個別的要因)		個別的要因の変動は認められない。				
	公示価格 円/㎡										
	変動率		年間 +6.9 %		半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10105	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		商業 (100,360) 駐車場整備地区	
b	八幡西07C - 10202	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北30 m国道 南4 m 二方路		商業 (100,400)	
c	八幡西07C - 10119	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西22 m市道 北東4 m 二方路		2 住居 (70,200)	
d	戸畑07C - 10601	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北東36 m県道 北西2.7 m 南東5.1 m 三方路		商業 (100,400) 宅造規制区域	
e	八幡東07C - 10101	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北26 m県道		商業 (100,400) 宅造規制区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 149,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,029	$\frac{100}{[88.4]}$	175,372	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	175,000
b	() 263,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	265,449	$\frac{100}{[139.3]}$	190,559		191,000
c	() 143,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	145,183	$\frac{100}{[84.5]}$	171,814		172,000
d	() 143,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	156,520	$\frac{100}{[104.0]}$	150,500		151,000
e	() 206,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	219,666	$\frac{100}{[115.1]}$	190,848	$\frac{[100.0]}{100}$	191,000
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 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0		
			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 +3.0	交通・接近 +4.0	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			
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.43	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 0.0		
			画地 -4.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	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 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 175,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	22,199,905	5,353,400	16,846,505	15,373,400	1,473,105	(0.9616) 1,416,538	(3.9 - 0.4) 3.5 %	
	収益価格	40,472,514 円 (120,000 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		R C 6 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	338 ㎡	13.5 m× 25.0 m	前面道路：市道 18.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階はフロア貸店舗、2～6 階は共同住宅（2 D K）と想定。			有効率の理由	92.5 %	店舗兼共同住宅として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,700	432,000	4.0	1,728,000		
							2.0	864,000		
2 ~ 6	住宅	200.00	95.0	190.00	1,540	292,600	1.0	292,600		
							1.0	292,600		
~										
~										
~										
計		1,200.00	92.5	1,110.00		1,895,000		3,191,000		2,327,000
年額支払賃料				1,895,000 円 × 12ヶ月 = 22,740,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				22,740,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,137,000 円						
以上計 + a+ - -				21,603,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,191,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 30,315 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,327,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 566,590 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				22,199,905 円 (65,680 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,390,000 円	278,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	909,600 円	22,740,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 134,800 円	査定額	
	建物 2,363,000 円	278,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	278,000 円	278,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	278,000 円	278,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,353,400 円 (15,838 円 / m ²) (経費率 24.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	278,000,000 円	設計監理料率 225,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	15,373,400 円 (45,483 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	22,199,905 円		
総費用	5,353,400 円		
純収益 -	16,846,505 円		
建物等に帰属する純収益	15,373,400 円		
土地に帰属する純収益 -	1,473,105 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,416,538 円 (4,191 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.5 %			
40,472,514 円 (120,000 円 / m ²)			

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区西神原町 7 番 1 2	2935000146285-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)5-2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 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]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区黒崎4丁目2番12「黒崎4-1-18」				地積 (㎡)	227 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火			
	長方形 1:2	店舗兼事務所 S3	中層の雑居ビルのほかに 駐車場等が見られる商業 地域		西8 m 市道	水道、 ガス、 下水	黒崎350 m		(その他) (100,480)			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 21 m、		規模		250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	8 m市道		交通施設	黒崎駅 南西方350 m	法令 対象基準地と同じ 規制		
	地域要因の将来予測	黒崎駅前商業地外縁部に飲食店舗等が見られる既成商業地域で、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得・建設を推進し、高値取引が継続し、容積率緩和もあり、地価は堅調と予測。市況、金利等に注意。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗地						(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 135,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 95,700 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に黒崎駅南側の駅徒歩圏商業地域と代替性が強い。需要者の中心は飲食店等経営者、地場不動産会社、マンション開発業者等。大型路線商業施設への顧客流出等で商況は回復途上だが、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得・建設により高値取引継続、容積率緩和もあり、地価は上昇率縮小だが、堅調。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地250㎡で3,000～3,600万円程度。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたと思料する。収益価格は想定上の不確定要素の混入があるうえ、収益性に限界ある中層店舗等想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	(一般的要因)	路線商業地域への顧客流出等で、既成商業地域は商況回復中だが、駅徒歩圏内は高値取引継続や住宅用地需要増で、地価は堅調。						
	- 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)	中心商業地外縁部の既成商業地域で、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得促進、容積率緩和等により地価は堅調。					
	変動率 年間 +8.2 % 半年間 %						(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10103	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区	
b	八幡西07C - 10699	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東9.7 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
c	八幡西07C - 10120	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南18 m市道 西8 m 角地		近商 (100,200)	
d	八幡西07C - 10292	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西25 m国道		商業 (90,400)	
e	八幡西07C - 10114	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北26 m国道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	91,425	$\frac{100}{[73.5]}$	124,388	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	() 101,388	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,835	$\frac{100}{[82.3]}$	127,382		127,000
c	() 75,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	106,916	$\frac{100}{[81.1]}$	131,832		132,000
d	() 110,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,147	$\frac{100}{[79.6]}$	143,401		143,000
e	() 114,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,143	$\frac{100}{[79.6]}$	147,165	$\frac{[100.0]}{100}$	147,000
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 +0.45	街路 0.0 画地 -23.5	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 -25.0		
b	正常	% / 月 +0.31	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 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -9.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -3.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -3.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -14.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 135,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,845,698	3,632,899	12,212,799	11,396,700	816,099	(0.9585) 782,231	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	21,728,639 円 (95,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		180.00		S 4 F		720.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火	100 %	800 %	480 %	227 ㎡	11.5 m× 20.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1～2階は部分貸し店舗、3～4階は部分貸し事務所を想定。			有効率 の理由	77.5 %	当該建物の構造、階層としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	180.00	70.0	126.00	3,260	410,760	4.0	1,643,040		
							2.0	821,520		
2 ～ 2	店舗	180.00	80.0	144.00	2,350	338,400	4.0	1,353,600		
							2.0	676,800		
3 ～ 4	事務所	180.00	80.0	144.00	2,120	305,280	4.0	1,221,120		
～										
～										
計		720.00	77.5	558.00		1,359,720		5,438,880		
								1,498,320		
年額支払賃料				1,359,720 円 × 12ヶ月 = 16,316,640 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				16,316,640 円 × 5.0 % + 円 × % = 815,832 円						
