## **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格55,800 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)	[令和 7年1月]	44,000 円/㎡
(2)中心河本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ /开+Q の 红千米五	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	濫定評価額の決定	い注田の女日	1										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		·八幡西区中 2 - 10 -	iの原 2 丁目 3 」	12220	3 0 番 3 0			地利 ( m² )	-	235	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用( 況	の現 周辺	辺の土地のタ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通施 受の状況	設との	1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		莫一般住宅力 主宅地域	I	北東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	三ケ系	₹1.8 km		(その他)	
(2)	範囲	東 100 m、i	西 200 m、	南 50	m、北	150 m - 標	準的使用	用戸建	住宅地	ļ			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	5 約	17 m、	規模	'	250 m²	程度、	形状!		
隣 地 域	地域的特性	特記・特になり	١		街 基準	方位北6 mī	市 交通施設	km	ない マロス	東方1.8	法令規制	対象基準地と	上同じ
	地域要因の将 来予測	事場   地域要因に格   すると予測す		因はなく、		兄は戸建住?		-	してい	ることか			を維持
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的	集地 方 内要	ī位			0.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較 次 収 益 還 元 法	去 比準価 収益価			5,500 円/ 6,000 円/		因					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²						
		開発法	開発法	による価格	+	/ 円/	m²						
(6)市	場の特性	同一需給圏は 勤務する一次 が行われており 中心となる価格	取得者層でる り、 画地規模	ある。当該 莫をコンパ <sup>・</sup>	圏域におり クト化し、	ハて比較的 総額を抑え	対地規模( た物件)	の大きい を中心に	古家代	住宅を20	区画程度	まに分割 したミ	
ì    検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	試算価格として 得力のある価格 アパートの建設 とし、収益価格	各である。 没しか想定	−方、収益( できなかっ)	価格は不動 たため、b	動産が具有す 比準価格より	「る収益」	性を反映 求められ	さした値 にた。し	i格であるカ 、たがって、	が、収益 本件で	st性に限界のあ ごは、比準価格	る低層 を標準
(8) 公規( 示準)	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +10.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準 59	地の価格 ,700 円/㎡	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100.0]	5	55,500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標( 基準体 準価)	の アー・2基準地が共   である場合の検討	54, 通地点(代表標準	』 800 円/㎡ 地等と同一地 -	成 況	一般的 要 医 地 要 医	して 最寄り	駅までの	D接近性I	は良好。	とは言えなり	いが、往	対値を上回って 対値を上回って 対区は区画整然 更が見込まれる	として
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+1.8 % 半	円 / m <sup>2</sup> 年間	要 因 % の	(個別的 要 医		要因に格	各別の変	動はない	, I <sub>o</sub>			

(1)	比準価格算	草定内	i訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画の形	i地 :状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 7 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほぼ ) 方形	長	北西5 mī	<b>市道</b>			1 中専 (60,200)
	- 1040	_														
b	八幡西 0 1 C - 1032		九州市八幡	西区			更地	(	)	不整   	形	北東7 mī	节道   			2 住居 (60,200)
С	八幡西 0 : C	_	九州市八幡	西区			更地	(	,	ほぼ ) 方形	長	西6 m市)	道			1 低専 (50,80)
	- 1041												.,			
d	八幡西 0 1 C - 11012		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	ほぼ   方形	Œ	東4 m市i 北5 m 角地	直			1 中専 (70,200)
е	-							(	,	)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡ )	地域	或要 北較		       住定標準値   (円 / ㎡)		別的要因の 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 52.	) 799	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		54,172	<u>100</u>			52,08	街路 38 交通		0.0	52,100
b	(	)	100 [100.0]	[100.5] 100	100	_100		68,304		)		57,44	接近	(	0.0	57,400
С	( 53.	231	100 [100.0]	[104.4] 100	100	100 [100.0]		55,573	100	)		55,57	画地		0.0	55,600
d	( 54,	)	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		53,665	100 [102	)		52,40	行政		0.0	52,400
е	(	)	100	100	_100	_100		33,003	100			02,40	77	[ <b>100</b> .	$\vdash$	32,400
NO	ア事情 イの内容 変	 7月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		[ ]					要因	  の比較の	 内訳	100		
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	丘 +5.0	環境	0.0
	+	0.26	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接続	년 <sub>+10.0</sub>	環境	+7.0
	+	0.12	画地	-7.8	       	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 0.0	環境	0.0
	+	0.44	画地	0.0	       	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	<sup>丘</sup> +10.0	環境	-5.0
	+	0.25	画地	+4.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	9/	6/月	街路		交通・接	近	環境		1	街路			交通・接続	丘	環境	
			画地		   行政		その	他	1	 行政			その他			
— ★ŀ	 上準価格決	守のエ	 田由										〔比準価格	ζ.	-	6.500円/㎡)

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 56,500円/㎡]

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算(	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	その他	!

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,614,756	799,996	2,814,760	2,520,920	293,840	( 0.9788 ) 287,611	(3.8 0.4)
	収益価格	8,459,147	円 ( 30	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	物の状	<b>犬況</b> 												
		用	途		建築同	面積	( m²)		構造・「	階層		延床	面積		( m²)
共同	住宅						110.00	LS	2 1	F				220.0	)0
公	法上の規	制等					l					1			
用途	地域等		基準建業	<b>英率等</b>	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1中	専			60 %		200 %	200 %		235 m²	14.	3 m×	16.7 m	前面道路: 特定道路ま		6.0 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	10	00.0 %	外階段	」 利用のため		
(3)-	3 総収益	算出内	 引訳												
	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡当	 áたり月額 料	月	額支払賃	責料 a	保証金等(月数	a保証金等	(円
					( m²)	(%)	( m²)	(円)				(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	~ 1	住宅			110.00	100.0	110.00		1,400		154	,000	1.0		154,000 154,000
													1.0		156,200
2	~ 2	住宅			110.00	100.0	110.00	1	1,420		156	,200	1.0	1	156,200
	~														
	٠														
	~														
	計				220.00	100.0	220.00				310	,200			310,200
	額支払賃	<b></b>							310	200 🗜		 !ケ月 =		<b>—</b>	,400 円
								円/	′m² ×	200		12ケ月	=	0,722	0円
	-		の算出根技				共益費等を別			はない					
			車場使用料					円/	′台 ×		台×12	ケ月+		=	0 円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	額)			敷金により担	2保され <sup>.</sup>	ているため	か計上	しない。	)			0 円
	室等によ a)x 空		長相当額 A(%)+(	× 空	室率B(	%))	3,	722,400	円× 円×		5.0	% =		186	,120 円
以	上計	+ a+													,280 円
保	証金等の	運用記	台(空室損約	失考慮很	<b>美</b> )		310	,200 円 >	· 95	.0 %	×	1.0	0 % =	2	,947 円
権	利金等の	運用記	益及び償却	]額(空3	室損失考	憲後)		年数( ,200 円 >		年) .0 %		)(I回l 0	1.00 %) .2563 =	75	,529 円
そ	の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の	)運用益	(空室損失	考慮後)		円,	<	%	×		% =		0 円
総	収益	+	+ +					3,6	14,756 円		(		15,382 F	円/㎡)	
(3)-	4 1 m²≝	たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )内は支	払賃料							
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	<b></b>	事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	送 建物 差修正		域要 比較	基準『 格差修』	皆 查? E (F	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	-		(	)	<u>100</u>	] [	100	100 [	] [	0	100 [	]		対象基準階の 月額実質賃料 1,45	斗 2 円/㎡
b	-		(	١	<u>100</u>	] 100	100		] [	0	<u>100</u>	]		月額支払賃料 ( 1,420	¥ 0 円/㎡
С	_			,			100	100	] [	0	<u>100</u>	]		基準階 2 F	: В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		171,200 F	<del>ŋ</del>	42,800,000 x 0.4 %		
維持管理費		148,896 [	<del>၂</del>	3,722,400 x 4.0 %		
/\/\+	土地	30,500 F	7	查定額		
公租公課 	建物	363,800 F	<del>ŋ</del>	42,800,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		42,800 F	7	42,800,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		42,800 F	<del>"</del>	42,800,000 x 0.10 %		
その他費用		0 F	<del>ŋ</del>			
総費用						
~		799,996 F	<del>၂</del>	( 3,404 円/㎡ ) (糸	至費率 2	22.1 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	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 %	ó	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 %	ó	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		42,800,000 円		400 000 TI ( m²	設計監理	
二和连梯借温安		0.0590		189,000 円 / ㎡× 220.00 ㎡× ( 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0589		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +	0.0865 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×		2,520,920 円 10,727 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1 -					
総収益				3	,614,756	円
総費用					799,996	円
純収益 -				2	2,814,760	円
建物等に帰属する純収益				2	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				287,611	円
×				(	1,224	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	ó			
		8,459,147 円	3	(	36,000	円/㎡

7 1139		(%)
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区中の原2丁目2220番30	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		
46		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 2 宅地-1

				. ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  三好 丈久

鑑定評価額 17,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 76,700 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
/ 2 \ ch +	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T+D @ 15**	<b>工业/</b> (王) 5	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の安	<u> </u>								
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	10,0,111	5八幡西区为 2 - 1 6 -		目16番∶	2			地積 ( ㎡ )	(	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用 況	の現 周) 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況	主要 <i>t</i> 接近 <i>0</i>	な交通施設と 0状況	1 低専 (50,80)
•	長方形 1:1.2	住宅 W 2		莫住宅が建? 然とした住宅		南東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	折尾3 kr	n	(その他)
(2)	範囲	東 200 m、	 西 300 m、	南 270	m、北	100 m	標準的使	 	住宅地		
近	標準的画地の形ង	大等間口	約 14	·····································	亍 約	16 m、	規模		225 ㎡程.		
隣 地 域	地域的特性	特記 特にな	U		i	≝方位北 n市道		· · · · · ·	7 北方3		よ令 対象基準地と同じ 
-		事項			路		施設				見制
	地域要因の将 来予測										住環境は維持されてい    るものと予測される。
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		Ī	+2.0
` '	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格	7	6,700 円/	′ m²				
0	D適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	′ m²				
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²				
		開発法		による価格	•	/ 円/					
(6) ਜ	市場の特性	者である。圏	内の市場は、 に推移して	. 比較的活 いるものと	況を呈し <sup>*</sup> 判断され <sup>*</sup>	ており、最返 る。取引相均	丘の取引 易につい	の値動き ては、土	や件数な 地の規模	どから推し や類型など	戸建住宅を指向する地縁 て、現在のところ、地価 によって、相当程度のバ れる。
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	求められたも ことができな	のと判断し; かった。し;	た。収益価 たがって、	格は、当i 本件では、	該基準地周边 、鑑定評価の	辺では明 <sup>2</sup> D手順の	確な住宅 各段階に	の賃貸市ついて客	る場が形成される。 関的、批判	、説得力を有する価格が れていないため試算する 的に検討した上で、比準 おり決定した。
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政	因 行政   その他
をた				-	ļ	<u> </u>	115	++ ×+ 111.	_	<del>:</del> の他	III. 45-75
(9) 指か 定ら		亏 -	時点 修正 	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準 訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補	画地	因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100			正	行政 fの他	その他
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	73,	600 円/㎡	価 変格動	要因	り 圏内景	景気は、約 5。地域性	援やかな回 生等による	回復基調1 3市況の2	こある。住宅 2 極化・個別	投資は弱めの動きとなっ  化傾向は進展している。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準 標準地 北九州八幡西		<sup>括)</sup> 形 状 成 況							市場における人気は根強 調に推移している。
地格 の等 前か	公示価格	75,	- 100 円/㎡ 华年間 +2.1	因	(個別的)要 因		要因の変	変動はない	I <sub>o</sub>		

NO	取引事			也番並びに	「住居表示		類型	地積	( m² )		地	接面道	1路の	主要交	通施	法令上の規
	例番号		」等 			点			( m )	の形		状況		設の状	<i>i</i> 兀	制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	長方)	形	南西4 m	市道			2 低専 (60,100)
b	- 1129 八幡西 0		九州市八幡	無区			建付			長方	-Π/s	北西6 m	市道			1 中専
	- 1010		, 67111137 (小田				地	(	,	)	מוננ	ADELO III				(60,200)
С	八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほほ ) 方形		南4.5 m	市道			1 住居 (60,180)
_	- 1032						/-			<u> </u>		<del></del> -				0.45
d	八幡西 0   C   - 1060		九州市八幡	西区			地地	(	Ž	長方 	5州3	南東6 m	巾追			2住居 (60,200)
e	八幡西 0 C	7 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)
	- 1120	8														
NO	取引仰(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準( (円/㎡)		固別的要 北較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 75	) ,773,	100 [100.0]	[103.9] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [101.0]		77,949	100 [ 96			81,1	97 会		0.0	82,800
b	(	)	100	[103.2]	100	_100		77,040	_100	)		01,1	接)	通・ 近	0.0	02,000
c	72	,072	100.0]	100 [101.5]	100.0]	100		78,293	100			75,2			0.0	76,800
	66	, 833	[100.0]	100	[100.0]			67,835	[ 95			71,2	画 <sup>5</sup> 55 行i	_	+2.0 0.0	72,700
d	75	) , 358	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		76,023	100 [107			70,9		い の他	0.0	72,400
e	(	)	100	[100.0]	_100	_100			_100	)					02.0]	,
						[100.0]		70,433		-				1	00	79,000
NO	ア事情 クロウス			補正の内記	7				-	土地玛	以安达	の比較の	内訳			
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	接近 0	.0 ¦環	·····································
	-	+0.35	画地	+1.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0	└ .0	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	<sub>妾近 +2</sub>	.0 環	·····································
		+0.40	画地	 -5.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0	∟ .0	
С	正常 9	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路				·····································	.0 ¦環	<del></del>
	+	+0.30	画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		i	その他		.0	
d	正常 9	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路				 <del>妾近 +5</del>		 <sup>.</sup> 0.0
	-	+0.48	    画地		_ ¦行政		として			 行政		i	 その他		.0  .0	
e	正常 9	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-		 <sup>妾近</sup> -1		<del></del> <sup>.</sup> 竟   -10.0
		0.00			 ¦行政		¦ ¦その			 行政		i	その他		.0  .0	- 10.0
	               			0.0	İ	0.0	i		0.0			<b>7∠.</b> U		 i格:		<b>76,700</b> 円 / ㎡)

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法が	が適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の#	こめ								
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原	画法の適用が	可能な	よ場合の	の価格									
造成事例番号			-			所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ìŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋ )	標準	化補正	時点化	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	<u> </u>	1		
付帯費用 (円/㎡)		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		が宅地化率 けた価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因(	か	再調達原価 (円/㎡)			
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
熟成度修正	[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	<b>変動率</b>	成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		交通	・接近		環境			行政			その他	3			

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修〕 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	( F.	3)	(r-g)
法						( )		( )
								%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		低層住居専用地域に打 ことができないため。	旨定された郊外の住宅団	団地であり、貸家に対	する需要は乏しく、	. 明	  確な

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

7 113/		
Νo	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16番2	2935000190457-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

 令和 7年 7月 25日提出

 北九州八幡西(県)
 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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 ㎡当たりの価格
 58,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)党业资本口	AT 7.5 7.0 4.0	/ F \ /#+b \ \ 15 \ \ 7	工党/压+4	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

۱ ۷	鑑化計11個領の沃ル	-v>-EH	の女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			∖幡西区E - 8 - 7	]吉台2丁	目127	9番4	9			地 ( m <sup>i</sup>	積	(	237	洼	令上の規	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施 状況	設との	`	,100)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			奠一般住宅だ 然とした住 <sup>5</sup>		南西5市道	m		水道、 ガス、 下水	折尾	1.2	km		( ₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 8	0 m、西	200 m	、南 150	m、北	200 m	標準	 善的使用	用 低層	住宅均	地		l			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	2 m、 奥	宁 約	20 m	i、 規	模		250 n	n²程原	麦、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記	持になし			街 基準 mr	東方位北 5道	北5	交通施設	1	沢西	方1.	2 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				『外の戸建 □地需要も									再開発の	D 影	響で利便	性はや
	侵有効使用の判定	低層住	宅地							対象基準 の個別的 因	集地 的要	方位					+1.0
	鑑定評価の手法 )適用	取引事例	例比較法 元法	比準価 収益価			3,500 3,500	円/m	1								
		原価法		積算価	格		/	円/m	ı <sup>2</sup>								
		開発法		開発法	による価格	3	/	円/m	ว้								
(6)市	万場の特性	る第12	次取得者	が中心。	北西部及び 大型住宅団 く販売され	地が多く	市町の( 、住環 <sup>は</sup>	主宅地域 竟が良好	或である 子な地 <sup>は</sup>	る。主な 或では <u>赤</u>	需要	者は 活発	、小倉 <sup>駅</sup> である。	駅、黒崎 建売住	駅周 宅で	辺など    で概ね総	ご通勤す 3000
植	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	基づき おいて	試算して 若干の不	おり、各 確定要素	試算価格が 補修正項目 を含んでい の検討も踏	とも十分 るため、	に検討 規範性	している が相対的	る。一7 りに低し	方収益値 ハ。従っ	i格は て、	賃料 比準	水準及7	び還元利	回じ	)等の将え	ド予測に
示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域! 因の 較	北 要	別的  因の  較	の規		内当	į	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	1			i I	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		- 2	時点 修正	標準化補正	地域語	北 要	関的医療	の比	/ m \	内質	 票 達		0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	+1.0 -4.0 +35.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,600 円	_	[104.2] 100	100 [102.0]	100	[101	<u> </u>	5	58,000	i I	E	画地 行政 の他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格			00円/㎡	価 変					高騰な 地需要		加産市	場への	影響が懸	念さ	<b>されるが、</b>	立地条
基準 準価 地格	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	理地点(代標準地	<b>、衣信华</b> 地	·寺C问 <sup>一功</sup> -	<sup>B点)</sup> 形 状 成 況 要	地世	<b>国</b>	こことも	あり、	需要は	比較的				い、	利便性力	が向上し
の等前か	公示価格	+1.8	% 半年	円/㎡ F間	B   の	要	1	<sup>画別</sup> 的要	と出に変	動はな	ν I <sub>0</sub>						

NΟ	Husla	· ·	チナアッパ+4	*************************************	「什民士=	#17 2 1 D ±	米石	批准			ī +#+		如小	十曲六字	5 t/c	注念 Lの担
NO	取引事 例番号		が仕及び地 」等	番並びに	' 任居表表	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	国路の	主要交通 設の状況	1000	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			更地	(	,	ほぼ 形		北4.8 m 西4.5 m 準角地				2 低専 70,100)
	- 110	98														
b	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(		ほぼ   形		北東6 m 北西6 m 角地				1 住居 (70,200)
С	- 1060 八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(		ほぼ ) 方形	ĒŒ	南4.5 m	市道			1 住居 (60,180)
	- 103											<u> </u>	\ <u>14</u>			
d	八幡西 0 C - 1039		九州市八幡	西区			建付 地	(		ほぼ   形	台	東5 m市	迫			1住居 60,200)
e	- 103.	33						(		)						
NO	取引(円)	 西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	推 格 (	建定標準( 「円/㎡)	西 (	固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	( 57	) ,843	100 [100.0]	[102.2] 100	100	100 [102.0]		57,956	<u>100</u>			57,9	街:	<b>涌</b> •	0.0	58,500
b	( 54	) -,171	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		53,693				57,6	接	近	0.0	58,200
С	( 66	) ,833	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		67,835	<u>100</u>			59,2	96 行i		1.0	59,900
d	( 56	) , 422	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		58,002				60,5			0.0	61,200
e	(	)	100	100	100	100		,	100			,-		[ <b>101</b>	<u>.o</u> ]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	 補正の内記					:		 i要因(	 の比較の	内訳			
а		% / 月		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	<del></del>	環境	0.0
		+0.20	画地	+2.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	<sub>妾近 -3.0</sub>	環境	-5.0
		+0.15	画地	+2.0	└ ¦行政		\ <del>て</del> の		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
С	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・排		環境		0.0	街路		0.0	交通・技	<del></del> <del>妾近</del> +4.0	環境	+10.0
		+0.30	画地	0.0	└	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・打	<del></del> <del>g近</del> 0.0	環境		0.0	 街路			交通・技		環境	-7.0
		+0.25	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
e		% / 月	街路		交通・持	 接近	環境		i	街路		 	交通・技	 妾近	環境	
			画地		└		¦その	-	·  	 行政		L I	その他		_ L	