以上計 + a+ - -				15,500,808 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,438,880 円 × 95.0 % × 1.00 % = 51,669 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,498,320 円 × 95.0 % × 0.2060 = 293,221 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				15,845,698 円 (69,805 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,383 円/㎡ 月額支払賃料 (3,260 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	
修繕費	945,000 円	189,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	489,499 円	16,316,640 ×	3.0 %
公租公課	土地 213,900 円	査定額	
	建物 1,606,500 円	189,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	189,000 円	189,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	189,000 円	189,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,632,899 円 (16,004 円 / m ²) (経費率 22.9 %)		

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	189,000,000 円	設計監理料率 255,000 円 / m ² × 720.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	11,396,700 円 (50,206 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	15,845,698 円		
総費用	3,632,899 円		
純収益 -	12,212,799 円		
建物等に帰属する純収益	11,396,700 円		
土地に帰属する純収益 -	816,099 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	782,231 円 (3,446 円 / m ²)		

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.6 %
21,728,639 円 (		95,700 円 / m ²)

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区黒崎4丁目23番12	2935000123894-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	222,000,000 円	1㎡当たりの価格	269,000 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]	210,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区黒崎1丁目2番3「黒崎1 - 4 - 1」				地積 (㎡)	826	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火	
	長方形 1 : 2	銀行 S R C 3	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域		北25 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎250 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 40 m、北 0 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	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		
	地域的特性	特記事項	コクラ・クロサキリビテーションによる容積率の緩和エリア	街路	2.5 m市道	交通施設	黒崎駅 南東方250 m	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		利用状況は駅前の商業地域として安定しているが、指定容積率が800%に変更になったことから、今後は高度利用が進展するものと予測する。							
(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 277,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 185,000 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黒崎駅周辺の商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は分譲マンションや賃貸用不動産を開発する不動産業者である。当該圏域のうち、アーケード商店街は客足が戻りつつあり、最寄り駅への接近性が優れていることや高い容積率の指定があることから分譲マンション用地としての取引が顕在化している。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示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	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、昨今の建築費の高騰等から収益性に限界があり、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、周辺基準地価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 246,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。					
	- 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				黒崎駅前の商業地域であり、最寄り駅への接近性を活かした分譲マンションの供給が増えている。					
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に格別の変動はない。					
	変動率	年間 +9.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10202	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北30 m国道 南4 m 二方路		商業 (100,400)	
b	八幡東07C - 10101	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北26 m県道		商業 (100,400) 宅造規制区域	
c	八幡西07C - 10115	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西8 m 角地		1住居 (80,200)	
d	戸畑07C - 10907	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	東5.9 m市道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 263,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	265,449	$\frac{100}{[90.0]}$	294,943	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	304,000
b	() 206,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	219,666	$\frac{100}{[81.0]}$	271,193		279,000
c	() 166,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	169,325	$\frac{100}{[62.9]}$	269,197		277,000
d	() 161,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	164,658	$\frac{100}{[61.6]}$	267,302		275,000
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 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	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 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.60	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 -20.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -20.0	交通・接近 -10.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 277,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	125,460,463	31,745,000	93,715,463	87,927,000	5,788,463	(0.9248) 5,353,171	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	152,947,743 円 (185,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		385.00		S R C 20 F		6,576.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	826 ㎡	20.5 m× 37.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階店舗、2 階以上は共同住宅を想定			有効率 の理由	74.9 %	同種の建物として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	385.00	36.9	142.00	3,000	426,000	6.0	2,556,000		
2 ~ 10	共同住宅	339.00	78.2	265.00	2,100	556,500	1.0 1.0	556,500 556,500		
11 ~ 20	共同住宅	314.00	76.4	240.00	2,250	540,000	1.0 1.0	540,000 540,000		
~										
~										
計		6,576.00	74.9	4,927.00		10,834,500		12,964,500 10,408,500		
年額支払賃料				10,834,500 円 × 12ヶ月 = 130,014,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 1,920,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				130,014,000 円 × 5.0 % + 1,920,000 円 × 5.0 % = 6,596,700 円						
以上計 + a+ - -				125,337,300 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				12,964,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 123,163 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				125,460,463 円 (151,889 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,015 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	7,950,000 円	1,590,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	6,596,700 円	131,934,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 503,300 円	査定額	
	建物 13,515,000 円	1,590,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,590,000 円	1,590,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,590,000 円	1,590,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	31,745,000 円 (38,432 円 / m ²) (経費率 25.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	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	
建物等の初期投資額	1,590,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 6,576.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	87,927,000 円 (106,449 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		125,460,463 円	
総費用		31,745,000 円	
純収益 -		93,715,463 円	
建物等に帰属する純収益		87,927,000 円	
土地に帰属する純収益 -		5,788,463 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		5,353,171 円 (6,481 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	152,947,743 円 (	185,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区黒崎 1 丁目 2 番 3	2935000122371-0000
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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	19,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	108,000 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]	85,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区穴生1丁目9番13外「穴生1-9-16」				地積 (㎡)	182 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防		
	長方形 1:2	診療所 W 2	店舗、飲食店のほかマンションも見られる私鉄駅前の商業地域		西20 m 市道	水道、ガス、下水	穴生100 m		(その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m				標準的使用	店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	穴生電停北側の店舗数の少ない商業地域		街路 2 0 m市道	交通施設	筑豊電鉄穴生駅 北方 100 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		穴生電停前の広幅員の道路沿いに、数は以前より少ないが飲食、物販店舗等が見られマンションも見られる。規模の大きな画地はマンション用地としての需要も見込め、今後とも当該利用が進む可能性を有している。								
(3) 最有効使用の判定		店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 109,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 84,400 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は八幡西区一円での商業地域と判定される。需要者の中心は八幡西区及びその周辺区において地縁性を有する個人事業者及び法人である。穴生電停前の広幅員の道路沿いの飲食店舗等の商況は引き続き低く、店舗数も以前より少ない状況ではあるが、高度利用が可能なためマンション用地需要は高いものと思料される。かかる状況を受け、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域内は自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない状況にある。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討を踏まえ、単価と総額との関連、周辺公示地等との均衡、市場動向をも考慮の上、指定基準地との検討をも踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	北九州八幡西(県) 5 - 9										
	前年指定基準地の価格 81,600 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [77.5]	[100.0] 100	107,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 103,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は緩やかに増加、飲食、旅行等サービス消費増加。食料・日用品販売は底堅く、乗用車販売は緩増加。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地 域 要 因)	筑豊電鉄駅前で小集団の店舗が集積するが、近隣地域内に高層マンションが昨年建設された。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(個別的 要 因)	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。					
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +4.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10220	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 南西6 m 角地		準工 (80,200)	
b	八幡西07C - 10298	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	南西22 m市道 北西9 m 北東6 m 三方路		2 住居 (70,200) 地区計画等	
c	八幡西07C - 10114	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北26 m国道		商業 (90,400)	
d	八幡西07C - 10604	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m国道		商業 (90,400)	
e	八幡西07C - 10503	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	西22 m市道 南9 m 角地		近商 (100,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 74,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,043	$\frac{100}{[70.6]}$	104,877	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	105,000
b	() 75,861 108,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	105,070	$\frac{100}{[92.8]}$	113,222		113,000
c	() 114,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,143	$\frac{100}{[106.8]}$	109,684		110,000
d	() 105,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,539	$\frac{100}{[104.9]}$	104,422		104,000
e	() 81,967 102,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	99,532	$\frac{100}{[91.1]}$	109,256	$\frac{[100.0]}{100}$	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 +0.40	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 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.16	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 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +4.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +4.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.20	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 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 109,000 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適用困難					
(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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,384,804	1,626,892	5,757,912	5,209,040	548,872	(0.9794) 537,565	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	15,359,000 円 (84,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		145.00		S 3 F		435.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	182 ㎡	9.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上を共同住宅。住宅部分は 1 戸 4 5 ㎡程度のファミリータイプを想定。			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準のため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	145.00	80.0	116.00	1,930	223,880	2.0	447,760		
							2.0	447,760		
2 ~ 2	住宅	145.00	95.0	137.75	1,470	202,493	1.0	202,493		
							1.0	202,493		
3 ~ 3	住宅	145.00	95.0	137.75	1,470	202,493	1.0	202,493		
							1.0	202,493		
~										
~										
計		435.00	90.0	391.50		628,866		852,746 852,746		
年額支払賃料				628,866 円 × 12ヶ月 = 7,546,392 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,546,392 円 × 5.0 % + 円 × % = 377,320 円						
以上計 + a+ - -				7,169,072 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				852,746 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,101 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 852,746 円 × 95.0 % × 0.2563 = 207,631 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				7,384,804 円 (40,576 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,016 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,930 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	437,000 円	87,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	226,392 円	7,546,392 ×	3.0 %
公租公課	土地 45,800 円	査定額	
	建物 742,900 円	87,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	87,400 円	87,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,400 円	87,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,626,892 円 (8,939 円 / m ²) (経費率 22.0 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	
建物等の初期投資額	87,400,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² × 435.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,209,040 円 (28,621 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	7,384,804 円		
総費用	1,626,892 円		
純収益 -	5,757,912 円		
建物等に帰属する純収益	5,209,040 円		
土地に帰属する純収益 -	548,872 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	537,565 円 (2,954 円 / m ²)		

(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	15,359,000 円 (	84,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区穴生 1 丁目 9 番 1 3	2935000083434-0000
2	北九州市八幡西区穴生 1 丁目 9 番 1 4	2935000083435-0000
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	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	68,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区町上津役東 2 丁目 2 0 9 1 番 1 外「町上津役東 2 - 1 - 1 9」				地積 (㎡)	798	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防		
	長方形 1 : 1.5	店舗 S 1	国道沿いに店舗、事業所、医院等が見られる路線商業地域		西30 m 国道、南側道	水道、ガス、下水	黒崎5.6 km		(その他) (100,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 70 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 32 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 3 0 m国道		交通	黒崎駅南西方5.6 km		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	利用状況は国道沿いの路線商業地域として安定しており、周辺に目立った開発の動きは見られないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 86,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 70,200 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区を中心に隣接区の商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は各種店舗をチェーン展開する法人や賃貸用不動産を開発する不動産業者である。当該圏域はコンビニエンスストアや飲食店舗等が集積しており、路線商業地域を形成している。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示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	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、昨今の建築費の高騰等から収益性に限界があり、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地価格との均衡にも留意のうえ、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -8.0		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0	地 交通 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0	地 環境 +8.0		
	北九州八幡西(県) 5 - 9							補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [99.4]	[101.0] 100	84,600		正 行政 0.0	その他 0.0		
	81,600 円 / ㎡							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 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 84,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。						
	- 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				国道沿いに低層店舗等が建ち並んでおり、車両交通量も多く、路線商業地域を形成している。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					個別的要因に格別の変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10201	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南西14 m市道		準工 (70,200)	
b	八幡西07C - 10214	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	東10 m市道		1 低専 (50,80)	
c	八幡西07C - 10499	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南22 m市道 西56 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
d	八幡西07C - 10698	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東22 m市道 南東6 m 角地		2 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 78,614	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	84,692	$\frac{100}{[100.0]}$	84,692	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	85,500
b	() 76,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	81,896	$\frac{100}{[87.4]}$	93,703		94,600
c	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,191	$\frac{100}{[105.0]}$	86,849		87,700
d	() 79,171	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	89,261	$\frac{100}{[105.0]}$	85,010		85,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.25	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 -8.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,843,070	1,557,500	4,285,570	2,225,070	2,060,500	(0.9790) 2,017,230	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	56,034,167 円 (70,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		200.00		S 1 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	200 %	200 %	798 ㎡	22.5 m× 33.0 m	前面道路： 国道 30.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		低層店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しを想定			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,550	510,000	6.0	3,060,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		510,000		3,060,000		
年額支払賃料				510,000 円 × 12ヶ月 = 6,120,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,120,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 306,000 円						