オ比準価格決定の理由 [ 比準価格: **59,500** 円/㎡]

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点何	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	地域要因の比較 街路					交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>記元法が適用できない</b>	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,768,575	889,140	2,879,435	2,520,920	358,515	( 0.9788) 350,914	(3.8 0.4)
	収益価格	10,321,000	円 (45	3,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状	<b></b> 大況										407 0711	八幡西(県)	- 3		地-4
		用	途		建築	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	自住宅						110	.00	LS	2	F					220.00	
2	法上の規	制等															
			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
2 個	<b>£</b> 專			60 %		100 %		100 %		237 m²		.0 mx	18.0 m	前面道路:	市道		5.0 m m
	見定建物σ	)概要	各階2戸	■のフ:	アミリー	タイプ	( 2 D	K)を想	  定。	有効率 の理由	1	00.0 %	近隣地 準的	以内の同種に			
(3)	-3 総収益	 数出贷															
. ,	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有	 効面積	1㎡当 支払賃	 当たり月額 料	į F		<b>5</b> 米斗	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	PH/ <b>H</b>				( m²)	(%)		( m²)		11		(	(円)	·····································	数) b権	利金等	(円)
		#64	+ =		110.00	400.0		110.00		4 470		404	700	1.	0	161	1,700
1	~ 2	共同信	±モ		110.00	100.0		110.00		1,470		161	,700	1.	0	161	700
	~																
	~																
	~																
	~																
					220.00	100.0	0 220.00					222	400			323	3,400
	計				220.00	100.0		220.00				323	,400			323	3,400
白	額支払賃	料									,400	円 × 12			;	3,880,80	00 円
	共益費(管	-							円/				12ケ月	=			0 円
			の算出根拠				共益	費の授受		化されてい	ハない						
		•	車場使用料				#4. ^			/台 x		台x 12	ケ月+		=		0円
			根拠、金額	貝)			敷金	にて担保		ш		F 0	. 04				0円
	≦室等によ + a)x st		₹相当額 ∧(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+	3,	880,800	円 x		5.0	% =			194,04	40 円
	人上計	+ a+													;	3,686,76	
			5(空室損失			= //:			400 円 >		5.0 %			00 % =		3,07	72 円
棉	重利金等σ 	)運用益	弦及び償却	額(空3	至損失考.	<b>運後)</b>		償却 <sup>3</sup> 323,	400 円 >	× 95	年) 5.0 %	運用利 x		1.00 %)		78,74	43 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円;			×		% =			0 円
	益以金		+ +						3,7	68,575 円		(		15,901	円/m <sup>r</sup> )		
Ť			月額支払					) 内は支								<u></u>	
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	<b>.</b> .	正	甫   時,  正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	77格   地 E   因の	域要 比較	基準的格差修正	皆   査 E   (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地	3基準階の	の賃料
а	-		(	)	<u>100</u>			<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	] [	0]	<u>100</u>	1		対象基準 月額実	階の 質賃料 1,503「	円/㎡
b	100   [					100			0]	<u>100</u>			月額支(	払賃料 1,470「	円/㎡)		
С	( )					100 [ ]	<u>100</u>		0]	100 [	_		基準階	1 F	В		

				. , ,						
(3)-5 総費用算出内訳										
項目	〕	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠						
修繕費		214,000	円	42,800,000 x 0.5 %						
維持管理費		194,040	円	3,880,800 x 5.0 %						
∕\¥H ∕\≐⊞	土地	31,700	円	査定額						
公租公課	建物	363,800	円	42,800,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000				
損害保険料		42,800	円	42,800,000 x 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/㎡ ) (経費	[率 2	23.6 % )				
(3)-6 基本利率等		T								
r:基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %				
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年				
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数 						
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年				
m:未収入期間		0.5 4	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788				
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額		算出根拠						
建物等の初期投資額		42,800,000 F	3	189,000 円 / ㎡× 220.00 ㎡× (10	设計監理 10%+					
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分 仕上部分	70 70 1	設備部分				
建物等に帰属する純収益		2,520,920 円		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % + 0.	.0865 ×	20 %				
<del>定1の号1C</del> /市局 y <b>S</b> /ポピリス皿	(	10,637 円/r	_							
(3)-8 土地に帰属する純収益										
総収益				3,70	68,575	円				
総費用				88	89,140	円				
純収益 -				2,8	79,435	円				
建物等に帰属する純収益				2,5	20,920	円				
土地に帰属する純収益 -				3:	58,515	円				
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			3:	50,914	円				
(a) a 144 a 117 4 / 144	\square	(	24	(	1,481	円/m²				
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り									
		10,321,000 F	円	(	43,500	円/m²				

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区日吉台2丁目1279番49	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		

### 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) - 4 宅地-1

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	Ⅰ日 (4)鑑定評	平価日 令和 7年		6) [ <	令和 7年1月]	76,000 円	∃ / m²
	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	\ \( \( \) \(\) \( \) \( \) \( \) \( \) \( \) \( \) \( \) \( \) \( \) \( \) \(	7.4.7.15		路線路線	線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2	2日   (5)価格の	D種類 正常価格	ſ	価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	価						

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		州市八帽 f町 9 -		寺町10都	番 7					地 (㎡		353 )	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	Ϊ道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 1		中規模ト等が	一般住宅、混在する信	アパー 注宅地域	北10 n 市道	1		水道、 ガス、 下水	黒崎	1.3 km		(そ (70,	の他) 200)	
(2)		東 150 n	 n、西	100 m、	南 50	 m、北	100 m	大西分	<b>集的使</b> 原	1 作屬	  住宅 <sup> </sup>	Hı		(10,	200)	
近	 標準的画地の形	1	' <u>' ロ</u> 間口 約		-	」)、 引	15 m		見模			。 『程度、	形状	長方∓	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記中心	市街地居	辺に位置		<del>」∭</del> 街 - 1 0 路 -			交通施設	! 黒崎!!		西方1.3 km		対象	<b>∕</b> 尽基準地。	ヒ同じ
	地域要因の将 来予測	一般住宅				主宅地域:			推移と	 :予測。		への商業施 物価、金	□ 設の進む	」 出等和		上や黒
(3)	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層住宅:	也						` `	対象基準 の個別的 因		ない				
, ,	監定評価の手法 NASE	取引事例と		比準価格			7,300	円/n	n							
U.	)適用	収益還元法	-	収益価格		6	8,400	円/n								
		原価法		積算価格			/	円/n	_							
		開発法			よる価格		/	円/n			1 · T. & - D	ロキ 교 소 스		- C / L	±±14 1×74	=
(6)∄	5場の特性	要者の中心業施設の過	ンは同一額 基出等利(	需給圏内 更性向上	のサラリ  や黒崎駅	ーマンや	当該地域 西上昇も	域に地約 らあり、	緣的選索 、閑静	好性を持 で利便性	すっ きが良好	駅勢圏の住3 等一般住宅取 けな近隣地 200万円和	取得者層 或の需要	<b>層であ</b> 要・地	る。周辺	への商
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	る低層共同を重視する	司住宅想》 3住宅地	定では土 であるの	:地価格に! )で、比準(	見合う賃料 価格を重視	料水準だ 視し、山	が形成っ 又益価	で、収i 格を関i	益価格に 連づけ、	は低位  近隣	共同住宅= こ試算されが 地域の地域的 額を上記のの	た。対象 内特性の	<sup>良地は</sup> D推移	利便性や 動向・需	快適性
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	<b>並</b> 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/1	n [ 1	1 00	100	100	[ 100	1			祖正	–		因 -	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(			時点 修正	- 標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	- 標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -4.0 -1.0
基の 準検 地討		■地の価格 ,900 円/r	. 1-	05.2]	100	100	[100		9	95,700	祖正		0.0 0.0 0.0	因 <u>-</u>	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	のり、別午信年11111位		91,500		価 変 格 動	一般的要因		 á区の <i>)</i> έ環境が	人口は洞が良い住	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	↓ 齢化率 の需要	は上昇。好・地価は引	市況の影	が響も 経調に	あり、利 推移中。	便性や
基準 準価 地格	・2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号		惊 <b>华</b> 地寺(	- 四一地名	形状成況	要 图	<b>∃</b>	· 、周辺	立で高値	取引継続	続し、	心市街地周 需要・地価	は引き終			
の等前か	公示価格					因										

NO	取引	事	所在及び地	大番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		ĪĦ	画地	接面道题	路の ‡	要交通施	法令上の規
10	例番号		」等	: Н ж. О .С	上口:八八	点	類型	*61R	( m²)	の刑	沙状	状況	設	の状況	制等
а	八幡西 C	7 기	九州市八幡	西区			更地	(	,	方形		北4 m市道東2.8 m	i		近商 (100,240)
	- 103	312										角地			
)	八幡西(	0 7 北	:九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほ 形 形	整	東6 m市道 西4 m	İ		1 中専 (70,200)
	- 101	111										二方路			
c	八幡西(C	0 7 北	2九州市八幡	西区			更地	(	Ž	方形		北西8 m市 南西6 m	道		準工 (80,200)
	- 102	220										角地			
d	八幡西(C	0 7 北	2九州市八幡	西区			建付地	(	,	長方	形	北8 m市道			1住居 (60,200)
	- 107	715			_				_						
e	八幡西(	0 7 치	2九州市八幡	西区			更地	(		長方	形	東6 m市道			商業 (90,360)
	- 110		= · 1± 1±	n+ 1= 1/42	7 <del>4</del> /+\cf		+#-		144		+	<u> </u>	/S 01/		本中無物
NO.		価格   / ㎡ )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	或要 北較		住定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	(	4,683	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [101.0]		86,360				100,302	街路	0.0	100,00
b	(	4,000	) _100	[103.0]	_100	100		00,000	_100			100,00	<sup>2</sup> 交通・ 接近	0.0	100,00
_	82	2,609	[100.0]	100	[100.0]	-		83,419	[ 88 ]			94,365		0.0	94,40
С	( 7.	4,769	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100 [103.0]		74,043				91,75°	画地	0.0	91,80
d	(		) _100	[102.5]	100	_100		· ·	_100	)			一行政	0.0	
e	7	7,094	[100.0]	100 [101.5]	100.0]	[100.0]		79,021	100			98,653	3 その他	0.0 [ <b>100.0</b> ]	98,70
_	7!	9,595	[100.0]					80,789				98,403	3	100.0	98,40
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	を ウ標準化	補正の内部	7					工地填	<b>域要因</b>	の比較の内	可訳		
a	正常		1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	+3.0 環	境 -12.
		+0.37	7 ====================================	+1.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	
b	正常		1 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 -4.
		+0.43	3	+2.0	  行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0		0.0	
c	正常	% / F	目 街路	0.0	<del> </del>  交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0		-3.0 環	<del></del>
		+0.40	0	+3.0	   行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	· その他	0.0	
d	正常	% / F	目 街路		│ │ 交通・持		環境			街路			交通・接近		<del></del>
		+0.42	2	0.0	 ¦行政		その		· <del> </del>	 行政		0.0	· その他	0.0	
e	正常	% / F	目 街路		<u> </u>   交通・接		環境			街路		1	交通・接近		<del></del>
		+0.25	5	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		+5.0	· その他	0.0	
<u> </u>	 比準価格	ኴቈፚ			I		1					1	比準価格:		<b>97,300</b> 円 / m

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
198	素地の取得	価格	事情補	匪	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修]	正	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋ )				(円/㎡)
			100	)	100						100			
			L	J	100						l I	100		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正					付帯弧正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	比 個別的要因の 比較		再調達原価
	(円/㎡)						(円/㎡)	173	(円/m	ı̈́ )	**	LUTA		(円/㎡)
			100	)					(	%)	100			
			[	]	100						[ ]	100	'	
Ż	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²		
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
	費													
地均	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	<u> </u>	₹0	)他
_				_		_								

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,500,157	1,368,140	5,132,017	4,293,810	838,207	( 0.9788 ) 820,437	(3.8 0.4)
	収益価格	24,130,500	円 ( 68	8,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	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	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)	
開発法による価格		F	円 (		円/㎡)			

_	3)-2 想定建物の状況												467 6711.	八幡西(県) ————	- 4	<b>モ地-4</b>
(3)	-2 想定建	と物の オ	犬況													
		用	途		建築同	面積	( m² )		ħ	構造・阝	階層		延床ī	面積		( m²)
共同	目住宅						200.00	L	S	2 F	•				400.	00
2	 公法上の規	制等														
用设	<b>企</b> 地域等		基準建蔽	<b>基率等</b>	指定容和	責率	基準容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1년	E居			70 %		200 %	200 9	6		353 m²	20	0 my	17.5 m	前面道路:	市道	10.0 m
準防													1		での距離:	m
札	限定建物の	)概要	各階約5 定。	5 0 m <sup>2</sup> ₹	程度のフ	ァミリー	- タイプ共同	住宅をた		有効率 理由	10	0.0 %	外階段	使用の為		
(3)	-3 総収益	<b>算出内</b>	讨訳													
	階層	用道	<b>金</b>	床面	積	有効 率	有効面積	1m 支払1		り月額	月	額支払賃	重料 a	保証金等(月数	数) a保証金領	€ (円)
	7日/百				( m²)	(%)	(m²						(円)	·····································	b権利金領	等 (円)
		住宅			200.00	100.0	200.0	0		1,380		276	,000	1.0	)	276,000
1	~ 1	圧七			200.00	100.0	200.0			1,300		210	,000	1.0	)	276,000
	_	住宅			200.00	100.0	200.0	0		1,380		276	,000	1.0		276,000
2	2 ~ 2													1.0	0	276,000
	~															
	~	-														
	~															552,000
	計				400.00	100.0	400.0	0				552	,000			552,000 552,000
白	- <del>"'</del> F額支払賃	 <b>5</b> 米斗								552,	000 円	9 × 12	 !ケ月 =			,000円
	共益費(管							F	引/㎡;			m <sup>2</sup> x 12ケ月 =			<u>·</u>	0 円
b	共益費(管	寶理費)	の算出根拠	処							() 40EE					
			車場使用料					F	引/台:	/台 x 台×12ク					=	0 円
Í	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	預)			敷金により				計上					0 円
	≦室等によ + a)x 空		<b>⊧相当額</b> A(%)+(	x 空	室率 B (	<b>%</b> ))	+	,624,00	的円; 円:			4.0	% =		264	,960 円
	人上計						+		[] ;	×			90 -			,040 円
			益(空室損気	<b>夫考慮</b> 征	<b>美</b> )		55	2,000 円	x	96.	.0 %	×	1.0	0 % =		,299 円
			 益及び償却			慮後)		「年数(_		4 £			回り(	1.00 %)		
7	- の他のIIV i	λι: 仮ス	保証金等の	(運田共	(空宏埍生	老虐後)	55	2,000 円	l × l ×	96.	.0 %		0	.2563 = % =	135	,818 円
	と収益			/连/7.皿	(工主)	与感仪)				157 円	70	^ (		18,414	円/㎡)	011
		収益 + + + 4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠			 L	( )内は3	z払賃料							,		
NO	事例番		事例の実質賃料	実際	事情补正		点修 標準作		物格	地域因のは	或要 比較	基準區格差修正	皆 查; E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	- ( ) <u>100</u> [			] [	] 100	100 100			)	100			対象基準階の 月額実質賃料 1.41	料 1 円/㎡		
b	b				100	10	00]		)]		_ 		月額支払賃料			
- (		(	)	100 <u>100 <u>100 100 100 100 100 100 100 10</u></u>		100	, , , ,		)]	100 [ ]			基準階 2 局	= в		

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		291,600	円	72,900,000 x 0.4 %		
維持管理費		231,840	円	6,624,000 x 3.5 %		
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	79,300	円	查定額		
公租公課	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 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		72,900	円	72,900,000 × 0.10 %	1	
その他費用		0	円			
総費用			I			
~		1,368,140	円	( 3,876 円/㎡ ) (	経費率 2	1.0 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	6	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		72,900,000 円		477 000 FI ( <sup>2</sup> 400 00 <sup>2</sup>	設計監理	
一北下區灣門		0.0500		177,000 円 / m²x 400.00 m²x 躯体部分 仕上部分	•	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,293,810 円 12,164 円/m				
(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り	 属する純収益				820,437	円
×				(	2,324	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		24,130,500 円	9	(	68,400	円/㎡

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区山寺町10番7	2935000184368-0000
2	THE CONTRACT OF THE CONTRACT O	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49 50		
50		
備考		

### **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 5 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	79,000 円/㎡
(2) 京北河本口	A11 7 7 7 0 0 0	/ F ) / T + 2 O 1 = * 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