以上計 + a+ - -				5,814,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,060,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,070 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,843,070 円 (7,322 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,563 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	184,500 円	36,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	183,600 円	6,120,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 802,000 円	査定額	
	建物 313,600 円	36,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,557,500 円 (1,952 円 / m ²) (経費率 26.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	36,900,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,225,070 円 (2,788 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	5,843,070 円		
総費用	1,557,500 円		
純収益 -	4,285,570 円		
建物等に帰属する純収益	2,225,070 円		
土地に帰属する純収益 -	2,060,500 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,017,230 円 (2,528 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	56,034,167 円 (	70,200 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区町上津役東 2 丁目 2 0 9 1 番 1	2935000273803-0000
2	北九州市八幡西区町上津役東 2 丁目 2 0 9 1 番 1 0	2935000273806-0000
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	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	33,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	100,000 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]	81,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区千代ヶ崎 3 丁目 1 番 1 1 「千代ヶ崎 3 - 1 - 1 4」				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防			
	長方形 1 : 2	店舗 S 2	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業 地域		西22 m 市道	水道、 ガス、 下水	本城1.2 km		(その他) (90,200)			
(2)近隣 地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 160 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、			規模		300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	医療施設の傍で中低層の店舗 等が建ち並ぶ商業地域		街 路	2 2 m市道	交通 施設	本城駅 北西方1.2 km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		医療施設に近い商業地域で周辺地域では医院、薬局がみられるほかは土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく当面は現状維持が続くと予測する。									
(3)最有効使用の判定		低層店舗地					(4)対象基準地の 個別的 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	基準価格 110,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 75,600 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		基準地は大型の医療施設との位置関係に恵まれた地域内にあり、同一需給圏は北九州市西部で幹線道路沿いに展開する一円の商業地域である。主な需要者は不動産業者等で、取引に当たっては主に収益性が重要な判断基準となる。中心となる取引は面積が 2 0 0 坪前後で、価格帯は 1 坪当たり 3 0 万円 ~ 4 0 万円と推察する。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。基準価格は土地の潜在的収益性を織込み済みの取引価格に基づいており、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるが先行する実勢価格の変化について硬直的であるため基準価格より低く求められたと思料する。本件では市況を反映した基準価格を重視し、収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。										
(8)公規 価示 価格 と 格 し を た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	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 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 98,300 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的〕 要 因	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。						
	〔地域〕 要 因					用途転用が可能な一定規模の土地については堅調な需要が見込める反面、小規模画地の需要は先細りつつある。						
	〔個別的〕 要 因					特段の変動要因はない						
	変動率	年間	+1.7 %		半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松 07C - 10403	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道		1 中専 (60,200)	
b	八幡西 07C - 10503	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	西22 m市道 南9 m 角地		近商 (100,200)	
c	八幡西 07C - 10604	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m国道		商業 (90,400)	
d	八幡西 07C - 10119	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西22 m市道 北東4 m 二方路		2 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 69,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,483	$\frac{100}{[65.9]}$	106,954	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	107,000
b	() 81,967 102,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	99,532	$\frac{100}{[100.0]}$	99,532		99,500
c	() 105,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,539	$\frac{100}{[116.7]}$	93,864		93,900
d	() 143,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	145,183	$\frac{100}{[114.4]}$	126,908		127,000
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 +0.23	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 -30.0		
			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 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	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 +3.0			
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +3.0			
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			
才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					既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,100,763	2,237,400	6,863,363	5,945,580	917,783	(0.9790) 898,510	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	24,958,611 円 (75,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		150.00		S 2 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	13.0 m× 26.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸し 2 階建店舗を想定			有効率 の理由	100.0 % 一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 2	店舗	150.00	100.0	150.00	2,650	397,500	5.0	1,987,500		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		795,000		3,975,000		
年額支払賃料				795,000 円 × 12ヶ月 = 9,540,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受はない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保可能と判断した 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,540,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 477,000 円						
以上計 + a+ - -				9,063,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,975,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,763 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,100,763 円 (27,578 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,661 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	493,000 円	98,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	477,000 円	9,540,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 232,100 円	査定額	
	建物 838,100 円	98,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	98,600 円	98,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	98,600 円	98,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,237,400 円 (6,780 円 / m ²) (経費率 24.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	98,600,000 円	設計監理料率 319,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,945,580 円 (18,017 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,100,763 円	
総費用		2,237,400 円	
純収益 -		6,863,363 円	
建物等に帰属する純収益		5,945,580 円	
土地に帰属する純収益 -		917,783 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		898,510 円 (2,723 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	24,958,611 円 (	75,600 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区千代ヶ崎3丁目1番11	2935000195066-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州八幡西(県)5-7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	40,300,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 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]	86,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区青山1丁目3番11外「青山1-3-23」				地積 (㎡)	370 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)準防			
	正方形1:1	店舗S2	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域		北西25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎1.3 km		(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 160 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m国道		交通	黒崎駅 西方1.3 km		法令	対象基準地と同じ		
		事項		路		施設			規制			
(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					
	取引事例比較法		比準価格 115,000 円/㎡									
(5) 鑑定評価の手法の適用	収益還元法		収益価格 79,600 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		同一需給圏は八幡西区の幹線道路沿いの商業地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業等も想定される。圏域の需給動向については、幹線道路沿いで交通量も多く、需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	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) 指定か定る基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 -5.0 -10.0 -5.0 0.0			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。							
	前年標準価格 105,000 円/㎡				地域要因	国道沿線の路線商業地域であるが、店舗利用等も多い地域であり、需要は堅調で地価上昇傾向が続く。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。								
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因			商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。						
前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10114	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北26 m国道		商業 (90,400)	