指か 定ら 北九州八幡西(県) - 7   修正 補正   因の比 較	2 🕯	艦定評価額の決定	どの埋田の	要員														
### お本 数型の利用の規 別型の工地の利用の次 技術画道路の状況 規類の表現	基		10,0,			田町8番4	4								227	法	令上の規	制等
台形   住宅		形状		用の現		lの土地の⁵	利用の状	接面	ĭ道路σ	D状況	処理施	接			<b>}</b> との			
近 標準的画地の形状等 間口 約 14 m、 奏行 約 17 m、 規模 240 m²程度、形状 長方形 地域的特性 特記 黒島神坂に関接する傾斜地勢 街 8 m 市道 交通 黒鳥柳原 南方700 m 法令 対象基準地と同 規制 地域要因の移 東海 黒鳥神阪に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、利便性が良好な黒鳥駅外線 水子剤 の住宅地需要は強く、地価水準は今後も整調に推移するものと予測する。 ない 関邦 関邦法による値格 / 円 / m					一般住も多い	宅のほか共利便な住宅	共同住宅 3地域	l	m		ガス、	黒崎	700 m			(	<del>:</del> の他)	
地域の特性   特記   風劇地区に競技する傾斜地勢   街   8m 市道   交通   黒崎駅   南方700 m   法令 対象基準地と同地域   地域要因の将   東明   地域要因の将   東野   地域要因の将   東野   地域要因の将   東野   東野   大き   東野   大き   東野   東野   東野   東野   東野   東野   東野   東		範囲	東 100 m	、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	<b>準的使</b>	用 低中	層の個	主宅地		1			
地域要図の特性   特記   無過域区に隣接する傾斜地勢   街   8m市道   交通   無過報   東頭   地域要図の将   来予測   一般の   大きな要図   乗動地区中心部から往手圏内の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部から往手圏内の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部から往手圏内の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部から往手圏内の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部から往手圏内の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部から往手圏内の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部から往手圏内の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部が外線の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部が外線の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部が外線の住宅地域として大きな要図   乗動地区中心部がらばき場所外線の関係を対象   乗動地区中心部がら往手圏内の利仰性が優がた住宅地域の圏域であり、		標準的画地の形	状等 【	引口 約	14	m、 奥行	<b></b> 約	17 m	、	見模		240 r	ri程度、	. <del>J</del>	形状 長	ŧ方Ŧ	形	
(3) 最有効使用の判定	地	地域的特性	の既			傾斜地勢		市道				沢南	方700	m		[ [	象基準地	と同じ
10.5   10.5													ないが	、利便	性がほ	良好?	な黒崎駅	外縁部
収益還元法   収益価格										` `	の個別的		ない					
「保護性   根本	` '									_	_							
(6) 市場の特性	0)	旭角	17121727072	•			7	,										
(6)市場の特性									_									
検証及び鑑定評価   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額の決定の理由   格は実証的かつ妥当と思料する。 銀盆評価額の決定にあたっては、快適性が重視される   会で地であり、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。   代表標準地   標準地   標準化   地域要   個別的   奴裁価格を考量し、収益価格を考量し、収益価格を考量し、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。   保事性   様本地番号   100	(6)市	場の特性	同一需給圏駅とするハし、緩傾斜	  は、八   幡西区  地勢な	幡西区及 及び隣接 がら品等	なび隣接区の 接区の居住 移及び価格	の中心市行 者と判断 <sup>っ</sup> 水準は八幅		z地する 対象基準 対で上位	ーー る住宅 <sup>は</sup> 準地は、 位に位	、黒崎駅 置する。	マップ 取引	徒歩圏 市場に	内の利 おける	便性が	優れ	た住宅均	地域に属
松泉価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   採   交通   要 環境   一般的   上較   (円/㎡)   内   採   で	` é	証及び鑑定評価	格は実証的合う賃料水	]かつ妥    準が形	当と思料 成されす	する。収 『低位に試	益価格は、 算された:	基準均 ものと思	地周辺 <sup>-</sup> 思料する	では賃1 る。鑑2	貸共同住 定評価額	宅も	見られ 定にあ	るが、 たって	地域特 は、快	性よ適性	こり土地値 上が重視さ	■格に見 される住
格しをた     円/㎡     100 []     100 []     100 []     100 []     正 行政 その他     その他       (9) 指定基準地番号 指か 定ら 基の 単検	公規(	西 標準地番号	想 標準地				因のと	と 要	因の	の規	準価格	内	善 交	通		域	交通	
1	格し	公示価格	円/m	<u>[</u>				<u>[</u>				1	E 行	政				
準検     100     100     100     100     100     100     100     101,000     正 行政 0.0 その他 0.0     その他 0.0       (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等     - 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 の等     価別的 要因     一般的 要因 (日間)的 要因にかかる特段の変動は認められない。     工 行政 0.0 その他 0.0     その他 0.0       (10) 対象基準地の検討 経続 新規 前年標準価格 96,000円/㎡ ある場合の検討 (代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地	(9) 指か					標準化補正	因のと	比 要	因の	の比	準価格	内	草 交	通	0.0	域	交通	0.0 -10.0 -3.0
対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 が表標準地番号 の等 が表標準地番号 の等 が表標準地番号 の等 が表標準地番号 の等 が表標準地番号 の等 が表標準地番号 の等 が表標準地番号 の等 が表標準地番号 の等 の等 の等 が表標準地番号 の等 の等 の等 の等 の等 が表標準地番号 の等 の等 の等 の等 の等 の等 の等 の等 の等 の等	準検			. 1-				-		10	000,000		E 行	政	0.0			0.0
準価的 代表標準地 標準地番号	対年 象標( 基準	が 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討	;通地点(代表标 t	,		A 動 形 状	要因	国	国人消費 県崎地区	遺は物値 ☑中心音	町上昇等 『から徒	の影響 歩圏内	『を受l 『の既』	ナつつも 战住宅地	・堅調に 』域であ	推移	ましている	) <sub>0</sub>
BU N   久到平   午 山 TJ. 2 70   十午 山 70   W	地格	標準地番号				要	   _ 個別的	· 5 \ 文:									îl 1 <sub>°</sub>	

3	<b>試异</b> 伽作	合异化	MIN									•	ルカッド		朱)	- 5	毛地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況	直路の	主要設の	要交通 <i>放</i> 多次,	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			更地	(		ほ ) 方:	 ぼ正 形	北4 m市 東2.8 m					丘商 100,240)
	- 103	12										角地					
b	八幡西 0 C		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	- 303 八幡西 0		九州市八幡	西区			建付			ほ	 ぼ整	東6 m市	 道				 1 中専
	С		, W. 11-17 VIA				地	(		)形		西4 m				(	70,200)
d	- 101 八幡西 0		九州市八幡	西区			更地			ΙŦ	 ぼ長	南10 mi	h道			3	
u	- 102		ONTING CHE				X-15	(		) 方		西8 m					80,200)
e	- 102	95														+	
	_							(		)							
NO	取引作(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(	上 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較	格	性定標準( (円/㎡)	西 (	個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	( 84	) -,683	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [101.0]		86,360	<u>100</u>	0 3.6]		103,3	街	路 通・	0	.0	103,000
b	(	) 5,449	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		89,821	100	0 8.4]		101,6	接	近		.0	102,000
С	( 82	) 2,609	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		83,419	_100			100,6	画:			.0	101,000
d	(	) ),184	100 [100.0]	[104.6] 100	100	100 [105.0]		79,879	_100			101,4	行	政 の他		.0	101,000
е		)	_100		100	_100		.,	_100	0		- ,			[100.0	-	
NO	フ事性	1 D W		100		[ ]			] [			  の比較の	.dh≑D		100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ソ標年1七	補正の内記	Т					<b>工</b> 地.	以安区	V) LU#XV)	内记忆				
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近	-2.0	環境	-12.0
		+0.37	画地	+1.0	    行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	接近	-3.0	環境	-7.0
		+0.35	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-7.0	環境	-10.0
		+0.43	画地	+2.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	<u>├</u> ├交通・接	近 0.0	環境			街路		- 1	交通・			環境	-18.0
		+0.42	 画地				その		. – – – –	 行政		i	その他		0.0	L	
е		% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		- I	交通・			環境	
			 画地				その	 他		 行政		' ا ا !	その他			L	
	  :準価格	4字の					1					<u> </u>	「比淮尔	<b>新校・</b>		10	<b>2 000</b> 円 / ㎡ )

才比準価格決定の理由 [比準価格: 102,000円/㎡]

(2)	積算価格算	拿定内	 訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	₽.	既成	市街地に存	<b>すし、</b>	土地の再調	周達/	 京価が拒	児握で:	きないため	),		
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	<b>易合</b> (	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
Tay.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準·	化補正	時点個	<b>修正</b>	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		1		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	iR																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街品	<b>各</b>	交	<b>通</b>	・接近		環境			行政			その他	ļ

(3	) 収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,756,431	765,640	2,990,791	2,426,680	564,111	( 0.9788 ) 552,152	(3.8 0.4)
	収益価格	16,239,765	円 ( 7	1,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	2 想定建	単物のも	*************************************										/ (幅凸(宗)		
		用	途		建築面	面積	( m²)		構造・阝	階層		延床	面積		( m²)
共同位	注宅						110.00	L S	2 F	=				220.	00
公治	去上の規	制等													
	池域等		基準建業	<b>支率等</b>	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	 幅員等	
1 住原	居			60 %		200 %	200 %		227 m²		5 m×	17.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道	8.0 m m
想	 定建物σ	)概要	2 階建	共同住	ヒーマン マイス マイス マイス マイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス ア	ミリータ	ヲイプ)を想定	I	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段值	使用のため	С ФУБЕРЫЕ .	
(3)-3	3 総収益	· 鱼出内	1訳												
	層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ₃	月	額支払賃	<b>賃料</b> a	保証金等(月数	a保証金領	等 (円)
PE	1/百				( m²)	(%)	( m²)	1	•		(	(円) b	権利金等(月数	b権利金等	等 (円)
		共同包	 主宅		110.00	100.0	110.00		1,450		159	,500	1.0		159,500
1	~ 1							-					1.0		159,500
2	~ 2	共同信	主宅		110.00	100.0	110.00		1,450		159	,500	1.0		159,500
	~														
	~														
	~											<u> </u>			
															319,000
i	計				220.00	100.0	220.00				319	,000			319,000
	額支払賃	 <b>[</b> 料							319,	000 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 ケ月 =			,000 円
	益費(管							円/1	n² x		m²x	12ケ月	=	· ·	0 円
b共	益費(管	理費)	の算出根	処											
そ	の他の収	入(駐	車場使用料	料等)				円/1	台 x		台×12	ケ月+		=	0 円
貸佣	到れ損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金等にて充	5当							0 円
			₹相当額 ∧(%)+(	x 空	室率B(	%))	3,	828,000 F	円 x 円 x		4.0	% % =		153	,120 円
以	 上計	+ a+							<u> </u>			,,,			,880 円
			益(空室損	失考慮征	 <b></b>		319	,000 円 ×	96	.0 %	×	1.0	0 % =		,062 円
			法及び償却			<b>憲後)</b>	償却 319	年数( ,000 円 ×	4 £ 96	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %)		,489 円
その	 )他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の	)運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
総し	収益	+	+ +					3,75	6,431 円		(		16,548 F	円/㎡)	
(3)-4	1 1 m² <u></u>	(たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )内は支	払賃料							
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	<b></b>	事情补正	甫 時; 正	点修 標準化 補正	, 建物 差修正	格 地地	或要 北較	基準的 格差修正	者 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	-		(	)	<u>100</u>		<u> </u>	100	] [	)]	100 [	1		対象基準階の 月額実質賃料 1,48	
b	-		(	)		_ [	100	100	] [	)]	<u>100</u>	_		月額支払賃料 ( 1,45	料 60 円/㎡)
С	_		(		<u>100</u>		100	100		<u> </u>	<u>100</u>	_		基準階 2 F	= в

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	ᢖ	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		164,800	円	41,200,000 x 0.4 %		
維持管理費		114,840	円	3,828,000 × 3.0 %	1	
.\.T□ .\.\÷=	土地	53,400	円	查定額		
公租公課	建物	350,200	円	41,200,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		41,200	円	41,200,000 x 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		41,200	円	41,200,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0 1	円			
総費用						
~		765,640	円	( 3,373 円/㎡ ) (約	経費率 2	20.4 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格:建物等	等価格)	40 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ę	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		41,200,000 円		100 000 TI 1 2 000 00 2	設計監理	
一北下區灣門		0.0500		182,000 円 / m <sup>2</sup> x 220.00 m <sup>2</sup> x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,426,680 円 10,690 円/m				
(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ん	属する純収益				552,152	円
×				(	2,432	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		16,239,765 円	9	(	71,500	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
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 ㎡当たりの価格79,600 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)	[令和 7年1月]	62,000 円/㎡
(2)安地超木口	<b>太和 7年 7</b> 5		/ F ) /亜+2 の 毛米市	工学体技	W/J	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑賞	定評価					

<u> </u>	塩化計1川額の沃川	この年田の女	<u> </u>												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市八幡西区引 - 3 - 18		3番10					地積 ㎡)	(	229	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用 況	月の現 周辺 沢	辺の土地のオ	利用の状	接面道	路の状	況 供 処理 設状	施		な交通施設 の状況	设との	1住 (60,	E居 ,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2				北8 m 市道		水道、ガス、下水		 崎3.2	! km		( <del>2</del>	での他)	
(2)	範囲	東 60 m、	西 230 m、	南 90 г	m、北	120 m	標準的	使用低	層住	宅地					
近   隣	標準的画地の形	大等 間[	」約 11	m、 奥行	ī 約	21 m、	規模		230	) ㎡程	度、	形状!	長方肝	杉	
地域	地域的特性	特記・特になり	:61		街 8 m 路	市道		を通   黒山 を設	奇駅	南西기	方3.2 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地域は「と予測する。												で推移す	るもの
	有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象 の個別 因	基準地 引的要	ない	١				
. ,	経定評価の手法 )適用	取引事例比較収益還元法	対 比準価 収益価			,	] / m² ] / m²	124							
	~	原価法	積算価		3:	, ,	] / m²								
		開発法		<u>11</u> による価格			] / m²								
(6)市	場の特性	同一需給圏は 層である。住 で、地価は上 物件で3,8	は八幡西区及で 注宅地需要のご こ昇傾向で推	び隣接市区の 二極化が進む 移している。	の住宅地域 いなか、2 取引の「	或である。 生活利便性 中心となる	 主たる ŧが確保	され、居	住環:	境も良	見好な当該	医近隣地	也域の	)土地需要	更は堅調
検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格及であり取引す 水準が形成さ 地との検討も	「場の実態が なれておらず	反映されてい 低位に試算る	ハる。収i された。ね	益価格は、 本件におり	居住の	快適性が 比準価格	で重視 るを標	される 準とし	る地域のた ノ、収益値	:め、土	土地佃	格に見る	う賃料
(8) 公規( 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		の の	象基準地  規準価格  円/㎡)	人	1 '	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	100	-	1			補  正   a	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		時点 修正  4	標準化補正	地域要 因の比 較		の の	象基準地  比準価格  円/㎡)	引力	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -5.0 -15.0
基の準検	前年指定基準	i地の価格 ,700 円/㎡	[102.3]	100 [100.0]	100 [ 79.1]	[100.0	1	77,20	0	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 - 1 対象基準地 - 継続 新規 前年標準価格	<u>,</u>  の検討	5,800 円 / ㎡	価 変	/ 一般的					である	その他 が、円安ヤ 念される。		画の高	 爲騰、金禾	 川上昇等
象標(基準標準価)	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準	•	形状成況	地域要因	載 この 目 た住	)一年間  環境も	に特段の 良好な住	環境変 宅地で	変化は	認められた 要は堅調で	ない。 である。	可便性	<b>上が概ね</b> 研	全保され
地格 の等 前か	公示価格	+5.0 %	- 円 / ㎡ 半年間	要 因 % の	(個別的)要 因	固別	的要因(	の変動は	認めら	られな	l 1 <sub>°</sub>				

NO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	0	画地 の形状	接面道 状況	道路の	註 設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 <sup>*</sup> C	7 北	九州市八幡	西区			更地	(			まぼ長 方形	南8 m市 東8 m	道				1 住居 (70,200)
	- 1030	)7										角地					
b	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(		)	長方形	北8 m市	道				1住居 (60,200)
c	- 1071 八幡西 0	_	九州市八幡	洒区			更地			-	 長方形	南西20	m市道				1住居
	C		, D)					(		)	27377	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,					(60,200)
d	- 1071 八幡西 0		九州市八幡	西区			更地			1	まぼ長	南西6 ㎡	市道				 1 低専
	- 1020							(		)	方形	北東8 m 二方路	1				(50,60) 地区計画等
e	八幡西 0	_	九州市八幡	西区			建付			7	 不整形	南西7 m	 県道				近商
	- 1029	06					地	(		)							(84,200)
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要比較		性定標準( (円/㎡		個別的 比較	ク要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[104.8] 100	100	100		05 000	10		_	05.0		路	0	.0	0F 400
b	(	, 082 )	[100.0] 	[102.5]	100	[102.0] 		85,363	[100 		_	85,3		ē通・ 接近	0	.0	85,400
	77,	,094	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		79,021	[10		)]	79,0	21 璟	環境	0	.0	79,000
C	( 82,	, 421,	100 [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		83,492	<u>10</u> [10		_	78,6	92	画地 		.0	78,700
d	(	)	100	[102.4]	100	100		00.005	10		_	05.0		可数 その他		.0	00,000
e	(	, 857 )	100.0]	100 [102.0]	100	[105.0]		80,805	[ 9·		) ]	85,9	63 7	この他	[100.0	0.0	86,000
			[100.0]	100		[ 95.0]		87,384	[10	6.0	- 1	82,4			100		82,400
NO	ア事情の内容を			補正の内記	7					Τţ	也域要因	の比較の	内訳				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	路	0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
	+	+0.40	 画地	+2.0	    行政	0.0	その	· 他	0.0	行团	跂	0.0	L ¦ その他	3	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	路	0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
	4	+0.42	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行I	· 玫	0.0	L ¦ その他	 1	0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 路	+2.0	交通・	接近	+4.0	環境	0.0
	4	+0.25	画地	0.0	└	0.0	くその		0.0			0.0	└ ¦ その他	 3	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0				_   交通・		+1.0	環境	0.0
	-	+0.30	    画地		- - -   行政		その		0.0				¦ ¦ その他		0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路		  交通・接		環境		0.0				交通・		+6.0	環境	0.0
		+0.17	 画地		. L		. L				. – – – –		L			L	
	上準価格決		凹地	-5.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行正	<b>政</b>	+1.0	その他		0.0		4 000

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 81,000円/㎡〕

積算価格算	章定内	訳											
-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原価	iのi	吧握が困難なたの	め。		
-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番						
<b>素地の取得</b>	価格	事情補	証	時点修正	の価料	各	造		2 \	標準化補正	時点修〕		造成工事費の補修正後の価格
(円/	m²)					(円/m)		(円/m	1)				(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100	1	
寸帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで			要因の	再調達原価
(円/	m²)						阿		ว์ )	製 製	比較		(円/㎡)
		100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	J	
热成度修正		[	]	/ 100			 積算 <sup>,</sup>	価格		P	 ∃ / m²	l	
<b>R</b>													
事情の 内容	月率	変動率	造成一	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
		%/月	上事費					% / 月	質用				% / 月
成要因の比	· 較		街路	호 참	交通	· 接近		環境		行政		その	他
	-1 原信 -2 節 -2 節 -3 動 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -3 事の 円 -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で	-1 原価法が -2 造成宅地 -2 造成事例番号	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地ででは 造成事例番号 - 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり、 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 造成事例番号 - 所在及び地番 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造の価格 (円/㎡)	「中華	-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、再調達原価の記憶成事例番号   所在及び地番     表地の取得価格 事情補正   時点修正   素地の補修正後 の価格 (円/㎡)   (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由	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。

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,815,310	825,820	2,989,490	2,550,370	439,120	( 0.9788 ) 429,811	(3.8 0.4)
	収益価格	12,641,500	円 ( 55	5,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	単物の制	大況									4676711.	八幡西(県)	- 6		地-4
		用	途		建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床	 面積		( n	n²)
共同	住宅						120.00	L S	2 F	=					240.00	
公	法上の規	制等														
	地域等		基準建廠	<b>基本等</b>	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	 ]・奥行		前面道路、	幅員等		
4 (2				00.0/		202.01	202.04		200 2				前面道路:	市道	8	.0 m
1住	:店			60 %		200 %	200 %		229 m²	11	.0 mx 2	21.5 M	特定道路ま	での距離	:	m
想	定建物の	人概要	共同住宅	⋛(2	LDK)	、各階)	2 戸を想定。		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段(	のため。			
(3)-	3 総収益	5算出内	訓													
		用道	<u>全</u>	床面	ī積	有効	有効面積		当たり月額	F.	額支払賃	料。	保証金等(月数	效) a保記	正金等	(円)
	階層				( m²)	率 (%)	(m²)	支払賃 (円)	<b>米</b> 斗		(	円) 比	 権利金等(月数	 汝) b梅和		(円)
					()	(70)	()	(13)				13) ~	1.0			,000
1	~ 1	住宅			120.00	100.0	120.00		1,350		162	000	1.0			,000
	•	,, -·											1.0	_		,000
2	~ 2	住宅			120.00	100.0	120.00	]	1,350		162	000	1.0			,000
	~															
	~															
	~											<u></u>				
															324	,000
	計	Ì			240.00	100.0	240.00				324	000				,000
年	額支払賃	計							324,	000	円 x 12	ケ月 =		3	3,888,00	00 円
a	共益費(管	理費)						円	/m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠													
		`	車場使用料					円	/台 ×		台×12	ケ月+		=		0円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	預)												0円
	室等によ a)x 空		長相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	3,	888,000			4.0				155 50	оπ
						(,,,,	+		円×			% =		-	155,52 3,732,48	
			 - - - - - - - - - - - - - - - - - -	<b>上老庸</b>	叁)		324	,000円:	× 96	.0 %	<b>Y</b>	1 0	0 % =		3,11	
			金及び償却			慮後)	償却	年数(	4 :	年)	運用利	回り(	1.00 %)			
z	の他の間	1.1をマ	保証金等の	温田共	(空安提生		324	,000 円 : 円 :		.0 %	×	0	.2563 = % =		79,72	90円
	い他の収え		+ +	) 建用益	(工主技入	(写思妆)			× 315,310 円	90	· ×		16,661	円/m²)		νП
				賃料の	管出根地	л.	<u> </u> ( )内は支	•	,510 []		(		10,001	. 3, 111)		
NO	<u>+                                    </u>		事例の実質賃料	実際	事情		点修 標準化		物格 地域 E 因のは	 或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	_		(	)	<u>100</u>		100		] [	<u>)                                    </u>	100	- ]		対象基準月額実質		ዓ/㎡
b	_		(	)	<u>100</u>		<u>100</u>	100 [	] [	)]		- ]		月額支持 (		
С	-		(	)	<u>100</u>		0 [	100	] [	]	100	- ]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		173,200	円	43,300,000 x 0.4 %	)	
維持管理費		155,520	円	3,888,000 x 4.0 %		
/\/\_ <del>_</del> H	土地	42,500	円	查定額		
公租公課 	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 x 0.10 %	)	
その他費用		0	円			
総費用						
~		825,820	円	( 3,606 円/㎡) (	経費率 2	21.6 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物:	等価格)	40 9	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物:	等価格)	40 %	6	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c:設備割合(設備価格:建物:	等価格)	20 9	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		43,300,000 円	]	177 000 TI / 2	設計監理	
— TUE 14 M III —				175,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率   		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,550,370 円 11,137 円/n				
(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				429,811	円
×				(	1,877	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		12,641,500 F	9	(	55,200	円 / m²

Νο	所在及び地番	不動産ID
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		

### **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡西(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)	[令和 7年1月]	69,000 円/㎡
(2)党业资本口	A10 7 7 7 0	ローノに)使物の紙幣	工 <b>尚</b> /压·检	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2	日  (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	į				

2	鑑定評価額の決定	この理由の第	岩													
(1) 基	所在及び地番並びに 「住居表示」等											積 (	264	汥	令上の規	制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	見 周辺の土地の利用の礼 況						供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況			(60,200)		
	正方形 1:1			中規模ぶ住宅	一般住宅か 地域	が建ち並	北東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	黒崎2.2 km			(その他)		
(2)	範囲	東 100 m	、西	50 m、南 200 m、北				100 m 標準的使用 低層				b				
近四	標準的画地の形	1 約	16	m、 奥行	ī 約 17 m、 規模			模						形		
隣 -   地   域	地域的特性	特記 特にない				街 6 m	m市道 交通		交通	 通   黒崎駅   西		南西方2.2 km		対	象基準地	と同じ
坝						路			施設				規制	[ ]		
	地域要因の将 来予測	D将 当該地域は中規模一般住宅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 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。											ものと			
(3) 重	侵有効使用の判定	低層住宅地	b ,	(4)対象基 の個別 因							方位		0.0			
ı ` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価村	各	9	I,200 円/㎡									
σ.	)適用	収益還元法	l	収益価権	各	6	I,400 円/㎡									
		原価法	1	<b>積算価</b> 権	各	/ 円/㎡										
		開発法 開発法による価格 / 円/㎡														
(6)市	万場の特性	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。														
ì fs	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格及 であり取引 水準が形成 を規準とし	市場のぽ されてま	実態が反 おらず他	を映されてい 【位に試算で	ハる。収i された。	益価格に 本件にす	ま、居住 らいては	Eの快i t、比 <sup>i</sup>	適性が重 準価格を	視され	Ⴂる地域のス とし、収益(	ため、± 価格を比	ニ地位 比較考	頭格に見る 発量し、ℓ	う賃料   公示価格
(8)	代表標準地	標準地		時点	標準化	地域野		別的		基準地	標		0.0	地	街路	-1.0
	価に標準地番号		修正   補 - 19		補正	因のb   較					内 準 訳 化		0.0	域要	交通 環境	-4.0
小年 価と	格北九州八幡西										訳   1t		0.0	因	<sup>琅垷</sup> 行政	-5.0 0.0
格し	公示価格	,500 円/㎡ 10		03.0]		100	[100.0]		8	7,300	ĪĒ	–	0.0	-	その他	0.0
をた	76			00	0 [100.0]					,,,,,,		その他				
(9) 指か 定ら		指定基準地番号 		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
  基の		THE - 177-15	- I.				1.							因	行政	
準検	前年指定基準	- ····· ,   <del>·</del>		1	100	100	- L				IE	行政			その他	
地討			1 10	00	[ ]	[ ]		,				その他				
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	83,900 円 /			価 変 格 動	1 1					i調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等 影響が懸念される。					
基準準価	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地等		:同一地;	点) 形状 成況	地類要因						は認められ 向で推移し		主環境	気の良好な	住宅地
地格の等	標準地番号	円/1			要 因	個別的					められない。					
前か	変動率 年間	+5.2 %	半年間		% თ	│ 、要	기 /									

NO	取引事 例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	画りの形と		接面道 状況	路の	主要? 設のホ	交通施 犬況	法令上の規 制等	
a	八幡西 0 7 C	<b>/</b> 北	北九州市八幡西区				更地	(	)	長方形	形	東8 m市道	道			1住居 (60,200)
b	- 10717 八幡西 0 7 C	717				更地	(		ほぼ正方形		北4 m市i 東2.8 m	道			近商 (100,240)	
	- 10312	2							,			角地				
С	八幡西 0 7 C	幡西07 北九州市八幡西区				更地	(	)	ほぼ長 方形	長	東8 m市i	道			1住居 (60,200)	
d		10410 幡西 0 7 北九州市八幡西区				更地			巨十四	пг	西4.7 mī	产;岩			準工	
u	- 10315					史地	(	)	長方形	π>	<u>19</u> 4.7 mi				(60,200)	
e	八幡西 0 7 C					建付地	(	)	長方形		北東5.5 m市道				1 中専 (60,200)	
NO	- 30399 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格円/㎡)	地域因の比			能定標準価 円/㎡)		固別的要 比較	要因の	査定価格 (円/㎡)
a	( 88.	)	100 [100.0]	[102.9]	100	100 [100.0]		91,264				90,36	街道		0.0	90,400
b	( 84,	)	100.0 ]	[103.0] 100	100	100.03 100.03 100.03		86,360	100 [ 94	)		91,38	接注		0.0	91,400
С	( 85,124		100.0 J	[105.0] 100	100	100 [100.0]		89,380	100	)		92,23	画地		0.0	92,200
d	( 89,191		100 [100.0]	[101.8] 100	100	100	92,649		100 [ 97.0 ]			行		が での他 0.0		95,500
e	(	)	100	[103.9]	100	100 [100.0]		89,821	_100	)		86,36		L	100.0]	86,400
NO		月率	ウ標準化	補正の内部			I					の比較の	_			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	;	0.0	 封路 		+2.0	交通・持	妾近 _ ́	1.0 ¦環 <sup>⅓</sup>	境 0.0
		0.42	四地		¦行政 -		¦その		0.0	<b>宁政</b>			その他		0.0	
b		/月 0.37	街路     画地		· 交通・ 		_ 環境 			封路  ≒				:	5.0 ¦環 <sup>⅓</sup> └	<sup>境</sup> -10.0 
	正常 %	/月	街路		                                   		¦その    環境		0.0	行政  封路		+2.0			0.0 5.0 <sup>¦環<sup>⅓</sup></sup>	
-		0.42					その			 行政			へ <u>。</u>  その他		5.0   ***  0.0	· <sup>見</sup> 0.0
d	正常 %	/月	街路		交通・		環境		0.0	<b></b> 封路		-4.0			7.0  1.0 ¦環 <sup>⅓</sup>	·····································
	+	0.20	  画地 		 ¦行政		\   その			 行政			 その他		0.0	
e			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		-1.0	交通・持	妾近 +{	5.0 環	·····································
	+	0.35	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	(	∟ ).0	

(2)積算価格算定	€内訳													
(2)-1 原価法	よが適用でき <i>っ</i>	ないは	場合その理由	既成	市街地であ	ָנוֹטָ ֶ	再調達原価	iのi	把握が困	難なた	<b>きめ</b> 。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	・地番								
素地の取得価 (円/㎡		ÌŒ	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์ )	標準·	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	) <u>0</u>		1		
付帯費用 (円/㎡	標準化	(補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修正	]	]	/ 100			積算值	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月習	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路					・接近		環境			行政			その他	

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

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

(3)	-2 想定建	建物の状	大況										137 371	八幡西(県) 	- 7		地-4
		用	途		建築ī	面積	( r	n²)		構造・	階層		延床	面積		( r	n²)
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	債率	基準容積	率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 中	専			60 %		200 %	2	00 %		264 m²	16	.0 mx	17.0 m	前面道路:特定道路:			.0 m m
想	!定建物σ	)概要	共同住宅	(21	L D K )	、各階	2 戸を想え	Ē.		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため。		<u> </u>	
(3)-	-3 総収益	 :算出内															
	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃	ーーー 新たり月額 料	F	 月額支払貸	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					( m²)	(%)		$(m^2)$	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		住宅			120.00	100.0	11	20.00		1,400		160	,000	1.	0	168	3,000
1	~ 1	E T			120.00	100.0	'	<u>-</u> 0.00		1,400		100	,000	1.	0	168	3,000
2	~ 2	住宅			120.00	100.0	1:	20.00		1,400		168	,000	1.0			3,000
	~																
	~																
	~																
																336	5,000
	計	`			240.00	100.0	24	40.00				336	,000				5,000
年	額支払賃	量料								336,	000	円 x 12	2ケ月 :	=		4,032,00	00 円
a	共益費(管	管理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠										. –				
			車場使用料						円/	台 x	台× 12ク		!ケ月+		=		0円
			根拠、金額	₹)				1 (	032,000			4.0 %					0円
	室等によ + a)x 空		₹相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+	7,		円 x		7.0	% =			161,28	30 円
IJ	上計	+ a+														3,870,72	
保	証金等の	運用記	益(空室損失	考慮後	<b></b>			336,	000 円 ×	96	.0 %	×	1.	00 % =		3,22	26 円
楮	利金等σ	運用記	益及び償却額	額(空室	室損失考	慮後)		償却 <sup>3</sup> 336,	∓数( 000 円 ×		年) .0 %		回り( (	1.00 %) 0.2563 =		82,67	72 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益(	(空室損失	考慮後)			円×	:	%	×		% =			0 円
総	2 位益	+	+ +						3,9	56,618 円		(		14,987	円/㎡)		
(3)	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠								<b>公賃料</b>						I		
NO				辅   時.  正	点修 構工	票準化 E	建物 差修正	i格 地 E 因のb	或要 北較	基準[ 格差修]		定実質賃料 円/㎡)	基準地	b基準階₫	の賃料		
а	a					00 ]	<u>100</u>		<u>)                                    </u>	<u>100</u>	_		対象基準月額実	階の 質賃料 1,431 F	円/㎡		
b <u>100</u>			<u>100</u>			00	<u>100</u>		<u> </u>	<u>100</u>	_		月額支	払賃料 1,400 F			
С	- ( c			)	100			00			)	100 [	_		基準階	2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		173,200	円	43,300,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		161,280	円	4,032,000 x 4.0 9	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	54,300	円	查定額		
公租公課	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 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		43,300	円	43,300,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		843,380	円	( 3,195 円/㎡) (	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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格: 建物等	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格: 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益					-	
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		43,300,000 P	3	T. / 2	設計監理	
				175,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,550,370 円 9,660 円/r	_			
(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				550,935	
×				(	2,087	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			
		16,203,971	7	(	61,400	円/m²

T 1139		
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10番3	2935000083209-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 8 宅地-1

				, ,
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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)安地網本口	AT 75 70 00	/ Γ ) (亜+2 の 延*五	工学/年校	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

盤化計1川間の次ル	の理由の要旨										
所在及び地番並び 「住居表示」等	10,0,11,1			∃17番´	I 1 8			地積 (㎡)	(	247	法令上の規制等
形状	敷地の利用の況	現周辺況	!の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近		分との	1 低専 (40,60)
長方形 1.2:1	住宅 W 2			4 15			水道、 ガス、 下水	木屋瀬	3.6 km		(その他) 地区計画等
—————————————————————————————————————	東 150 m、西	550 m、	南 150	m、北	250 m	準的使用	用      戸建	住宅地			
標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行	5 約	15 m、	規模	- :	250 ㎡程	度、	形状!	長方形
地域的特性	い郊外型			道	方位北6mī		km	瀬駅 南	東方3.6		対象基準地と同じ
 地域要因の将 来予測	郊外型住宅団均			施設に隣打		──└ 性・住環	─└ 環境が良			ューロ・ ずとし・	└─── て現状推移と予測。
最有効使用の判定	戸建住宅地						の個別的	準地 方位 内要	立		+3.0
				50	,		_				
ノ旭州											
市場の特性	   同一需給圏はハ   中心は同一需給   大規模商業施設	幡西区及び 圏内のサラ に隣接して	が周辺市区 サーマン おり、利	町一円で、 や当該地域 便性・住球	特に八幡西 域に地縁的逞 環境が良好な		持つ者等 域の需要	一般住	この取得者	盾層。交	『外型住宅団地だが、
式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	用目的での取引 し、近隣地域の	が中心であ 地域的特性	るため、↓ Eの推移動I	収益還元済 向・需要動	まは適用した	こかった。	よって	規範性(	D高いと判	川新され	1.る比準価格を標準と
価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正			の規	準価格	訳化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
公示価格		[ ]	100	100	[ ]				–		因 行政 その他
	円/m²	100	[ ]	[ ]	100						C 00/16
.	号 -	時点 修正	標準化補正			の比	準価格	訳化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
前年指定基準	地の価格	[ ]	100	100	[ ]						因 行政 その他
	円/m²	100	[ ]	[ ]	100						20018
終続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	49,5 通地点(代表標準地		形	要 医	」 住環境	が良い信	注宅地域( 二変動なし	の需要・ ハ。郊外	地価は強含	含みで打	比多中。
標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 	要 因	個別的	」 個別的				は見られな	il 1.	
	「住状       長1.2: 範標地域       大方: 1       一方: 1       一方: 2       長1.2: 3       一方: 2       一方: 2       上	「住居表示」等       「星ケ丘3         形状       別         長方形 1.2:1       住宅 W 2         範囲       東 150 m、 四 標準的の形状等         標準的時性       東 150 m、 四 限 2         地域の時性       東 150 m、 四 限 2         地域の将 来 3 動 で       型型 型型 型型 型型 型型 型型 型型 型型 型型 型型 型型 型型 型型	「住居表示」等	下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘3 - 1 7 - 1 8   下生ケ丘4   下生ケーケー   下生ケーケー   下生ケーケー   下生ケーケーケーケー   下生ケーケー   下生ケーケー   下生ケーケー   下生ケーケーケーケー   下生ケーケー   下生ケーケーケー   下生ケーケーケー   下生ケーケーケー   下生ケーケーケーケーケー   下生ケーケー   下生ケーケーケーケーケーケー   下生ケーケーケーケーケー   下生ケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケーケー	下住居表示」等	「住居表示」等	下住居表示」等	下住居表示」等	「住居表示」等	下住居表示」等   「星ケ丘3 - 1 7 - 1 8 ]	下生居表示  等

3 試算価格算定内訳 北九州八幡西(県) - 8 宅地-2

<u> </u>	<b></b> 政界側桁	∓ÆY3	D/\									٦٥.	ノレグリナノヘザ田と	1(木)	- 0 七地-2
(1)	比準価格算	定内訳	ł												
NO	取引事 例番号	所有		と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道路状况		三要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	八幡西 0 7 C		州市八幡	西区			更地	(	)	ほほ ) 方形	 ई正 彡	南6 m市道	į		1 低専 (40,60) 地区計画等
b	- 10703 八幡西 0 7 C		州市八幡	西区			更地	(	,	ほほ ) 方形	f長 彡	南東6 m道	路		1 低専 (50,80)
С	- 10211	北九州	州市八幡	西区			建付			長方	5形	北西4 m市	i道		1中専
	C - 11105						地	(	)	)					(60,160)
d	八幡西 0 7 C		州市八幡	西区			建付地	(	)	長方	那	南6.1 m市	道		1 中専 (60,200)
е	八幡西 0 7 C	北九州	州市八幡	西区			建付地	(	,	ほほ) 方形		南西6.2 m 北西4.2 m			1 中専 (70,200)
NO	- 11103 取引価材 (円/r	各	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	或要 北較		 住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 53,0	1 —	100	[100.6] 100	100	100 [103.0]		51,826				49,311	街路	0.0	50,800
b	( 45,3	73 [1	100 .0 ]	[100.8] 100	100	100 [100.0]		45,736		7.8]		46,765	接近環境	0.0	48,200
c d	40,0	26 [1	100 100.0] 100	[101.1] 100 [101.5]	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]		42,596	100 [ 92	2.4]		46,100	画地 ) 一 行政	+3.0	47,500
e	42,8	48 [1	100.0]	100	[100.0]	[100.0]		43,491	[ 98 	3.7]		44,064	その他	0.0 [ <b>103.0</b> ]	45,400
NO		月率	00.0]    フ標準化	100 補正の内記	_	[104.0]		46,793		1.1] 工地均		49,727  の比較の内		100	51,200
а		/月 往	5路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	₹通・接近	+2.0 環	境 +3.0
			画地		           		その		0.0	行政		0.0		0.0	1*
р		/月 .08 直	51路  画地		   交通・接     行政		環境  その			街路  行政		0.0   5 		+4.0 <sup>□</sup> 環  0.0	·現 -6.0 
С		/月 往	5路		  交通・接		環境			街路		-		+11.0 環	<sup>境</sup> -15.0
			画地		             		その		0.0	 行政 / <del>!</del>		+2.0		0.0	1.tr
a		/月 .15 直	5路  画地		交通・接     行政		環境  - その			街路  行政		0.0   5 +2.0   <del>3</del>		+10.0 環 	·境 -12.0 
е		/月 街	5路		交通・接		環境		0.0	街路				+6.0 環	· 境 -13.0
	+0	.20	ョ地	+4.0	       	0.0	その	 他 	0.0	 行政		+2.0	 その他	0.0	
オ	七準価格決定	この理ら	∄									(	比準価格:	;	<b>50,000</b> 円 / ㎡ )

													-107	, о, п, ч пд ш	(>1<)		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
造成事例番号 -								所在及	び地番	i l							
4	素地の取得 (円 /		事情補	正	時点修正	Ξ	の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	ÈÌ	造成工事費 (円/n	ที่)	標準	化補正	時点何	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						<u>10</u>	]	<u>L</u>	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	(補正	時点修正	Ξ	正後(	貴用の補修 D価格 ( 円 / ㎡ )		育効宅地化ጃ 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的 比較	う要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	<u>[</u>	1				(	%)	<u>10</u>	00]				
Ź	热成度修正		[	]	/ 100	,			積算	価格				円/m²		1	
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	地域要因の比較						交通	・接近		環境			行政		2	その他	ļ

(3	)収益価格算定内訳								
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	【元法が適用できない	場合の理由					
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利	回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r	-g)
法 						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		地域内の自己所有目的  収益還元法は適用した	的の戸建住宅を中心とす なかった。	する区画整然とした住	宅地域であり、賃	貸市	万場が	

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

		(%)
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区星ケ丘3丁目17番118	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		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) - 9 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 73,500 円/㎡