b	八幡西07C - 10499	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南22 m市道 西56 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
c	八幡西07C - 10503	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	西22 m市道 南9 m 角地		近商 (100,200)	
d	八幡東07C - 10807	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	南東29 m国道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 114,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,143	$\frac{100}{[100.0]}$	117,143	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	117,000
b	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,191	$\frac{100}{[81.3]}$	112,166		112,000
c	() 81,967 102,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	99,532	$\frac{100}{[87.5]}$	113,751		114,000
d	() 119,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,416	$\frac{100}{[98.0]}$	126,955		127,000
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 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 115,000 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,337,252	2,286,000	7,051,252	5,945,580	1,105,672	(0.9585) 1,059,787	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	29,438,528 円 (79,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		150.00		S 2 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m × 19.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しの二階建て店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	店舗	150.00	100.0	150.00	2,610	391,500	4.0	1,566,000	2.0	783,000
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		783,000		3,132,000		1,566,000
年額支払賃料				783,000 円 × 12ヶ月 = 9,396,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化されていない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,396,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 469,800 円						
以上計 + a+ - -				8,926,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,132,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,754 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,566,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 381,298 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,337,252 円 (25,236 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,730 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,610 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	493,000 円	98,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	469,800 円	9,396,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 287,900 円	査定額	
	建物 838,100 円	98,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	98,600 円	98,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	98,600 円	98,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,286,000 円 (6,178 円 / m ²) (経費率 24.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	98,600,000 円	設計監理料率 319,000 円 / m ² × 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,945,580 円 (16,069 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	9,337,252 円		
総費用	2,286,000 円		
純収益 -	7,051,252 円		
建物等に帰属する純収益	5,945,580 円		
土地に帰属する純収益 -	1,105,672 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,059,787 円 (2,864 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
29,438,528 円 (79,600 円 / m ²)			

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区青山 1 丁目 3 番 1 1	2935000081654-0000
2	北九州市八幡西区青山 1 丁目 3 番 1 2	2935000081655-0000
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	坂下不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	198,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	107,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	84,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区八枝 4 丁目 2 番 1 0 4 外「八枝 4 - 2 - 1 3」				地積 (㎡)	1,848 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,200)	
	長方形 2 : 1	店舗 W 1	郊外型店舗等が建ち並び路線商業地域		南西22 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	永犬丸1.1 km		(その他) 地区計画等 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 30 m、		規模 1,800 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業施行済		街路 2 2 m市道	交通施設	永犬丸 北西方1.1 km	法令規制	2 住居 (70,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は永犬丸・則松土地区画整理事業によって整備された路線商業地域内にあり、安定した背後人口を基に広域的な商圈を有している。今後の地価水準は安定的に推移していくことが予測される。								
(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	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 110,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 79,700 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺隣接区などの路線商業地域等が存する範囲と判定した。車両通行量が多い幹線沿いの商業地との代替競争関係がとくに強いと判断される。主たる需要者は不動産業者や法人事業者、資金力のある個人などであり、付近では沿道型店舗や営業所等の用地として安定的な需要が見込まれる。なお、不動産の取引価格が規模や目的条件などに依り一様でないため、取引の中心となる価格水準を十分には見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、付近では自用目的の店舗等が多く賃貸市場も未成熟であるため試算価格の精度がやや劣る。一方、市場性を有する比準価格は事例適格要件を具備する取引事例から求めた試算価格であり規範的で説明力に富むものである。よって、本件においては、客観的な比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ指定基準地からの価格バランスも検討し、専門職業家としての適正な鑑定評価額を標記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	北九州八幡西(県) 5 - 9							0.0	0.0	-6.0
	前年指定基準地の価格 81,600 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [78.1]	[100.0] 100	107,000		0.0	0.0	+12.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 105,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	物価上昇での北九州市の景気動向をさらに注視する必要がある。世界経済の減退懸念から設備投資や消費者動向などに不透明感がある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				背後人口を反映して店舗等の閉店は殆ど見られない。商業地の地価水準は熟成度が高まるなか安定的に推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10499	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南22 m市道 西56 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
b	八幡西07C - 10604	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m国道		商業 (90,400)	
c	八幡西07C - 10609	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西8.5 m市道		準工 (60,200)	
d	八幡東07C - 10807	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	南東29 m国道		商業 (90,400)	
e	八幡東07C - 11011	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	南15 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,191	$\frac{100}{[115.4]}$	79,022	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	79,000
b	() 105,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,539	$\frac{100}{[98.8]}$	110,869		111,000
c	() 75,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	85,378	$\frac{100}{[74.0]}$	115,376		115,000
d	() 119,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,416	$\frac{100}{[91.6]}$	135,825		136,000
e	() 95,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	121,318	$\frac{100}{[111.1]}$	109,197	$\frac{[100.0]}{100}$	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 +0.32	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +10.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -22.0		
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才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				既成市街地内にあり土地の再調達原価を把握することが困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,608,088	3,601,300	11,006,788	5,589,810	5,416,978	(0.9790) 5,303,221	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	147,311,694 円 (79,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		500.00		S 1 F		500.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 住居 地区計画等	70 %	200 %	200 %	1,848 ㎡	63.0 m× 29.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		郊外型の低層店舗を想定する。			有効率 の理由	100.0 % 一棟貸しであるため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,450	1,225,000	4.0 2.0	4,900,000 2,450,000		
~										
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		1,225,000		4,900,000 2,450,000		
年額支払賃料				1,225,000 円 × 12ヶ月 = 14,700,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,700,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 735,000 円						
以上計 + a+ - -				13,965,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,900,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 46,550 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,450,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 596,538 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				14,608,088 円 (7,905 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,563 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	463,500 円	92,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	514,500 円	14,700,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 1,650,000 円	査定額	