### 1 基本的事項

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

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田	の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			、幡西区注 - 14 -	训台1丁[ 26]	∄84	9番2	2 2			北 ( m	也積 ㎡)	(	270	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の	状	接面道路	の状況	出 供給 処理施 設状況	. 接		な交通施設 ひ状況	足との	1中 (60	·専 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅が 画整然とした	た住宅地 市道 ガン			水道、 ガス、 下水	折尾	፪1.6	km		( 7	の他)		
(2)	範囲	東 10	0 m、西	200 m、	南 50	m、北	; 10	0 m	準的係	吏用 低層	住宅	地					
近	標準的画地の形容	<b>大等</b>	間口	約 13	m、 奥行	亍 約	1	9 m、	規模	'	250 ו	m²程.	度、	形状!	長方界	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:	寺記すべき	事項はな	: l 1	街場	基準方 5 m市		交施	3717 3	駅 1	比西方	51.6 km	法令規制	1	象基準地。	と同じ
	地域要因の将 来予測				込まれなは									属し、	学	校区の選	好性も
	最有効使用の判定	低層住							`	4)対象基 の個別 因		方位	Ī				0.0
` ′	鑑定評価の手法 )適用		列比較法	比準価			73,5										
U.	) 適用	収益還	元法	収益価			48,1										
		原価法		積算価													
/a\ =	-18 - 4+1/1	開発法	<b>人国</b> (+		による価格  北部を中心	-	<u> </u>			まの囲せる	5 to 13	. ==	亜老の仕		## III	=	********
(6) [	万場の特性	居住者のよる分割	と判断する 譲戸建住	る。圏内 <sup>-</sup> 宅の供給=	に配を中心 では近年、 も多く、地 が1,50	隣接区 価水準	で公共は強急	t団体によ 含みで推移	る大夫 ろしてい	見模な土均 Nる。取引	1下場	整理	事業が施	行され	ι、Ε	間開発事	業者に
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	証的かっ	つ妥当と! ものと思	思料する。 料する。針	各から求め 収益価格 鑑定評価額 の需給動向	は戸建 の決定	住宅中にあた	P心の地域 こっては、	は特性 <i>が</i> 快適性	から土地信 生が重視さ	価格に される	見合	う賃料水 地であり	準が飛 、比準	が成さ ■価格	れず低位	に試算
示準		. 標準	-	時点 修正	標準化補正		或要の比	個別的 要因の 比較	のま	象基準地 規準価格 円/㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>			[ ]	100	100		[ ]			- 1	補 正	画地		因	行政 その他	
恰しをた		円	/ m²	100	[ ]	[	]	100					行政 fの他			ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(	_	- 2	時点 修正	標準化補正	地 <sup>均</sup> 因( 較	或要 の比	個別的 要因の 比較	のは	象基準地 比準価格 円/㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +2.0
基の 準検	削牛指疋基準 		_  -	[104.2]	100	100	—— I ·	[100.0]		73,700		補 正	画地 行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討	/3	,600 円	/ m	100	[102.0]	[102	.0]	100		·		7	<del>:</del> の他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	0 円 / ㎡	価 変 格 動	要	因									E宅投資は Bしている	
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代	表標準地等	等と同一地 -	形状成況	一一地	域因	当区北 として	部の折需要は	「尾駅勢圏 「堅調であ	に立 <sup>‡</sup> り、‡	也し、	住環境・ は強含みて	品等 <i>た</i> ご推移し	でしてい	Υな戸建住 Nる。	宅地域
地格 の等 前か	公示価格	+4.0	% 半年	- 円 / ㎡ - 間	要 因 % の	(	別的 因	対象地	の個別	的要因に	かかる	る特別	没の変動は	は認めら	られた	ìl 1.	
						1											

(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o)	画地 形状	接面道状况	道路の	主要設の		施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(		(ほ) 方:7	ぎ正 形	南4.5 m	市道				1 住居 60,180)
b	- 1032 八幡西 0		뉴 사시 <del>크</del> ハ h采	<b></b>			Z <b>⇒</b> /→				<del>-</del> π/	北西6 m	<b>主法</b>				 1 中専
D	C - 1010		九州市八幡	건			建付 地	(		)	方形	<b>1₽</b> ₹40 ⊞	비년				60,200)
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(		長;	方形	南東6 m	市道				2住居 60,200)
	- 1060		뉴 사니 <del>스</del> 이 4포				7=1/-1			1-1	<b>→</b> =	±==0	+·*				1 低声
d	八幡西 0 C - 1080		九州市八幡	i四区			建付 地	(		) 方:	ぎ長 形	南西9 m 南東6 m					1 低専 60,80)
е	八幡西 0 C		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	- 1020		<b>→</b> ↓ <b>+</b> → <b>+</b>	n+ + 1/5	7#/4\#	+亜洋/レ	144	<u></u>	114	<u>↓</u>		₩ <b>☆ +</b> # ※ # /	<u> </u>		<b></b>	+	本中供物
NO	取引信(円)	叫 <b>倍</b> / m )	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/㎡)	因の	域要 比較	格	推定標準( (円/㎡	Щ 1 ) l	固別的 比較	安囚(/.	,	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.5]	100	100			_10				街:	路	0	0.0	
b	66	,833	100.0]	100	100.0]	[100.0]		67,835	10	3.0]		72,9	<u>41</u> 交) 接)	通· ·	0	0.0	72,900
D	72	,072	[100.0]	100	[100.0]	[ 95.0 ]		78,293		6.0]		73,8			0	0.0	73,900
С	(	)	100	[102.9] 100	100	100		70,000	10			72.0	画			0.0	72 000
d	15	,358	100.0]	[103.9]	100.0]	100		76,023	10	3.0] n		73,8	09 一 行i	政	0	0.0	73,800
u	81	,667	[100.0]	100	[100.0]			82,381		<u>0                                    </u>		73,6	20 そ	の他	0	0.0	73,600
е	(	)	_100	[102.1]	_100	_100			_10					J	[100.	0]	
				100		[100.0]		79,478				73,5			100		73,500
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化   	補正の内記	7					工地	或要达	の比較の	内訳				
а	正常(	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	妾近 -	+2.0	環境	-7.0
		+0.30	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	トーーー と その他		0.0	L	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	0.0	環境	+6.0
		+0.40	画地	 -5.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	L L ¦その他		0.0	L	
С	正常(	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 妾近	0.0	環境	+3.0
		+0.48	画地		 ¦行政		その			 行政			L ¦その他		0.0	L	
d	正常(	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・技			環境	+13.0
		+0.35	画地	+3.0	 ¦行政		その		0.0	行政		-1.0	と		0.0	L	
е	l	% / 月	1		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・技		+1.0	環境	+6.0
		+0.23	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	行政		0.0	L ¦その他 '		0.0	L	
オト	 比準価格別	快定の野	· 里由										〔比準個	括:		7:	<b>3,500</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存し、	土地の再調	建原	原価が把抗	握できた	ないため	•		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ )	標準化	<b>花補正</b>	時点修	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100	]	100							]	<u>L</u>	1		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	 公補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		頭効宅地化率 はした価格 (円/m		地域要較	因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	100 [	]	<u>L</u>	]		
į	热成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			F	] / m²		•	
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化補	ÌŒ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路		交通	・接近		環境		í	行政		ą	その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,698,483	989,940	3,708,543	3,257,170	451,373	( 0.9788 ) 441,804	(3.8 0.4)
	収益価格	12,994,235	円 ( 48	8,100 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						

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

		用	途		建築ī	面積	( m²)		構造・	階層	<b>i</b>	延床	面積		( m²)
共同住宅	3						150.00	L S	2	F				300.0	00
公法上		制等					·								
用途地域	<b>装</b>		基準建滿	<b>返率等</b>	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等	
1 中専				60 %		200 %	200 %		270 m	i 13	3.5 mx	20.0 m	前面道路: 特定道路ま		6.0 m
想定建	物の	概要	平均賃貸	貸面積.	5 0 ㎡程	度の2階	皆建共同住宅を	·想定	有効率 の理由	<u>z</u> ,	100.0 %	外階段的	吏用のため		
(3)-3 総	益以総	算出内													
階層		用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額    料	Į ,	月額支払賃	<b>賃料</b> ₹	保証金等(月数	a保証金等	(円)
					( m²)	(%)	( m²)	(円)				(円) t	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1 ~	1	共同信	主宅		150.00	100.0	150.00	)	1,330	)	199	,500	1.0		199,500
· ·													1.0		199,500
2 ~	2	共同信	主宅		150.00	100.0	150.00	)	1,330	)	199	,500	1.0		199,500
~															
~															
~															
±1					300.00	100.0	300.00	)			399	,000			399,000
計 年額支	-+/ 任	: 业3							200	000	円× 12	<u> </u>		<u> </u>	399,000 ,000 円
中領文 a共益資										,000		ジョー 12ケ月		4,700,	0 円 0
			の算出根	机				I J	/ III <b>^</b>		111.2	12773			0 1 1
			車場使用					円	/台 x		台x 12	<u>'</u> ケ月+		=	0 円
			根拠、金額				敷金等にて死								0 円
空室等	こよ	る損失	────── ₹相当額 A(%)+(	-	室率 B (	%))	4	788,000				) %		404	500 TI
以上計					<u> </u>	,,,,	+		円×		4.0	) % =			,520 円 ,480 円
			 法(空室損	生老店名	叁)		300	,000 円:	v 96	5.0 %	% <b>~</b>	1 (	0 % =		,460
			なび償却			<b>憲後)</b>	償却	年数( ,000 円:	4	年) 6.0 %	運用利	回り(	1.00 %) .2563 =		,173 円
その他の	の収入	に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)		円:	×	9,	% ×		% =		0 円
総収益	ì	+	+ +					4,6	98,483 円		(		17,402 F	円/㎡)	
(3)-4 1	m³当	たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )内は支	払賃料							
NO 事	例番·	号	事例の実質賃料	D実際 斗 / m²)	事情补正	甫 時,	点修 標準化 補正	注《建报》 差修』	物格 地 E 因の	域要 比較	基準I 格差修I	皆 查;	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	-		(	)			1 100		10	00 ]	100	]		対象基準階の 月額実質賃料 1,360	¥ 0 円/㎡
b	_		(	, ,			1 100	100	<u> </u>	00 ]	100	1		月額支払賃料 ( 1,330	科 O 円/㎡)
С			,	,	<u>100</u>	_ [	100	100	<u> </u>	00 ]	100			基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		221,200	円	55,300,000 x 0.4 %		
維持管理費		143,640	円	4,788,000 x 3.0 %		
\\ \frac{1}{1} \\ \frac{1} \\ \frac{1}{1} \\ \frac{1} \\ \frac{1}{1} \\ \frac{1}	土地	44,500	円	查定額		
公租公課 	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 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		989,940	円	( 3,666 円/㎡) (紹	<b>登</b>	1.1 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格:建物等	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20 (	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.	. 9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益				<u>'</u>		
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		55,300,000 P	3	470 000 TJ / 2 000 00 2 /	設計監理	
一九八年協院、黑衣		0.0500		179,000 円 / ㎡x 300.00 ㎡x ( 躯体部分 仕上部分		3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589		0.0438 x 40 % + 0.0602 x 40 % +		20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,257,170 円 12,064 円/r				
(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
				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	
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				441,804	円
×				(	1,636	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 °	%			
		12,994,235	<del>"</del>	(	48,100	円 / m²

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区浅川台1丁目849番22	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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 10 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<b>△</b> 50 7 7 7 0 0 0	(こ)価格の経費	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)   所在及び地番並びに   北九州市八幡西区馬場山東1丁目33番68   地積   263   法令」   (㎡)   (	この規制等
地	
長方形	
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 第項	ė)
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   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、すると予測する。	
地域     地域的特性     特記 郊外の住宅団地 事項	
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、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       (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/㎡     円/㎡       原価法原価法 積算価格 / 円/㎡開発法     / 円/㎡     円/㎡       「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で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区画程度に分割します。     需要者の中心は北九州で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区画程度に分割します。	準地と同じ
(5)鑑定評価の手法 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/㎡ 目 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で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	現状を維持
(5)鑑定評価の手法 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/㎡ 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で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	0.0
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で 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	
(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で 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	
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	
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。	たミニ開発
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 額の決定の理由 が連接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、さらに対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。	りの住宅地域
公規価     標準地番号     修正     補正     因の比     要因の 比較     の規準価格 (円/㎡)     内 準 交通     域 交       示準格     - <t< td=""><td>路 通 境</td></t<>	路 通 境
価と A	) 他
指か   修正   補正   因の比   要因の   の比準価格   内 <sup>準</sup> 交通 0.0   域 交	路 -2.0 通 +5.0 境 +3.0
基の 準検 地討 34,100 円/㎡ 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	·政 0.0 他 0.0
(10) - 1対象基準地の検討 縦続 新規 前年標準価格 32,500円/㎡	画整然として
地格     標準地番号     -       の等     公示価格     円/㎡       前か     変動率     年間     0.0 %     半年間     %         の         個別的要因に格別の変動はない。       要     因の	

NO	取引事例番号		 听在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の形	 画地 彡状	接面道	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0		」。。  九州市八幡	西区		ν <u>ω</u>	建付		(111)	正方		南東6 mr		Hスマンコハルし		·····································
_	C	7 102	0711197 VIII	<b>—</b>			地	(	)	)	3712	1133/00	_			50,80)
	- 1070	02														
b	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	方形	f長 彡	南東2.7	m道路			1 住居 60,160)
С	- 102 <sup>2</sup> 八幡西 0		九州市八幡	<b>那</b> 区			建付			ほほ	ŤīF	西6 m市道				 1 低専
	С		, 67111177 <b>(</b> 14 <b>8</b>				地	(	)	方形		Edo IIII	_			50,80)
_	- 1029						/35-4-				<u> </u>					
d	八幡西 0   C		九州市八幡	西区			貸家 建付地	(	,	方形	t長 彡	南西5 mi	<b>市追</b>			1 住居 60,200)
e	- 1110	09														
-	_							(	)	)						
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		 性定標準価 (円/㎡)	i 個i 比i	 別的要因( 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.4]	100	100			_100				街路		0.0	
b	(	,557	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		33,691	100			32,74	1 <sub> 交通</sub> 接近	•	0.0	32,700
	32	,348	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		32,348	[104			30,95		(	0.0	31,000
С	( 33	, 157	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ 90.0]	100 [100.0]		37,210				37,96	9 画地	(	0.0	38,000
d	(	)	_100	[100.0]	_100	_100		5.,210	_100			0.,00	行政	(	0.0	
_	32	,672	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		32,672	[106			30,62	0 その <sup>・</sup>		0.0	30,600
e	(	)	 [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			100 [	]				[ <b>100</b> . 100	<u> </u>	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		<u>-</u>	ı		- :		 域要因	lの比較のp				
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接対	丘 +5.0	環境	0.0
		+0.04	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路		-5.0		년 +10.0	環境	0.0
		0.00	画地		 ¦行政		 その			 行政		Ĺ	 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路				五 五 0.0	環境	0.0
		+0.10			 ¦行政		その			 行政		i.	 その他	0.0	Ĺ	
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		1		近 +10.0	環境	0.0
		0.00			      行政		-     <del>そ</del> の			 行政		i	へ〜 , , ,  その他	- +10.0  0.0	L	0.0
e		% / 月			文通・接		環境		0.0	街路		1			環境	
_		,,, <u>,,</u>	1515     画地		¦ 又過 · 19 └ ¦ 行政	~ <del>-</del> 	<sup></sup>   その			<sup>[3] 跖</sup>  行政		L	文//  その他	<del>-</del> 	- श्रद•ऋ   	
			四地		   Xmrr		ן כט	<b>ت</b> ا		ΙJIIX		1	こりに			

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 32,500円/㎡〕

													-107	,,,,, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	(>1<)		. •	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な	場合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番									
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後0	■費の補 D価格 円/㎡)
			100 [	]	100							10 [	<u>0</u> ]	<u>L</u>	]			
1	付帯費用		標準化	(補正	時点修正			費用の補修 North	有	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)					近1変り (	D価格 (円/㎡)	lyz	、U/ご1114倍 (円/n	n²)	₽X 		LL#X			( F	g/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u> </u>	]			
į	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	<u> </u>	:	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

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

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

	ET D NO WILL VIEW I	(N) 10 10 10 1
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区馬場山東1丁目33番68	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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 11 宅地-1

				· · ·
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 ㎡当たりの価格 59,600 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	<u></u>	( 5 ) (西 +2 の 1手 *5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	に円画扱り人を																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			\幡西区泉 - 10 -	見ケ浦3丁□ 3」	目27	0 1 †	番45	9			1	也積 ㎡)	(	228	Ì	去令上の規	制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	D状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	<u>*</u>		な交通施設 の状況	ひとの	(60	氏専 ,100)	
	E方形 :1	住宅 W 2			莫一般住宅/ 宅地域	が建ち		有西8 5道	m		水道、 ガス、 下水	折厚	€2.5	km		( <del>7</del>	その他)	
(2)	範囲	東 5	50 m、西	50 m	南 50	m、 i	比 5	50 m	標準	的使用	用 戸建	住宅	地					
近 隣 —	標準的画地の形状	犬等	間口	約 13	3 m、 奥í	宁 約		16 m.	規	模		200	mf程	度、	形状!	長方:	形	
地域	地域的特性	特記	丘陵部の河	戸建住宅地	也域		基準方 市道	5位 2	比8 m	交通施設	km	沂尾馬	₽ ₹	南方2.5	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	- 1		三地域とし	て熟成し	ており	土地	利用に	こ影響で	を及ほ	で特段	の変	動要	更因はない	1こと	から	当面は現	状維持
	有効使用の判定	戸建住									対象基準 の個別 因	準地 的要	方位	立				+1.0
	定評価の手法 <sub>商用</sub>		例比較法					600	円 / m²	_	_							
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	2/13	収益還原価法		収益価 積算価				/ /	円/㎡ 円/㎡									
		開発法			<u>作</u> による価格	<u> </u>		/	四/㎡	_								
(6)市均	場の特性	同一需	給圏は折 に利便性	  尾駅を最    、快適性、	寄りとする 安全性に 1 万円と推	八幡西	[検討]											
検討	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	利便性   引事例	、快適性 を比較検	、安全性 <sup>を</sup> 討して求る	理由により を重視して めた比準価 ため比準価	意思決格は実	R定が ≷証性	行われ を備え	ん傾向 た価格	]がある  とし	ることか て説得力	ゝら利	]便性	ŧ、快適性	、安全	性に	こ着目し複	数の取
示準格	代表標準地 「標準地番号	標準	<b>隼地</b>	時点 修正	標準化補正		域要の比		引的 因の 皎	の規	基準地 準価格 / ㎡)		標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	l/m²	100	100	100	0 ]	100	1				補 正 -	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		- 14	時点 修正	標準化補正		は要の比		別的 因の 跤	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	交通 環境	0.0 +5.0 -2.0
基の 準検 地討	前年指定基準59,	地の価 700 円		[102.3] 100	100 [100.0]	100		[101 100		5	59,900		補 正 っ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の	削牛惊牛训恰			00 円 / ㎡	価 変格動	要	·般的 <sup>、</sup> ·思 因 ·	=						続いている 振れ要因と			画上昇の継 される。	続や米
基準検準価討地格	- 2基準地が共		七表標準地	寿と同一地   -	形状	世要	因	) h	は無い	ものの	既成住						なか、大き が見られる	
の等前か	公示価格 変動率 年間	+3.7	7 % 半年	円 / ㎡ 手間	型 因 % の	1 1	別的、		段の変	動要因	はない							

3 試算価格算定内訳 北九州八幡西(県) - 11 宅地-2

VO	取引事 例番号	所在		也番並びに	「住居表示		類型	地積	( m² )	画地の形状	接面道路状況		 :要交通が の状況	色	法令上の規 制等
	例留写	₹	F			点 	赤		( m )	O #54X	4人)九	東京(	ル仏沈		
a	八幡西 0 7 C	北九州	市八幡	西区			更地	(	١	ほぼ長 方形	南8 m市道 西6 m				2低専 70,100)
								(	,		角地				
b	- 11206	12+1 M	市八幡	#IV			建付			ロコネエ	南東6 m市道	<b>*</b>		1	 低専
U	八幡西 0 7 C	167 C71	巾/\帷	스마			地	(	)	ほぼ正 方形		브		( !	10.等 50,80) b区計画等
	- 10601														SEN EIG
c	八幡西07	北九州	市八幡	西区			建付			ほぼ長	南西6 m市i	道			低専
	С						地	(	)	方形	南東6 m				60,80) 也区計画等
	- 11207										準角地				
d	八幡西 0 7 C	北九州	市八幡	西区			更地	,	,	長方形	北西6 m市i	首			低専 50,80)
	-							(	)						也区計画等
	- 11295		<u> </u>				7+ / .				+	_			/г <del>т</del>
е	八幡西 0 7 C	北九州	市八幡	西区			建付 地	(	)	長方形	南西6 m市道 北西5 m	直			低専 60,80)
	- 10199										角地				
10	- 10199 取引価料	<u> </u>	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	地拉	     		個別的	的要因の	)	 査定価格
	(円/n	า๋ )	E	正	価の補正	補正	(	円 / m²)	因のと	比較格	(円/㎡)	比較			(円/㎡)
а	(	1 —	00	[102.4]	100	100		04 5 : -	100		0. 5	街路	0	.0	
	63,2		00.0]	100 [102.7]	100	106.1]		61,045	[100 100		61,045	_ 交通・ 接近	0	.0	61,700
_	59,4	1 —	0.00	100	[100.0]	[102.0]		59,849	[103		58,106	環境	0	.0	58,700
С	( 62.2	1 —	00	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		61 111	100 [104		E0 764	画地	+1	.0	E0 200
d	62,2		00.01	[104.2]	100.0	100		61,111	100	_	58,761	行政	0	.0	59,300
	68,4	30 [10	0.00	100	[ / ]	[100.0]		71,304	[104	.0]	68,562	その他	0	.0	69,200
е	( 58.6	1 —	00	[103.6] 100	100 [100 0 ]	100 [ 98 8 ]		61,512	100 [103		59,720		[ <b>101.0</b>	וו	60,300
10	ア事情イク	率  ウ				[ 00.0]		01,012			 因の比較の内i				00,000
	の内容を	勘率													
Э.		/月街		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	<b></b> 封路	0.0 交	通・接近	0.0	環境	0.0
	+0	. 30 <del>-</del> -	地	+6.1	行政	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	 の他	0.0		
 o	正常 %	/月街	路	0.0	 ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0 fi	<b>野路</b>	0.0 交	通・接近	0.0	環境	+3.0
	+0	. 30 <u>-</u> 画	 地	 +2.0	├	0.0	その	 他	 0.0   1	 <b>亍政</b>	0.0	 の他	0.0		
	正常 %.	/月街	路		<del>├</del> ├交通・接		環境		0.0 fi			通・接近		環境	+3.0
c		.30			- -  行政		その		0.0  0.0   1		0.0		i		
C	+0	-	_		1		1		0.0   1 0.0   fi		-		0.0	理培	
		/ FI 45			一六语 拉		収児		იი 1:	tJICT	0.0 交	四 按近	+1.0	埱児	+3.0
	正常 %	/ 月 街			交通・接		L						i		
d	正常 % +0	.30	地	0.0	 ¦行政 !	0.0	その		0.0	 <b> 丁</b> 政	0.0	 の他	0.0		
d	正常 % .	.30 画	地	0.0		0.0	L			 <b> 丁</b> 政	0.0		i		+3.0

												16767177	( ) [ 2] 田川	ホ <i>)</i>	- 1	1	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	宅地で	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困難						
(2)	-2 造成	花宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番									
il il	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補	Œ I	時点修	Ē	造修	正後の	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]		100	_]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	≝で	地域要因 較		個別的 比較	要因の	再	調達原	価
	(円/	m²)					グ風格 (円/㎡)	PAT	(円/m	n²)	#X		LL#X			(円	/ m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]			)			
ş	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格			円/	m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正					月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	 或要因の比	較		街路	Š	交通	・接近		環境		行正	女		7	の他		

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

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区泉ケ浦3丁目2701番459	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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 12 宅地-1

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 ㎡当たりの価格35,400 円/㎡

### 1 基本的事項

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

2	鑑定評価額の決定	この理田の	<b>娄百</b>													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,0,0	州市八幅 図瀬2-		屋瀬2丁目   4」	∄2831	番13				地利 ( ㎡ )		190	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺況	2の土地の	利用の状	接面	面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 近の状況	設との		居 200)	
-	長方形 1:1.5	住宅 W 2			模一般住宅		北4.5 市道	m		水道、下水	木屋湖	頭500 m		( <del> </del>	·の他)	
														(60,	180)	
(2)	範囲	東 160 n	n、西	50 m、	南 150	m、北	100 m	標	準的使	用【低層	住宅地	1				
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	13	m、 奥行	亍 約	16 m	ı, ;	規模		200 m²	程度、	形状	長方肝	15	
地域	地域的特性	特記一八幅一十般但	西区郊夕 宅が建ち			街 4.	5 m市	道	交通施設	—.	頼駅 オ	比西方500 m	法令 規制	1	<b>聚基準地</b> 。	と同じ
-	地域要因の将 来予測					地域で、						が良好な <sup>は</sup> 市況、物化				
	最有効使用の判定	低層住宅:	_						`	)対象基 の個別I 因		111				
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価村	**	3	5,400			_						
U	ノ適用	収益還元法	-	収益価権	**		/	円/								
		原価法		積算価権			/	円/								
(6) ਜ	市場の特性	一需給圈層	 園は八幡 内のサラ 住宅地域:	西区及び リーマン だが、最	/や当該地 と寄り駅に	町一円で、 域に地縁  近い等利	的選好( 更性及)	八幡西 性を持 び住環	区南部 つ者等 境が良	一般住宅 好な近隣	の取得	成との代替性 身者層である )需要・地位	5。当区	☑郊外	部の一般	住宅が
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	目的での耳	双引が中々 域の地域に	心である 的特性の	ため、収 対推移動向	益還元法	は適用	しなか	った。	よって規	見範性の	が住環境がほ )高いと判断 らに指定基準	<b>斤される</b>	5比準	価格を標	準とし
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 上準価格 一/ ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	П. (.	[	]	100	100	[	]			補正	行政		因	行政 その他	
をた		円/r ———		00	[ ]	[ ]	<u> </u>				<u> </u>	その他				
(9) 指か 定ら	11 1 111 11 125 225 4		16	時点 修正	標準化 補正	地域	比 要	別的 因の 対 較	の比	基準地 準価格  /㎡)	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -6.0 +1.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,100 円/r	. 1	00.0]	100 [100.0]	100	-	0.0]	;	34,900	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 路続 新規 前年標準価格		35,400		価 変 格 動			 当区の が良い	 人口は減 郊外の(	咸少、高 注宅地域	 齢化率  の需要	よ上昇。好で ・地価はほり	お況もま	」 あり、 いから	利便性・ 強含み。	住環境
基準準価地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		標準地等。	と同一地: -	点) 形 成 況 要	世 要 豆	<b>3</b> / 7	で、需	要・地位	面はほぼ	横ばい	便性・住環 <sup>り</sup> で推移中。		1郊外	の既存住	宅地域
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円/㎡ l	型 因 の	要 2		固別的!	要因にご	ついては	持に変	動は見られれ	ない。			

NO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 肜状	接面道 状況	1路の	主 設(	要交通が の状況	沲	法令上の規 制等
a	八幡西 0 ·		九州市八幡	西区			貸家 建付 地	(		ほ(i ) 方刑	 ぼ長 ド	南西5 m	市道				1 住居 (60,200)
b	1	-	九州市八幡	西区			建付地			不整	整形	東6 m市	 道				1 低専 (50,80)
	- 1100	4					16	(		)							(50,60)
С		_	九州市八幡	西区			建付地	(		ほに ) 方形	ぎ正 ド	西6 m市	 道				1 低専 (50,80)
d	- 1029		九州市八幡	· <b>**</b> **********************************			7#1-			7.8	5 <del>7</del> π./.	南7.7 m	士送				1 中専
u	/ TIME		ノ しかい 「ロンノ \中田	IUC.			地地	(		)	整形	北東4 m					(70,200)
e	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	,		長万	5形	西6.1 m 北4 m	市道				1 中専 (70,200)
	- 1110	4					-6	(		,		角地					(. 0, 200)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地切の	或要 北較		生定標準( (円/㎡)		個別的 比較	<b>内要因σ</b>	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.0]	100	_100			_100				街	路	0	.0	
b	32,	,672 )	100.0]	100 [100.0]	100.0	100.0]		32,672	100			35,1	69 接	通・ 近	0	.0	35,200
	19,	752	[100.0]	100.0	[100.0]			28,217	[ 81			34,7			0	.0	34,700
С	( 33	) 157	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ 90.0]	100 [100.0]		37,210	100 [102			36,1	   画	地	0	.0	36,200
d	(	)	100	[100.8]	100	100		0.,	_100				行 行	政	0	.0	
e	33,	999	100.0]	100	100	100		44,209	100			36,6	88 <del>~</del>	の他		0.0	36,700
e	45,	286		[101.2] 100		[ 99.9]		45,875				37,3	27		[ <b>100</b> .0	L_ <b>U</b>	37,300
NO	ア事情の内容の			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-8.0
		0.00	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	-3.0	環境	-17.0
		0.00	画地	-30.0	└ · ├行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
c			街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・打	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	-9.0	環境	+12.(
	+	-0.10	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
d			街路		<u> </u>  交通・打		環境			街路		- 1	交通・			環境	+17.0
	+	-0.15	画地		¦行政		その		<b> </b>	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・打		環境			街路			交通・			環境	+17.(
		-0.20	画地		¦行政 '		その		· <del> </del>	 行政		i	 その他		0.0	L	
_	└───── 比準価格決	· 中の1	 Œ.ch		ı		1					l	 〔比準fi				<b>5,400</b> 円 / m

													10/0	7117 (1981)	( ) ( )	-	12	七地-3
(2)	(積算価格質	章定内	訳															
(2)	)-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のか	こめ									
(2)	)-2 造成	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	場合(	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番	:								
7	素地の取得		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	连	造成工事費 (円/r	ท์ )	標準	化補正	時点個	多正	道修	延後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	]					
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化型 余した価格 (円/r		地域較	要因の比	世間 他別的 比較	的要因(	カ 再	朝達/ (	原価 円/㎡)
			100 [	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]					
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格		•	F	月/㎡				
内	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事 費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	Ž		交通	・接近		環境			行政			その他	]	

(3)	3) 収益価格算定内訳									
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由									
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)			
法						( )	( )			
	収益価格		円 (	円/㎡)						
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有目的の戸建 益還元法は適用しな		交的区画整然とした住宅	E地域であり、賃貸市:	場が未成熟であるので	で、 <b>4</b> 又			

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区木屋瀬2丁目283番13	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		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) - 13 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	41,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATD 7/2 7/2 0.5	(	工告(压+4)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	10,	九州市八 葉 3 - 1		i葉3丁目: 7」	508番	486				地積 ( ㎡ )		225	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	)利用の理	見 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の岩	贝	供給 処理施 殳状況		な交通施記 の状況	设との	1 侃 (50		
	長方形 1.2:1	住宅 W 1			莫一般住宅が 麦地の住宅が		北西4.5 市道	m	7.	ヾ道、 ブス、 ▽水	今池50	0 m		( ~	·の他)	
(2)	範囲	東 200	m、西	100 m、	南 150	m、北	150 m	標準的	的使用	戸建作	住宅地					
近隣	標準的画地の形物	犬等	間口	勺 15	i m、 奥行	亍 約	15 m、	規模	莫	2	230 m²₹	呈度、	形状 ፲	E方F	肜	
地域	地域的特性		和中期後 地の古い		された丘 地域	街 4.	5 m市道		i	筑豊電 方 500 m	鉄今池	駅南東	法令規制		<b>聚基準地</b>	と同じ
	地域要因の将 来予測				地域で、最 ら需要・地位											予測。
, ,	長有効使用の判定	戸建住宅		I						才象基準 )個別的		l I				
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価		5	2,800 P		-	-						
0.	/旭/市	収益還元	法	収益価				] / m²	-							
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価格	,	•	/ m <sup>r</sup> } / m²								
. , ,	万場の特性	一需給圏 域だが、 移中。需	内のサラ 最寄り馬 要の中心	リーマ:  に近い    価格帯	及び周辺市 ンや当該地 等利便性及 は、土地 2	域に地縁的 び住環境だ 30㎡で	的選好性を が比較的 E 1 , 1 0 (	持つ。 と好な) (~ 1	者等一版 近隣地域 ,40	般住宅 域の需 0 万円	の取得 要・地 程度で	者層である 価は好市沢 ある。	る。丘陵 兄の影響	を地の まきま	)古い分詞 5リ、強合	餐住宅地 さみで推
` / 核	は算価格の調整・ を証及び鑑定評価 質の決定の理由	目的での 、近隣地	)取引が中 地域の地域	心である 的特性の	内で、信頼 るため、収 の推移動向 決定した。	益還元法	は適用した	こかった	た。よ	って規	範性の	高いと判断	fされる	5比準	価格を模	標準とし
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の (	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m²	100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		- 14	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の (	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 0.0 +15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,700 円/	_  -	102.3]	100 [100.0]	100	[100.0	1	52	,100	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の	通地点(代	,	月/㎡ を同一地	価 変格 動		」 が良	い鉄道	首沿線 <i>0</i>	D住宅均	地域の需	t上昇。好で 要・地価に 性・住環場	は強含∂	ナで推	移。	
基準 準価 地格 の等		標準地		- 円/㎡	形成要因	要因	到 分議 的 ) 個別	住宅均	也域で、	好市涉	兄の影響	もあり、富力は見られな	需要・均			5 <b>0</b> 7口()
前か	変動率 年間	+3.5	% 半年	刂	% の	一 要 因	<b>u</b> /									

(1)	比準価格	算定内	]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	0	画地 形状	接面追状况		主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(		ほ )方	ぼ長 形	西6 m市	道			1 低専 50,80)
b	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(		(ま) (ま) 方:	ボ ぼ正 形	東4 m市 北5 m 角地				1 中専 70,200)
С	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(		ほ) 方	ぼ長 形	北西5 m	市道			1 中専 60,200)
d	- 1040 八幡西 0 C	7 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)
е	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			更地	(		ほ) 方	 ぼ長 形	南8 m市 西6 m 角地	道			2 低専 70,100)
NO	取引信		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/㎡)	地対	 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		  的要因 <i>0</i> 		査定価格 (円/㎡)
а	( 53	,231	<u>100</u> [100.0]	[104.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		55,573	_	5.9]		52,4			0.0	52,500
b	54	, 987	<u>100</u> [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [104.0]		53,665	<u>10</u>	0 3.9]		51,6	接近 51 環境		0.0	51,700
С	( 52	,799	<u>100</u> [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		54,172		0 7.6]		55,5	回地 (14)		0.0	55,500
d	( 49	,300	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ 90.0]	100 [100.0]		55,052		0 <u> </u>		50,5	一 行政 06 その他		0.0	50,500
e				[102.4] 100		100 [106.1]		61,045		2.3]		54,3		[ <b>100</b> .	<b>0</b> ]	54,400
NO	の内容	1 月率 変動率	ソ標準化   	補正の内記	7					工业	以安区	]の比較の	内武			
а		% / 月 +0.44	L		· · 交通・接 ·		環境 			街路		i	交通・接近 - <u>-</u>	-9.0	· 環境	+13.0
h		%/月	四地		¦行政 ¦ 交通・接		¦その    環境		0.0	行政 —— 街路			その他 交通・接近	0.0	- 環境	
~		+0.25			     行政		その			行政		i	へ <u>~</u>  その他	0.0	L	+5.0
С	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+3.0
		+0.26	画地	0.0	 ¦行政 !		その		0.0	行政		+2.0	その他	0.0		
d		% / 月 +0.15	L		· · 交通・接 ·		環境 			街路		i	交通・接近 - <u>-</u>	-9.0	環境 	+14.0
			四地		行政		その		0.0	行政			その他	0.0	, IELF	
е		%/月 +0.30	街路     画地		交通・接   		環境     その			街路  行政		i	交通・接近  その他	-10.0  0.0	· 坂境 - 	+20.0
<b>オ</b> ŀ	           			+0.1	I .	0.0	İ		0.0			0.0	〔比準価格		5	<b>2,800</b> 円 / ㎡)

											1671	7717 (甲田123	(木)	- 1	5 七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番							
7	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	L10	]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 :した価格	≝で	地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					の間(音) (円/㎡)	P <del>J</del>	(日/ご脚格 (円/n	'n)	₩X	LUTX			(円/m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]				
ş	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格		1	円 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月翌	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比	較		街路	ž	交通	・接近	•	環境		行政		7	その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( ) %
	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		地域内の自己所有目的 収益還元法は適用した	りの戸建住宅を中心とす なかった。	「る区画整然とした住	宅地域であり、賃貸値	市場が

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 14 宅地-1

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 ㎡当たりの価格61,100 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(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	路線価又は倍率	1.2 倍
(2) 夫地嗣且口	令和 7年 7月 2日	( 3 )1叫恰UJ作男 	正希1111位	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州市ハ 「里中 2 -		中2丁目3	353番	1 3 0				地積 ( ㎡ )	·	309	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の3況	見 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模が住宅が	一般住宅が 地域	が建ち並	北6 m 市道			水道、 ガス、 下水	永犬丸	,500 m		(その他)
(2)	範囲	東 80 m、西	100 m、	南 250 r	m、北	200 m	標準	的使月	用低層	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間口	約 15 1	n、 奥行	ī 約	20 m	. 規	模		300 m³₹	涅度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記,緩傾斜地勢	の既成住宅	<b>三</b> 団地	街 6 m 路	市道		交通施設		い駅 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				──└ ∪大きな:			は見込	まれな			→ 良好でる	」 あり、また周辺の取
. ,	長有効使用の判定	低層住宅地						` ´	対象基準 の個別的 因		l I		
` '	経定評価の手法 )適用	取引事例比較法	比準価格	-			円/㎡		—				
V.	/LE/T)	収益還元法	収益価格	-	4	•	円 / m²						
		原価法 開発法	積算価格	i :よる価格		/	円/㎡ 円/㎡						
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、人者の中心は八幡	」 【幡西区中 西区及び隣 であり、周	部 ~ 南部の 接市区の原 辺ではミニ	の住宅地域 居住者と第 二開発に、	- 域の圏域 判断する よる戸廷	ばであり 。対象 3分譲や	→ )、特に を基準は を建せ を建せる	也は、高 え等に伴	齢化が う住宅	進む戸建住 地需要が認	主宅団地 忍められ	競争関係が強い。需要 地に所在するが、居住 いる。取引市場におけ
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	は実証的かつ妥当	当と思料す と思料する	る。収益( 。鑑定評(	西格は戸 西額の決	建住宅中 定にあた	心の地 つては	j域特t t、快i	生から土 適性が重	地価格	に見合う値	<b>手料水</b> 進	)比準し、求めた価格 ≝が形成されず低位に 比準価格を重視し、
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	/ m \	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	<u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	の比差	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格円/㎡	100	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	の	59,70 通地点(代表標準地	0 円/㎡ 多と同一地点	価 変格 動 形 状	地地	国	人消費  区中部	は物価に位置	i上昇等の iする既/	の影響を 成の戸廷	は回復基調が 受けつつ を受けつせまでは を受けるでする。 はででは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、	も堅調に である <i>た</i>	」 、住宅投資は弱く、 主推移している。 が、私鉄沿線に立地し
準価 地格 の前か	標準地番号	標準地 北九州八幡西 60,50 +2.3 % 半年	0 円 / ㎡	成況 2 要 因 6 の	世界 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	i / 文					時段の変動に		•