	建物 787,900 円	92,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	92,700 円	92,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,700 円	92,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,601,300 円 (1,949 円 / m ²) (経費率 24.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	92,700,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² × 500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,589,810 円 (3,025 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,608,088 円	
総費用		3,601,300 円	
純収益 -		11,006,788 円	
建物等に帰属する純収益		5,589,810 円	
土地に帰属する純収益 -		5,416,978 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		5,303,221 円 (2,870 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	147,311,694 円 (	79,700 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区八枝4丁目2番104	2935000327866-0000
2	北九州市八幡西区八枝4丁目2番105	2935000327742-0000
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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	35,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	83,200 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]	66,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区三ヶ森3丁目19番外「三ヶ森3-13-9」				地積 (㎡)	429 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)準防			
	長方形 1:1.5	診療所 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域		南西8 m 県道	水道、ガス、下水	三ヶ森90 m		(その他) (90,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 24 m、		規模 430 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 私鉄駅前に形成された既成商業地域		街路 8 m県道		交通施設	三ヶ森駅 南東方90 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		各種店舗・便利施設が建ち並ぶ近隣型の駅前商業地域であり、近隣居住者等に対する相応の需要が見込まれ、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 84,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 59,700 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接市区の商業地域を圏域とし、特に三ヶ森駅前を中心とする筑豊電鉄沿線商業地との代替・競争関係が強い。需要者は圏内に地縁関係を有する個人及び地場中小法人が中心と判断する。近隣地域周辺では高齢化の進行や大型店舗への顧客流出により商圏・商況は衰退傾向にあったが、近年は新規出店が散見され、立地性から住宅地需要も指摘される。取引は利用目的・規模等により一様でなく、中心的な取引価格帯は見出し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する八幡西区内の複数事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域は自用の店舗・事業所等の利用が多く、テナントからの賃料収受を前提とした賃貸市場の成熟度は総じて低く、収益価格は低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の需給動向にも留意して、上記のとおり決定した。											
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政その他			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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			行政その他			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,600 円/㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、個人消費・雇用情勢は物価上昇等の影響を受けつつも総じて堅調に推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州八幡西 5 - 8 公示価格 82,700 円/㎡					(地 域 要 因)	商業地域として繁華性は低いが、地域内には店舗・住宅の建替えが進むなど相応の宅地需要がみられ地価は概ね堅調に推移している。					
						(個別的 要 因)	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。					
	変動率	年間	+2.0 %	半年間		+0.6 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10324	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北東7 m市道		2住居 (60,200)	
b	八幡西07C - 10296	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南西7 m県道		近商 (84,200)	
c	八幡西07C - 10292	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西25 m国道		商業 (90,400)	
d	八幡西07C - 10201	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南西14 m市道		準工 (70,200)	
e	八幡西07C - 10298	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	南西22 m市道 北西9 m 北東6 m 三方路		2住居 (70,200) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 62,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	68,304	$\frac{100}{[83.3]}$	81,998	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	82,000
b	() 81,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	85,247	$\frac{100}{[98.0]}$	86,987		87,000
c	() 110,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,147	$\frac{100}{[137.2]}$	83,198		83,200
d	() 78,614	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	84,692	$\frac{100}{[98.0]}$	86,420		86,400
e	() 75,861 108,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	105,070	$\frac{100}{[123.2]}$	85,284	$\frac{[100.0]}{100}$	85,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.13	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 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +22.0		
d	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 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.16	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 +3.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +22.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,500 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,494,629	2,063,306	7,431,323	6,496,400	934,923	(0.9592) 896,778	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	25,622,229 円 (59,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		186.00		S 3 F		558.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	429 ㎡	18.0 m× 24.0 m	前面道路： 県道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階部分を店舗、2 階～3 階を共同住宅として想定			有効率 の理由	93.3 %	各階で想定される共用部分を考量			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	186.00	90.0	167.40	1,930	323,082	4.0	1,292,328		
							2.0	646,164		
2 ~ 2	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,370	242,079	1.0	242,079		
							1.0	242,079		
3 ~ 3	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,370	242,079	1.0	242,079		
							1.0	242,079		
~										
~										
計		558.00	93.3	520.80		807,240		1,776,486 1,130,322		
年額支払賃料				807,240 円 × 12ヶ月 = 9,686,880 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,686,880 円 × 5.0 % + 円 × % = 484,344 円						
以上計 + a+ - -				9,202,536 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,776,486 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,877 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,130,322 円 × 95.0 % × 0.2563 = 275,216 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,494,629 円 (22,132 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,019 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,930 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	545,000 円	109,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	290,606 円	9,686,880 ×	3.0 %
公租公課	土地 83,200 円	査定額	
	建物 926,500 円	109,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,063,306 円 (4,810 円 / m ²) (経費率 21.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	109,000,000 円	設計監理料率 190,000 円 / m ² × 558.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,496,400 円 (15,143 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	9,494,629 円		
総費用	2,063,306 円		
純収益 -	7,431,323 円		
建物等に帰属する純収益	6,496,400 円		
土地に帰属する純収益 -	934,923 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	896,778 円 (2,090 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r - g) 3.5 %			
25,622,229 円 (59,700 円 / m ²)			

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 9 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区三ヶ森 3 丁目 1 9 番	2935000215604-0000
2	北九州市八幡西区三ヶ森 3 丁目 2 0 番	2935000215605-0000
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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) 5 - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	72,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	220,000 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]	170,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区黒崎 3 丁目 3 7 番 8 「黒崎 3 - 8 - 2 2」				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,800) 防火	
	正方形 1 : 1	店舗兼共同住宅 S R C 7	中高層ビル、医院、マン ション等が建ち並ぶ駅前 の商業地域		北25 m 国道	水道、 ガス、 下水	黒崎200 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、			規模 320 ㎡程度、		形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	J R 駅に近接する国道沿いの商業地域		街路 2 5 m 国道	交通施設	黒崎駅 南西方200 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	高度利用可能な国道沿いの駅前商業地域であり、近年は良好な利便性を反映してマンション用地としての需要が強く、容積率緩和の影響も指摘され、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中高層の店舗・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 222,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 166,000 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、八幡西区及び隣接区等の市内商業地域を圏域とし、特に黒崎地区の幹線沿道に立地する商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場事業法人・不動産業者等が中心と判断する。近隣地域周辺では近年、駅前の大型商業施設が閉鎖し商圏・商況は縮小傾向にある一方で、立地特性及び値頃感によるマンション用地需要が強く、また指定容積率緩和の影響も指摘される。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性を有する八幡西区等の複数事例から比準して求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域では自用の店舗・医院等を中心に旧式の賃貸物件も見られ、テナントからの賃料収受に基づく収益性は総じて弱く収益価格は低位に試算されたものと史料する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +13.0 因 行政 0.0 その他 +5.0	
	北九州八幡西(県) 5 - 3									