3 試算価格算定内訳 北九州八幡西(県) - 14 宅地-2

	取引事 例番号	所在 <i>I</i> 」等	及び地	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道距 状況	各の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 7 C	北九州市	5八幡	西区			更地	(		ほほ) 方形		西6 m市道	I I			1 低専 (50,80)
	- 10413		- 11 + <del>22</del> .	<b></b>			7# /-			17.17	*	古4 十字				 1 中専
b	八幡西 0 7 C - 11012		コノ、川笛	四区			地地	(		ほほ   方形		東4 m市道 北5 m 角地				1 中等 (70,200)
С	八幡西 0 7 C		5八幡	西区			建付地	(		ほほ) 方形		南東6 m市				1 中専 (60,200)
	- 11210						/1			<u> </u>		11.0 4 -				
d	八幡西 0 7 C - 10723		5八階	西区			地地	(		長方 	列	北6.1 m市	迫			1 中専 (60,200)
е	八幡西 0 7 C	北九州市	5八幡	西区			建付地	(		長方	5形	南6.1 m市	·道			2 低専 (60,100) 建物高最高 1 0 m
NO	- 11107 取引価 (円/r	各事	情補	時点修 正	建付流価の補証			    定価格  円 / m )	地切の	或要		性定標準価 ( 円 / ㎡ )	個別比較	的要因の	>	
$\Box$	(11)1				一直のンサゴ	T THILL		137 111 )			10	(117 111)				(137111)
a	( 53,2	100 <u>100</u> 1100]		[104.4] 100	100	100 [100.0]		55,573				62,302	街路・交通・	C	0.0	62,300
b	(	) 100		[101.5]	100	100		,	_100			- ,	接近	C	0.0	
с	54,9	) 100 ) 100		100	100.0	100		53,665	100			60,845			0.0	60,800
	60,7	1		100.8	[100.0	-		60,073	[ 97			61,931	画地		0.0	61,900
d	(	100		[100.5]	100	100			100			04.400	行政		0.0	24 22
e	49,3	100		100	100	100.0]		55,052	100			61,169	その他	[ <b>100</b> .	0.0 0.1	61,200
	66,0	1 —				] [ 99.9]		67,278	_			62,877	,	100		62,900
NO	ア事情 イの内容 変		準化	補正の内記	Я					工地域	要因	の比較の内	訳			
a	正常 %	/月 街路	ζ	0.0	交通・		環境		0.0	街路		0.0 3	逐通・接近	-1.0	· · 環境	-9.(
	+0	). 44 画地	 1	0.0	└ ¦行政	0.0	\   <del>そ</del> の	 他	0.0	 行政		-1.0   <del>7</del>	 <del>-</del> の他	0.0	L	
b	正常 %	/月 街路			交通・		環境			街路			逐通・接近		環境	; -10.0
	+0	). 25   画地	 }		-    行政		その			 行政		0.0		0.0	L	
c	正常 %	/月 街路			交通・		環境		0.0	街路			逐通・接近		- 環境	
-		).20   三二			<u> </u>		~~~   <del>そ</del> の			55 <u>55</u>  行政		0.0   			L	-3.0 
	正告 0/				!		1		0.0			<u> </u>		0.0	, T==+产	
7		/月 街路 ).15 <del> </del> _			   交通・   4=75		□ 環境 			街路 			ξ通・接近		· 烬児   	-10.0 
d	+0	'. IJ   — ···			2- ILIT		その	他	0.0	行政		0.0	この他	0.0		
		凹地			¦行政 <del>-</del> 		その		0.0						T_	
d e	正常 %	/· 13 画地 /月 街路		0.0	1 J 以   -   -   -   -     -   -   -   -   -	接近 0.0	- 環境 		0.0	街路 			E通・接近		- - 環境 	; +6.0

算価格算	章定内	訳												
原值	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	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。								
造质	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格								
<b>戊事例番</b>	号			-		所在及	び地番							
也の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価村	各	進		2 .	標準化補正	時点修]	正	造成工事費の補 修正後の価格	
(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ī)				(円/㎡)	
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100	_1		
帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで			要因の	再調達原価	
(円/	m²)						la la		า๋ )	¥X	LU#X		(円/㎡)	
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]				
戊度修正		[	]	/ 100			積算	価格		P	] / m²	<u>'</u>		
事情の 日容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率	
		% / 月	上事費					% / 月	賀用				% / 月	
要因の比	· 較		街路	各	交通	· ・接近		環境		行政		₹0.	)他	
	原 の	原価法が 造成宅地 関事例番号 也の取得価格 (円/㎡)	造成宅地内等に存 対事例番号 地の取得価格 事情補 (円/㎡)	原価法が適用できない 造成宅地内等に存し原 関事例番号 他の取得価格 事情補正 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 関事例番号 - 20の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 既成造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の取得価格 事情補正 時点修正 素地のの価格 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由	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。           造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格         -         所在及び地番           砂の取得価格         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格 (円/㎡)         (円/㎡)         時点修 (円/㎡)           (日/㎡)         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]         100 [ ]           (時期)         標準化補正         時点修正         付帯費用の補修 (円/㎡)         対域要因の比 (関別的 比較 (円/㎡)         地域要因の比 比較 (円/㎡)         100 [ ]	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。           造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格         所在及び地番           むの取得価格         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格 (円/㎡)         標準化補正         時点修正           (円/㎡)         100 [] 100	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,974,034	1,051,564	3,922,470	3,475,100	447,370	( 0.9788 ) 437,886	(3.8 0.4)
	収益価格	12,879,000	円 ( 4	1,700 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						

(4)開奏	(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	発法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	)現価の総和	]	投下資本収益率	販売	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m²)	
開発	法による価格				円 (		円/㎡)				

												467 b711.	八幡西(県) ————	- 14	宅地-4
-2 想定建	と物の お	<b>代況</b>													
	用	途		建築面	面積	( m²)		ħ	構造・『	階層		延床面積 (㎡)			
目住宅						160.00		LS	2 F	=				320.0	00
公法上の規	制等														
金地域等		基準建滿	<b>支率等</b>	指定容和	責率	基準容積率	等 地	積		間口	一奥行		前面道路、	幅員等	
注居			60 %		200 %	200	%	3	309 m²	15.	.0 m× :	20.0 m			6.0 m m
思定建物の	)概要	平均賃貸	<b>資面積</b> :	5 3 ㎡程	度の2階	<b>皆建共同住宅</b>	を想え			10	00.0 %	外階段(	使用のため		
-3 総収益	算出内	]訳						·							
階層	用道	<u>¥</u>	床面		 有効 率	有効面積			り月額	月	額支払賃	⋾ ⋾ ⋾ ⋾	保証金等(月数	a保証金等	(円)
				( m²)	(%)	( m	ỉ) (円	9)			(	(円) t	権利金等(月数	b権利金等	(円)
	共同信	宇		160.00	100.0	160.	00		1.320		211	. 200	1.0		211,200
l ~ 1												,			211,200
2 ~ 2	共同信	主宅		160.00	100.0	160.	00		1,320		211	,200			211,200
~															
~															
~															
				220.00	100.0	220	00				422	400		4	422,400
計				320.00	100.0	320.									422,400
										400 F				5,068	,800 円
-		の知り担	ьп					円/㎡;	×		mʻx	12ケ月	=		0 円
								四/台,	•		스v 12	ケ日+			0 円
						動全等にて	<b>杂当</b>	11/口	^		П × 12	. 7 Д <sup>+</sup>			0円
			17/					,800 円 :	×		4.0	) %			0 13
+ a)x 空	室室率 A	(%) + (	x 空	室率B(	%))	+					4.0	) % =		202	,752 円
人上計	+ a+													4,866	,048 円
<b>呆証金等の</b>	運用記	姓(空室損	失考慮很	<b></b>		42	22,400	円×	96.	.0 %	×	1.0	0 % =	4	,055 円
権利金等の	運用記	を及び償却	]額(空3	室損失考慮	憲後)									103	,931 円
: の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +						4,974,0	034 円		(		16,097 F	円/㎡)	
-4 1 m²≌	またりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )内は	支払賃	料							
事例番	·号	実質賃料	4	事情补正	甫 時, 正	点修 標準補正		建物格 修正			基準『 格差修』	皆 查? E (P.	定実質賃料]/㎡)	基準地基準限	階の賃料
_		(	,	<u>100</u>		100	] [	100		) <u> </u>	<u>100</u>			月額実質賃料	斗 9 円/㎡
			<i>)</i>			100		100		<u>)                                    </u>		1		月額支払賃料	
						] 100		100		<u>)                                    </u>		]		基準階 2 F	: В
	同公会 主 思 - 3 階 - 2 ~ 一 下 共共で資 22 + 人 呆 種 で 似 日 住 法 地 居 定 8 郷 曜 1 2 ~ 一 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	用 記述 は	同住宅	用 途 記は宅 記法上の規制等 主居 60 % 思定建物の概要 平均賃貸面積 ・ 3 総収益算出内訳	用 途 建築可 引住宅	用 途 建築面積    1	用 途 建築面積 (㎡)   160.00   160.00   160.00   160.00   160.00   160.00   160.00   160.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   100.00   160.00   160.00   100.00   160.	用 途 建築面積 (m²)   160.00   160	用 途 建築面積 (㎡) に対している は 160.00 LS に対している は 160.00 LS に対している は 160.00 LS に対している は 160.00 LS に対している は 160.00 に対し	用 途 建築面積 (m') 構造・引 160.00 LS 2 月 160.00 LS 2 月 160.00 LS 2 月 160.00 LS 2 月 160.00 LS 2 月 160.00 LS 2 月 160.00 LS 2 月 160.00 100.0	用 途 建築面積 (mi) 構造・階層  Richard 160.00 LS 2 F  Richard 160.00 LS 2 F  Richard 200 % 200 % 309 mi 15.  Richard 200 %	開 途 建築面積 (m) 構造・隙層   160.00   L S 2 F   160.00   15.0 mx   100.0 %   160.00   160.00   1,320   211   100.0 %   160.00   1,320   211   160.00   1,320   211   100.0 %   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   211   1,320   1	接て   接換面積	日本   160.00   LS 2 F   160.00   15.0 mx 20.0 m   160.00 mimmale   日本   160	

					407 0711	八幡四(宗)	- 14	七地-5
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	3	<b>ミ額相当額</b>			算 出	根 拠		
修繕費		236,000 F	1	59,000	<b>%</b>			
維持管理費		152,064 F	3	5,068	3,800 ×	3.0	%	
() TD () + III	土地	44,000 F	査定額					
公租公課	建物	501,500 円	1	59,000	),000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		59,000 円	1	59,000	),000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		59,000 F	}	59,000	),000 ×	0.10	<b>%</b>	
その他費用		0 F.	1					
総費用								
~		1,051,564 円	1 (		3,403 円	]/m²) (	経費率 2	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	なの経済的耐用	用年数			45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上	n b: 仕上の経済的耐用年数				
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c:設備	n c:設備の経済的耐用年数				
m:未収入期間		0.5 年	: 未収.	0	.9788			
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		59,000,000 円	1	79,000 円/n	n²v	320 00 m²v	設計監理 : (100%+	
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分		仕上部分	(100701	設備部分
		3,475,100 円	0.0438 x	40 % +	0.0602 ×	40 % +	0.0865 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×		3,473,100 円	,					
(3)-8 土地に帰属する純収益	1 '	<u> </u>						
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						437,886	円
X			(				1,417	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り							
		12,879,000 円	(				41,700	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 15 宅地-1

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

2 §	監定評価額の決定	・ツ连氏	ツ安日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			、幡西区大 - 23 」	<b>、畑町1</b> 6	39番	2					1	地積 ㎡)	(	250 )	注	令上の規	見制等
準 一	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	冰	接面证	道路の	状況	供給 処理施 設状況	il ‡		な交通施 の状況	設との	1 低 (50	氏専 ,80)	
	長方形 I:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅 主宅地域	が多い	.	 j5 m i道		I	水道、 ガス、 下水	黒山	崎2.8	3 km		( ₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 6	60 m、西	200 m	. 南 150	m、 i	ኒ 25	0 m	標準	的使用	戸建	_ 【住宅	三地					
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	2 m、 奥	行約	2	20 m、	規	模		240	m³程	度、	形状	長方	杉	
隣 ─ 地 域	地域的特性		特にない				5 m市	道		交通	1	駅 i	南東.	方2.8 km			象基準地	と同じ
		事項				路				施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測		因に格別 予測する		見はなく	、利用	状況Ⅰ	は戸建	住宅を	を中心	に安定	して	こしりる	ることか	ら、当社	面の	間、現状	を維持
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							` ´	対象基 対象基 の個別 因	準地 的要	なし	, 1				
` '	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格		39,2	200 l	円/㎡	:								
0)	適用	収益還	元法	収益価	格		/	<u> </u>	円/㎡	:								
		原価法		積算価			/		円/㎡									
		開発法			による価格		/		円/㎡									
(6)市	場の特性	勤務す 状況に	る一次取ある。	得者層で	外の値ごろ ある。当該 住宅で3千	圏域は	t八幡Z	国区の	山手に									
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	めるこ 立した	とができ ものであ	なかったがり規範性が	建ち並ぶ山 ため、比準 が高い。し 準価格をも	価格にたがっ	こついで って、打	て検討: 旨定基:	を行う 準地か	っ。採り いら求め	<b>用した耳</b> めた価格	別り	事例! D均額	はいずれ:	も八幡西	り込む	の住宅均	地域で成
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	<b>準地</b>	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別 要因 比較	の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	щ	l / m²	[ ]	100	100	)	100	]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた	化学甘油业业					I TIF			In/a	3-1-67-1	日海+中			その他 	0.0	1111	往口	.4.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 14	時点 修正	標準化補正	因較	域要の比	個別 要因 比較	の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)		標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +10.0 +35.0
基の 準検	前年指定基準	地の価村	各	[102.3]	100	100		[100.	0]				補 正	画地	0.0	因	行政	+5.0
华快 地討	59	,700 円	/ m²	100	[100.0]	[157	7.5]	100		3	8,800			行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標(				00円/㎡	価 変格 動	ː│└要 〕											を上回って	
基準相 準価記 地格	页  である場合の検討	理地点(1 標準地	√4 <b>×</b> 1示午地	- 	形 状 成 汤 要			最 全 全	寄り駅 宅地域	までの で戸建	)接近性 住宅を	は良 選好	好と する	は言えな 一次取得	いが、交 者からの	『外の D需要	)値ごろ愿 要が見込ま	®のある ₹れる。
の等前か	公示価格 変動率 年間	0.0	)% 半年	円 / ㎡ =間	女 因 % の		別的		引的要	因に格	別の変	動は	ない	0				
	1			-														

	13.开门叫作	开化	73D/\									1	67 67117 <b>\</b> #	田口(木)	- '	5 七地-2
(1)	比準価格	算定内	l訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画 の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(		長方)	5形	北東4 mī 南西4 m	市道		(	1 住居 70,160)
	- 103	20										二方路				
b	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			更地	(		ほ 形 形	整	北東5.6 南西3.7 二方路				1 中専 [70,200)
	- 104		L 111-1-11-11				777.1						<del>*</del>			
С	八幡西 0   C	7 367	九州市八幡	西区			建付 地	(		ほほ   方用		北6 m市i 東6 m 角地			(	1 住居 70,200) 上砂災害警戒区域
	- 105		L LU → ハ +≖				7# /-			1-71-	<b>・</b> ・ノ、		·+,×			
d	八幡西 0 C		九州市八幡	ZIPIZ.			建付 地	(		ほほ     形	五百	東11.1 m 南8.1 m 角地	叩追			1 住居 [70,200]
<u>е</u>	- 109	J2													+	
	_							(		)						
NO	取引(円	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 公較		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.6]	100	100			_100				街路		0.0	
b	(	,067	[ 70.0] 100 [100.0]	100 [101.3] 100	[100.0] 	[100.0] 		44,648	_100	2.2] 0 6.1]		39,79	接近	Ē C	0.0	39,800
С	(	,770	100.03	[102.2]	100	100		41,385	100			39,00	)6 環境 画地		0.0	39,000
	28	,450	[100.0]	100	[ 70.0]	[102.0]		40,723	+	3.1]		38,38			0.0	38,400
d	( 41	,284	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [102.0]		41,405	100 [105	0 5.7]		39,17			0.0	39,200
е	(	)	100		_100	_100		· ·	_100	0		<u> </u>		[100.	0.]	<u> </u>
NO	ア事情	 イ月率		100 補正の内記	[ ]	[ ]			] [	丁+約+5	北亜田	  の比較の	<b></b>	100		
NO	の内容		7保午10	神正のから	N.						发女	V7  L  ¥X  V7	//B//			
а	売急ぎ	% / 月	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
		+0.12	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接		環境			街路		!	交通・接	近 0.0	環境	0.0
		+0.18	 画地		- - -   行政		その			 行政		+5.0		0.0	<u>.</u>	
С	正常	% / 月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	0.0
		+0.20			- - -   行政		その			 行政			その他		L	
d	正常	% / 月			  交通・接		環境		0.0	街路		- 1	- ジョー 交通・接		環境	
<b>-</b>		+0.38			. <u></u>										L	-5.0
		0/ / 🖸		+2.0	行政		その		0.0	行政 		+5.0		0.0	. T== 1.5	
е		% / 月	L <u>-</u>		交通・接 	 元	環境			街路 			交通・接		·環境 	
			画地		¦行政 '		その	他		行政		1	その他			
<del> </del>	<b>∤淮価</b> 核∶	h中へI	田山										(   / 淮価;	t女 ·	20	200 円 / m² ì

才比準価格決定の理由 [ 比準価格: **39,200** 円/㎡]

													1071	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	( >   < )			٠ ٥٠٥
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	既	成市	<b>市街地のた</b>	こめ									
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な場	合の	価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及び	<b>が地番</b>									
,	素地の取得		事情補	証	時点修正	素りの化	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	多正	道	を正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	0 ]		]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		後の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 にた価格 (円/n		地域 較	要因のは	比 個別的 比較	勺要因(	の <b>再</b>	郭調達原 (F	京価 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
Ī	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	i	交	通・	接近		環境			行政			その他	1	

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

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

7 113/		(%)
Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区大畑町1639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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 16 宅地-1

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	[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	線	路線価又は倍率	1.1 倍
		(3)	11.11 11 11 11	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準地       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       大型の状況       大連の状況       大連の状況 <th>対象基準地と同じなく当面は現状維</th>	対象基準地と同じなく当面は現状維
地	(60,200) (その他) (方形 対象基準地と同じ なく当面は現状維
正方形 1:1 中規模一般住宅が建ち並 ぶ区画整然とした郊外の 住宅地域 市道 ボカス、 下水 楠橋1.3 km ガス、 下水 「神橋1.3 km ガス、 下水 「神橋1.3 km ガス、 下水 「神橋1.3 km ガス、 下水 「神橋1.3 km ガス、 下水 「神橋1.3 km ガス、 下水 「神橋1.3 km ガス、 下水 「神経中の使用」「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、形状正グ 地域的特性 特記 郊外部の住宅地域 街 基準方位 北6 m 交通 楠橋駅 北東方1.3 km 法令 文 規制 「地域要因の将 来予測 「小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 持と予測する。	三方形 対象基準地と同じ はなく当面は現状維
近 標準的画地の形状等 間口 約 16 m、 奥行 約 16 m、 規模 250 m²程度、 形状 正元 地域的特性 特記 郊外部の住宅地域 街 基準方位 北 6 m 交通 楠橋駅 北東方1.3 km 法令 文 東項 路 施設 規制 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 持と予測する。	対象基準地と同じなく当面は現状維
株字町画地の形状等   間口 割 16 Hi、 奥1	対象基準地と同じなく当面は現状維
地域的特性 特記 郊外部の住宅地域 街 基準方位 北6m 交通 楠橋駅 北東方1.3 km 法令 文 文 市道	はなく当面は現状維
地域要因の将 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来予測 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 方位	
の個別的要	0.0
(5)鑑定評価の手法     取引事例比較法     比準価格     34,100 円/㎡       の適用     収益還元法     収益価格     / 円/㎡	
原価法 / 円/㎡	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6)市場の特性 八幡西区郊外の既成戸建住宅地であり、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。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となる。取引の中心となる価格帯は1坪当たり12万円前後と推察する。	
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 簡の決定の理由 を対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 価格を採用のうえ鑑定評価額を決定した。	、快適性、安全性に
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 準 交通 は	地 街路 域 交通 要 環境
価と 公示価格 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 をた 円/㎡ 100 [ ] 100 その他	因 行政 その他
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 指か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 交通 は (円/㎡)	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	因 行政 その他
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 面 で	
基準検 である場合の検討 形状 状 の需要は一部に弱含みが見られる。	ており既成住宅地域
地格 <sup>標準地雷号</sup> - 要 の等	