	前年指定基準地の価格 246,000 円 / ㎡	[109.3] 100	100 [103.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	220,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 201,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、個人消費・雇用情勢は物価上昇等の影響を受けつつも総じて堅調に推移している。				
	〔地域要因〕	黒崎駅前の商業地域であるが、立地性からマンション用地需要が強く、容積率緩和の影響も指摘され、地価は強含みで推移している。								
	〔個別的要因〕	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。								
	変動率	年間 +9.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西07C - 10306	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西20 m国道 東5.9 m 二方路		2住居 (70,200)	
b	八幡西07C - 30301	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道 北西28 m 南西8 m 三方路		近商 (100,300)	
c	八幡西07C - 30302	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西27 m市道 北東7.5 m 角地		近商 (100,200)	
d	戸畑07C - 10601	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北東36 m県道 北西2.7 m 南東5.1 m 三方路		商業 (100,400) 宅造規制区域	
e	八幡西07C - 10202	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北30 m国道 南4 m 二方路		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 147,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	150,843	$\frac{100}{[70.2]}$	214,876	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	215,000
b	() 158,324	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	148,502	$\frac{100}{[67.6]}$	219,678		220,000
c	() 157,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	152,762	$\frac{100}{[66.9]}$	228,344		228,000
d	() 143,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	156,520	$\frac{100}{[74.3]}$	210,659		211,000
e	() 263,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	265,449	$\frac{100}{[114.7]}$	231,429	$\frac{[100.0]}{100}$	231,000
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 +0.45	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 -9.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -17.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -6.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -21.0		
c	正常	% / 月 +0.45	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 -8.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -21.0		
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -4.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -21.0		
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 +15.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 222,000 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	38,766,235	8,775,094	29,991,141	27,963,000	2,028,141	(0.9430) 1,912,537	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	54,643,914 円 (166,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		180.00		R C 12 F		2,160.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	330 ㎡	18.5 m× 18.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階部分を店舗、2 階部分を事務所、3 階以上を共同住宅として想定			有効率 の理由	91.3 %	各階で想定される共用部分を考量				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	180.00	70.0	126.00	2,650	333,900	4.0 2.0	1,335,600 667,800		
2 ~ 2	事務所	180.00	85.0	153.00	1,850	283,050	4.0	1,132,200		
3 ~ 12	共同住宅	180.00	94.0	169.20	1,600	270,720	1.0 1.0	270,720 270,720		
~										
~										
計		2,160.00	91.3	1,971.00		3,324,150		5,175,000 3,375,000		
年額支払賃料				3,324,150 円 × 12ヶ月 = 39,889,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				39,889,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,994,490 円						
以上計 + a+ - -				37,895,310 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,175,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 49,163 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,375,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 821,762 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				38,766,235 円 (117,473 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,772 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,390,000 円	478,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,196,694 円	39,889,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 169,400 円	査定額	
	建物 4,063,000 円	478,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	478,000 円	478,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	478,000 円	478,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,775,094 円 (26,591 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	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	
建物等の初期投資額	478,000,000 円	設計監理料率 215,000 円 / m ² × 2,160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0585	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	27,963,000 円 (84,736 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		38,766,235 円	
総費用		8,775,094 円	
純収益 -		29,991,141 円	
建物等に帰属する純収益		27,963,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,028,141 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,912,537 円 (5,796 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	54,643,914 円 (	166,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 5 - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区黒崎3丁目37番8	2935000123481-0000
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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県)9-1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	82,500,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区築地町2番2「築地町12-13」				地積 (㎡)	2,338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		工専 (60,200)
	正方形 1:1	工場	中小規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域		西10 m市道、南側道	水道、下水	黒崎2.2 km		(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 300 m、北 500 m				標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 50 m、規模 2,500 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	J R 黒崎駅背後の臨海工業地域		街 1 0 m市道	交通施設	黒崎駅 北東方2.2 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	幹線道路への接続が良好な市街地臨海部の中小工業地域である。輸出企業を中心に通商政策上の不確実性が懸念されるが、市内では内需型産業等の工業地需要が強く、地価水準は当面堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 35,300 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市一帯の中小工業地域であり、特に八幡西区臨海部の中小工場地との代替・競争関係が強い。需要者は八幡西区及び隣接区との地縁関係を有し、交通アクセスを重視する中小・中堅企業が中心と判断する。対象基準地は黒崎バイパスなど幹線街路との交通アクセスに優れた黒崎駅背後の工業団地に属し、立地的優位性による相応の需要が認められる。取引市場における工業地の画地規模は一様ではなく、中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成市街地に存するが、工場利用を前提とした賃貸市場が顕在せず自用目的の取引が支配的のため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象基準地と価格牽連性を有する複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の需給動向に留意し、規範性を有する比準価格を採用して、上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路交通環境画地行政その他	地域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 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,900 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、鉱工業生産は弱めの動きであるが、設備投資は高水準で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	黒崎駅背後の中小工業地域であり、黒崎バイパスへのアクセスなど立地的優位性から工業地需要は強く、地価は堅調に推移している。			
					〔個別的要因〕	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。			
	変動率	年間	+7.3 %		半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松 07C - 10198	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北西11 m道路 北東7.5 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区	
b	若松 07C - 10405	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m市道 北西12 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
c	八幡西 07C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西6.3 m市道		「調区」 (70,200)	
d	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)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 31,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,111	$\frac{100}{[93.1]}$	35,565	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	35,600
b	() 31,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,175	$\frac{100}{[89.0]}$	35,028		35,000
c	() 22,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,893	$\frac{100}{[67.1]}$	35,608		35,600
d	() 36,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,186	$\frac{100}{[104.0]}$	34,794		34,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.65	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 -5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -20.0	交通・接近 -1.0 その他 -3.0	環境 -10.0		
d	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 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
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： 35,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自用の中小工場等が多い工業地域に属し、貸工場等の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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区築地町 2 2 番 2	2935000141225-0000
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
北九州八幡西(県)9-2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	440,000,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区洞北町 1 番 8 5 「洞北町 3 - 1」				地積 (㎡)	13,512 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		工専 (60,200)			
	長方形 1 : 1.5	工場兼事務所 S 2	中小工場、営業所兼倉庫、工場等が混在する工業地域		南東18 m 市道、 南西側道	水道、 下水	陣原1.2 km		(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 600 m、西 200 m、南 0 m、北 500 m				標準的使用	中小工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 125 m、		規模 10,000 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 8 m市道	交通施設	陣原駅 北方1.2 km		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	近隣地域は中小規模の工場等が建ち並ぶ工業地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持のまま推移すると予測する。地価水準は昨今の工業地需要の高まりを受け、上昇傾向で推移すると予測する。										
(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	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 32,600 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、北九州市内及び周辺市町の工業地域と把握される。この圏域における主たる需要者は、製造業及び物流関連の法人事業者が中心である。近年、物流関連施設の需要が高まるなか、都市部に近く利便性に優る当該近隣地域の地価は上昇傾向で推移している。なお、取引ごとの画地規模の相違などにより、需要の中心となる価格帯は見出しづらい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自用の工場や倉庫が中心の既存の工業地域であり、原価法及び収益還元法の適用が困難なため、取引事例比較法を適用した。比準価格は規範性のある各資料に基づいて査定しており、所要の補修正等も応分と認められ実証的で現実的な有効性があると考えられる。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年度価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,400 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。					
						(地域要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。利便性に優る工業地域で、近年の工業地の需要の高まりを受けて地価は上昇基調にある。					
						(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間	+7.2 %	半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松07C - 10405	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m市道 北西12 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
b	若松07C - 11114	北九州市若松区		更地	()	不整形	南8 m市道		工専 (60,200) 臨港地区	
c	若松07C - 10198	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北西11 m道路 北東7.5 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区	
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	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 31,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,175	$\frac{100}{[90.2]}$	34,562	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	34,600
b	() 26,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	30,461	$\frac{100}{[99.8]}$	30,522		30,500
c	() 31,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,111	$\frac{100}{[100.3]}$	33,012		33,000
d	() 30,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.9]}$	39,405	$\frac{100}{[114.4]}$	34,445		34,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.65	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
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 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,600 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					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用に供した工場が多く、賃貸市場が未成熟で、賃貸事例の収集が困難なため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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 9 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区洞北町 1 番 8 5	2935000119927-0000
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]	56,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 9 外 「陣原 2 - 1 1 - 9」			地積 (㎡)	1,777 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況	準工 (60,200) 準防	(その他) (80,200)
	長方形 2:1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫、工場等の ほか住宅も混在する地域	北8 m 市道、 東側道	水道、 ガス、 下水	陣原600 m		

(2) 近 隣 地 域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m		標準の使用	倉庫兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 m ² 程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記	土地利用の混在度が高い	街	8 m市道	交通	陣原駅 南方600 m	法令	準工 (70,200)
		事項		路		施設		規制	
	地域要因の将来予測	国道 3 号線や都市高速道路などを補完する陣原ランプ等により、交通利便性や用途の多様性等が向上している。 ＪＲ陣原駅前では再開発事業が完了し新しい街並みが形成されている。							

(3) 最も有効使用の判定	倉庫兼事務所地			(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	73,500 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格	49,300 円 / m ²			
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²			

(6)市場の特性	広範囲な同一需給圏は八幡西区及び周辺市区等に拡がり、用途の多様性等も認められる。とくに準幹線道路沿い、その背後の混在地域との代替競争関係が強い。主たる需要者は地縁のある個人や法人事業者、マンション開発業者である。街並みの成熟に伴いながら良好な居住環境を形成し、マンション用地としての堅調な需要も見込まれる。取引の中心となる価格帯は、不動産取引の規模や目的条件などが区々であるため、一様に見出すことは難しい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は対象地の収益性や投資価値に着目した試算価格であるが、付近では自用目的の事務所や営業所、工場等が多く、また投資採算性に基づく賃料水準が未成熟であるため低位に算出された。一方、準価格は類似地域の説明力を有する取引事例から導出した規範的な価格である。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、実証的な準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、類似の基準地との均衡や前年変動率にも留意して、上記のとおり決定した。

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正 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
	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	米国の関税政策の影響もあり北九州地区の投資動向にも不透明感が見受けられる。物価上昇のなか景気動向を注視する必要がある。 用途の多様性があり、工場倉庫や営業所などの他に住居系も認められ居住利便性からマンション用地としての需要も見込まれる。 個別的要因の変動は認められない。
	変動率	年間	+5.9 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松 07C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道 北西17 m 北東6 m 三方路		2住居 (70,200)	
b	八幡西 07C - 10219	北九州市八幡西区		建付地	()	台形	南西10 m国道		工業 (60,200)	
c	八幡西 07C - 10311	北九州市八幡西区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	南東18 m市道		準工 (60,200)	
d	八幡西 07C - 11008	北九州市八幡西区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6.2 m 角地		近商 (100,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 81,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	76,342	$\frac{100}{[105.1]}$	72,637	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	74,800
b	() 49,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	64,626	$\frac{100}{[93.1]}$	69,416		71,500
c	() 69,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	70,998	$\frac{100}{[106.1]}$	66,916		68,900
d	() 68,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,432	$\frac{100}{[89.4]}$	76,546		78,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 +7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.15	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 -3.0 行政 0.0	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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,500 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				既成市街地内のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	20,862,912	4,981,640	15,881,272	12,663,000	3,218,272	(0.9790) 3,150,688	(4.0 - 0.4) 3.6 %	
	収益価格	87,519,111 円 (49,300 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫兼事務所		900.00		S 2 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 準防	80 %	200 %	200 %	1,777 ㎡	60.0 m× 29.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しの倉庫兼事務所を想定する。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,520	1,368,000	4.0	5,472,000		
2 ~ 2	事務所	300.00	100.0	300.00	1,520	456,000	4.0	1,824,000		
~										
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,824,000		7,296,000		
年額支払賃料				1,824,000 円 × 12ヶ月 = 21,888,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				21,888,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,094,400 円						
以上計 + a+ - -				20,793,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,296,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 69,312 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				20,862,912 円 (11,741 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,525 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,520 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,050,000 円	210,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	656,640 円	21,888,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 1,070,000 円	査定額	
	建物 1,785,000 円	210,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	210,000 円	210,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	210,000 円	210,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,981,640 円 (2,803 円 / m ²) (経費率 23.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	210,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	12,663,000 円 (7,126 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	20,862,912 円		
総費用	4,981,640 円		
純収益 -	15,881,272 円		
建物等に帰属する純収益	12,663,000 円		
土地に帰属する純収益 -	3,218,272 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,150,688 円 (1,773 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	87,519,111 円 (	49,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

北九州八幡西(県) 9 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 9	2935000128138-0000
2	北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 1 0	2935000128139-0000
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		