NO	取引事			世番並びに	「住居表示		類型	地積	( n-2 )		画地	接面道	路の	主要交通施		)規
	例番号	7	」等			点	型		( m²)	の刑	沙水	状況		設の状況	制等	
а	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	正方	形	南東6 mī	市道		1 低専 (50,80)	
<b>h</b>	- 1070		+ ハハ <del>+</del> ハ サ━				7#1/→			E+	-π.	せまる …=	士法		1 低専	
b	八幡西 0   C   - 1129		九州市八幡	i엄스			建付 地	(	)	長方   	コガシ	北東6 mī	7.00		(50,80)	
c	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	ほに ) 方形		南東10 ㎡	市道		1 住居 (60,200)	
_	- 1129									<u>.</u>						
d	八幡西 0   C   - 1129		九州市八幡	西区			地地	(	)	長方   	形	南西6 mī	<b>节道</b>		1 住居 (60,200)	
e	八幡西0	_	九州市八幡	西区			建付			[E]	長	南東2.7	m道路		1 住居	
	C - 102	10					地	(	)	) 方邪	ý				(60,160)	
NO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格円/㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準個 (円/㎡)		國別的要因の 比較	査定価村 (円 / r	
а	(	(	100	[100.4]	100	100		00.004	100			04.00	街路			000
b	(	,557	100.0]	100 [101.0]	100.0]	100.0]		33,691	100			34,03	31 交道 接边	Λ		000
	30	,289	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		30,592	[ 99			30,90			0 30,	900
С	(	,223	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		38,414	100 [102			37,33	画均	也 0.		300
d	(	, 223	100.03	[100.7]	100.03	100.03		50,414	_100			51,50	71 行正	女 0.		500
	33	,838	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		33,737	[ 99	0.0]		34,07	'8 <del>Z</del> 0	D他 0.	0 34,	100
e	( 22	348	100 [100 0 ]	[100.0] 100	100	100 [100 0 ]		32 348	100			33,38	13	[ <b>100.0</b> 100		400
NO	ア事情	 イ月率	ウ標準化	<u> </u>     補正の内記		[ 100.0 ]		JZ, J40				  の比較の		100		+00
	の内容	变動率														
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	· -1.0	 環境	0.0
		+0.04	画地	0.0	行政		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b		% / 月			<del> </del>  交通・接		┆環境			街路				· -1.0		0.0
		+0.08	 画地		 ¦行政		その			 行政		<u>`</u>	 その他	L		
c	正常	% / 月	街路		交通・接		環境			街路				送近 -2.0		-5.0
		+0.20			 ¦行政		その			 行政		i	その他			
٦ 	正常	% / 月			!		!		0.0	街路					標培	
u		% / 月 +0.04			_   交通・接 		環境    - 					i	交通・接	i	烬 <b>迟</b> 	0.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政		1	その他	0.0		
e	正常	% / 月		0.0	▽通・接		環境		0.0	街路 		-5.0	交通・接	送近 +2.0	環境 	0.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オは		央定の3											〔比準価	——— 格:	34,100 円 /	 / m²

												46769	7117 (1981)	(木)		U	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の!	宅地で	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困難						
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
7	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補	証	時点個	多正	追修	証後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	<u>)                                    </u>	100						<u>100</u>	_ ]	10	]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 :した価格	ぎで	地域要因 較	の比	個別的 比較	勺要因0	D A	調達原	原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Pri-	(円/m	n²)	#X		LL#X			( F	円 / ㎡ )
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		]			
ş	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			۳.	] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正	Ξ				月率	变動率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	Š	交通	・接近		環境		行	政			その他	ļ	

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

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区茶屋の原4丁目1403番57	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		

## **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) - 17 宅地-1

				• •
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 ㎡当たりの価格 34,300 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	( 5 ) (西 +2 の 1手 *5	工学体物	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	い理田	の安百											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北	九州市八	幡西区大	字本城字配	西枕崎 3	3 9 0 習	<b>≨</b> 2			地利 ( ㎡ )		450 )	法令上の規制等
準地	形状	敷地の	の利用の理	見 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通が 近の状況	も設との	「調区」 (70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			注宅、農家住 也も見られる		西6.5 県道	m		水道、 ガス、 下水	本城2	.3 km		(その他) (40,60)
(2)		東 150	Om、西	150 m.	南 50	m、北	100 m		 ≢的使E	用戸建		<b>d</b>		( - , ,
近	 標準的画地の形料		間口	,	m、 奥行		25 m				500 m		形状	 旱方形
隣 -	地域的特性	特記:特		.5 20		街 6.			交通	_				ー 対象基準地と同じ
地 域	-8-341101X	事項	,J  C /Q.V			路	J 1115K,	ט	施設	1 723	//40/12		規制	
	地域要因の将 来予測		国に格別の 予測する。		因はなく、	利用状	況は戸頭	建住宅	を中心	に安定	してい	ることだ	16、当	面の間、現状を維持
(3)聶	侵有効使用の判定	戸建住3	宅地						` `	対象基準 の個別的 因		111		
` '	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	3	4,300	円/m	า้					
σ.	)適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/m	1					
		原価法		積算価	格		/	円/m	1					
		開発法		開発法	による価格		/	円/m	1					
(6)市	万場の特性	地縁を作れた区画	有する居住 画整然とし	E者層でる た住宅		圏域は最 すると需	寄り駅へ 要は芳し	、の接込 くない	丘性のに	まか、生				は北九州市八幡地区に Nることから、開発さ
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	価格を対 住宅地域	求めること 或で成立し	ができた たもの	なかったた。	め、比準 性が高い	価格にて。 したか	Oいて がって、	検討を行 周辺基	テう。 採 基準地価	用した i格との	:取引事例 )均衡に留	刂はいず∤	5る。本件では、収益 1も八幡西区内の既成 さらに地域内の最近の
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ <del></del> /m\x		ſ	]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格し をた		円	/ m²   -	100	[ ]	[	] 100	_			正	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	要 個 要 比	別的 因の 較	の比差		内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	1 刚生指定县港	地の価格	}	1	100	100	ſ	1			補			因 行政
準検 地討			/ m²   '-	100	[ ]		] 100				Œ	行政その他		その他
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代		) 円/㎡ 手と同一地	価 変格 動		国」							的値を上回っている。 部外の値ごろ感のある
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地		-	形状成況要	要。	国	宅地域	<b>ぱであり</b>	地縁的	選好性:	を有するす		p外の値こう感のある 需要が見込まれる。
の等 前 か		0.0	% 半年	円/㎡ ——— 間	因 % の	要。	5) 值	小小小	を囚に格	別の変	INI 4 4	l I <sub>o</sub>		

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画の形	地 状	接面道状況	箟路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付 地	(	)	不整	形	北6 m市	道			「調区」 40,60)
b	- 1029 八幡西 0		九州市八幡	西区			建付 地			ほぼ・		西6.3 m	市道			「調区」
	C - 1059						地	(	)	方形						70,200)
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	ほぼ 形	 整	北東5.5	m市道			1 低専 50,80)
	- 1072															
d	八幡西 0 C		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	- 1100	)2														
	-							(	)	)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較		生定標準( (円/㎡)		個別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	(520	100	[100.0] 100	100	100		24 007	100			24.4	街		0.0	24, 200
b	(	,538 ) ,647	[100.0] 100 [100.0]	[105.5] 100	[ 80.0]	[ 77.6] 100 [100.0]		21,807	[ 70 	)		31,1	接接	П	0.0	31,200
С	(	)	100	[101.0]	100	100			_100	)			画		0.0	·
d	(	,146 )	[100.0] 	100	100	[ 95.0] _100		35,239	100			33,8	84 行i	政	0.0	33,900
		,910	[100.0]	100	[ 75.0]	[100.0]		36,490	[102			35,4	62 その		0.0	35,500
е	(	1	[ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>100</u>	]				<u>[<b>100</b>.</u> 100	L <u>O</u> .	
NO	ア事情 の内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5					工地域	要因	の比較の	内訳		·	
а	正常 9	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境	-30.0
		0.00	画地	-22.4	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境	-30.0
	-	+0.50	画地	0.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b>		0.0	その他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		-1.0	交通・技	<del></del>	環境	0.0
	-	+0.17	画地	-5.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 <b></b>		+5.0	その他	0.0		
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-2.0	交通・技	<del></del>	環境	0.0
	-	+0.15	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 <b></b>		+5.0	その他	0.0		
е	Q.	% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	<b></b>		 	交通・技	 妾近	環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他		 <b>宁政</b>		L   	その他			
<b>→</b>	· 上準価格決	定のま	· 里由									<u>,                                      </u>	〔比準征		3,	<b>1,300</b> 円 / ㎡)

											1070	/11/ \TEI	(> -)		•	-6-6
(2)	(積算価格算	拿定内	訳													
(2)	)-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	)-2 造质	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
1743	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点値	多正	造修	正後σ	■費の補 ○価格 ]/ ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	L10	]			
1	付帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	内要因の	再	調達原	価
	(円/	m²)				正按(	ル岡1店 (円 / ㎡)	Par	(円/n	ı )	#X	LU#X			( P.	] / m² )
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率级	受動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地	域要因の比	· 較		街路	<u> </u>	交通	・接近	'	環境	1	行政		7	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	ー 記法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
	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	<b>i戸建住宅地域であり、</b>	賃貸市場が未成熟なた	<b>ි</b> හ		

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

所在及び地番 北九州市八幡西区大字本城字西枕崎 3 3 9 0 番 2	不動産 I D 2935000156796-0000
北九州市八幡西区大字本城字西枕崎3390番2	2935000156796-0000

## **鑑定評価書(**令和 7**年地価調査)**

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) - 18 宅地-1

			` ,
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/m²

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	/ r \ /#+2 m 15*5	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の注画の	女日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		州市八帽 战学研台		城学研台 - 22」	1丁[	目7番	117	7			1	也積 ㎡)	(	253	ìź	5令上の規	制等
地地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	四の土地の	利用(	の状	接面	ĭ道路⊄	D状況	供給 処理施 設状況	il ‡		な交通施i の状況	役との	`	,60)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			美一般住宅が 国整理済の住		1.1_0	 比西6 市道	m		水道、 ガス、 下水	折厚	<b>電4 k</b>	cm		•	その他) 区計画等	
(2)	範囲	東 250 n	n、西	70 m、	南 80	m、	北 1	00 m	標準	隼的使	用一戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形料	大等	間口 約	14	m、 奥行	亍 糹	์ ว	18 m	、	見模		250	m³程	度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記区画	重整理さ∤	た住宅	団地	街路	基準7 6 mī			交通施設		折尾馬	駅 :	北方4 km	法令規制	1	象基準地。	と同じ
	地域要因の将 来予測				が建ち並ん										迷続する	るも	のと予測	される
(3)最	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい とうない かいま かいま かいま かいま かいま かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい	戸建住宅:								(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	方化	·Ω̈́				0.0
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比		比準価額 収益価額				,000	円/n 円/n	_								
		原価法		積算価値	挌			/	円/n	'n								
		開発法		開発法	による価格	i		/	円/n	n²								
(6)市	5場の特性	ーザーや <sup>‡</sup> 等も存し、	也緣的選索 住環境	好性を有 が良好で	及び周辺区 育する個人 で住宅地の 新築戸建で、	等でる 需要に	ある。 は底堅	当該は	也域は、 也価の.	. 区画 上昇傾	整然とし 向が継続	った住	È宅t	也域であり	)、周辺	]の韓	幹線道路に	は店舗
ÌÍ	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	域にあり貸した比準(	賃貸需要? 価格を標準	が希薄で 準に、7	主宅が多いで、賃貸市に で、賃貸市に 下動産の需に り決定した。	場が 給動I	成立し	ていた	٥ ، ١١٤	よって	、収益遺	景元法	ξOi	適用は断念	えし、カ	かる	る市場動向	を反映
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	[	地域要 因の比 竣		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	n <sup>2</sup> [	00	100	10	00	[ 100	]				補 正 -	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		- 2	時点 修正	標準化補正	[	地域要 母の比 竣		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 -1.0
基の 準検 地討	前年指定基準 73.	地の価格 ,600 円/r	. 1-	04.2]	100 [102.0]	I	00 03.0]	100			73,000		補 正 <u>-</u>	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表	70,000標準地等。		価格形成	    -	一般的 医 域 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医		では弱め で型住宅	かの動き	き。当区 Dひびき	の人	。個 口は	人消費は、減少傾向で 住宅地は、	 緩や <i>た</i> で、世帯	う数に	<b>は増加傾向</b>	0
単地格の等が	標準地番号 公示価格		半年間	- 円 / ㎡	成 元 要 因 の	   <sub> </sub> 11	固別的	\ <u>[</u>		央適性等 られない		に影	響を	与えるよう	うな個別	削的要	要因に特段	の変動

NO	取引事			番並びに	「住居表示		類型	地積		画	地	接面道路	各の 主	要交通施	法令上の規
	例番号	•	」等			点	型		( m²)	の形	状	状況	設	の状況	制等
а	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	長方形	形 i	南東6 m市	道		2 住居 (60,200)
b	- 1060		九州市八幡	西区			建付			ほぼも	Ę i	南西9 m市	谱		1 低専
	- 1080		WILLIAM VIEW				建付 地	(	)	方形	Ī	南東6 m 角地			(60,80)
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	ほぼも 方形	長 i	南東6 m市	道		2 低専 (60,100)
_	- 1060		L 111-11-11-11				7-7-7-1			=			.,,,,,		4
d	八幡西 0 C - 1010		九州市八幡	四区			建付 地	(	)	長方形	13 .	北西6 m市	追		1 中専 (60,200)
e	若松07	_	九州市若松	X			建付			ほぼも	長 :	北西6 m市	道		1 低専
	- 1050	)2					地	(	)	方形					(40,60) 地区計画等
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地域因の比			定標準価円/㎡)	個別I 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 75	358	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100		76 023	100 [106			71 720	街路	0.0	71 700
b	(	, 358	100.0	[103.9]	100.0	[102.0] 		76,023	_100			71,720	交通・ 接近	0.0	71,700
	81	,667	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		82,381	[106			77,645	環境	0.0	77,600
С	62	, 045	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		62,653	<u>100</u>			68,925		0.0	68,900
d	(	)	100	[103.2]	100	_100		70.00	_100	)		<b>70.0</b> 5-	行政	0.0	
e	72	,072 \	100.0]	100 [103.2]	100.0]	[ 95.0] 100		78,293	100			76,833	その他	0.0 [ <b>100.0</b> ]	76,800
	65	,960	[100.0]		[100.0]			70,176				69,481		100.0	69,500
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я				=	工地域。	要因の	の比較の内	訳		
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0 🕏	逐通・接近	+6.0 環	境 0.0
	-	+0.48	画地	+2.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 -の他	0.0	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		+3.0	逐通・接近	+3.0 環	·····································
	-	+0.35	画地	+3.0	   行政		その		0.0	 <b></b>		0.0	 <del>:</del> の他	0.0	
С	正常 9	% / 月	街路		<del>│</del> ┌交通・接		環境			 封路				+1.0 環	<del></del>
	-	+0.33	 画地		    行政		-   <del>そ</del> の			 行政		0.0		0.0	
d	正常 9	% / 月	街路		   交通・接		環境		0.0	 封路		!	逐通・接近		<del>境</del> -3.0
		+0.40			 ¦行政		その			 <b></b>		۰.0 ا <del>کار</del>		0.0	
e	正常 9	% / 月			  交通・接		環境		0.0	5 <u>2</u> 封路		1		+1.0 環	
_		+0.40			L		. L			シェ  行政		<u>i</u> -			<sup>児</sup> 0.0 
			ᄪᄱ	-3.0	¦行政 '	0.0	その	ie.	0.0	J πX		0.0	しい心	0.0	

											-107 07	лі (іші	(>1~)			0.0 0
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	既点	<b>成市街地のた</b>	-め原(	西法適用困	難						
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が同	可能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点修	≩正	造修	正後σ	費の補 )価格 ∃ / ㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	10	0			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正	正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原	(価) (m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	L 10	0			
Í	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格		Р	] / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<sup>坙</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率级	受動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	或要因の比	較		街路	1	交通	・接近		環境		行政		7	の他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	( )	( )
						,	%
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			指定された戸建住宅団地 事例の収集が困難である		住宅が主であり貸家	等の賃

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

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区本城学研台1丁目7番117	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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 19 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 72,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
	A TR - T - D - D	/ = \ /#+5 = <***	T#/T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			、幡西区北 4 - 2 6	公筑 2 丁目。 」	4番1	103					地 (m	l積 i)	(	206	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周記	辺の土地の	利用の	の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設 分状況	設との	1 侃 (40	· (60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			関サッド (東京) 関サッド (東京) 関東がある (東京) またい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい		- 1 d	 比6 m 市道			水道、 ガス、 下水	今池	400	m		風致	での他) 対地区 【計画等	
(2)	 範囲	東 170	0 m、西	70 m、	南 60	m、:	北	30 m	標準	的使用	□ 用 戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約 12	!m、 奥í	亍 約	]	17 m、	規	模		200 r	ri程.		形状!	長方沢	 形	
隣 地 域	地域的特性		主環境が良 記団地	見好な大規	模戸建住	街路	基準7 6 m r	5位北 市道		交通施設		訳 北	.西方	5400 m	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				・住環境・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・						_ 属し、	八幡	西区	の住宅は	世域の「	中で	は市場競	争力が
(3)聶	侵有効使用の判定	戸建住:	宅地								対象基準 の個別 因		方位	Ĭ				0.0
` '	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格		72	,000	円/m <sup>2</sup>	2	Д							
0.	)適用	収益還え	元法	収益価					円/㎡									
		原価法		積算価	格				円/㎡	_								
		開発法			による価格	•			円/m <sup>2</sup>									
(6)市	万場の特性	強い。記域として	需要者のでは品等が	中心は八巾 及び住環 <sup>り</sup>	中部~西部 幡西区及び 竟が良好な ではないが	隣接[ 地域	区 に 正属し	勤圏を 、地価	有する水準に	中高な概ね	年層と判 堅調に推	削断す 註移し	る。 てし	対象基準	声地は、	八帽	西区内0	D住宅地
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	。比準信は妥当る	価格は、3 と判断する	現実の取る。鑑定	主宅が建ち 引価格から 評価額の決 こも留意し	求め <i>†</i> 定に	と実証 あたっ	的価格 ては、	である 高い規	。本位 記範性を	件ではノ	(幡西	区内	の複数導	₿例よじ	)比準	틸し、求め	りた価格
示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正		地域要 国の比 弦	個別 要团 比輔	回の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票集	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	/\\ <del></del> /m\x			[ ]	100	10	00	[	]			1.	甫	画地		因	行政 その他	
恰しをた		円	/ m²	100	[ ]	[	]	100				1	E - <del>7</del>	行政 - の他			건이반	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	_	- 14	時点 修正	標準化補正	址 因 較	地域要 国の比 弦	個別 要团 比輔	団の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 -15.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,700 円	_  -	100.3]	100 [100.0]	10	5.0]	[100.	0]	7	71,900		甫 E <i>ヲ</i>	画地 行政 <del>:</del> の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 縦続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代	,	0 円/㎡ 等と同一地		를 기계	也 域	」個	人消費	は物価品等が	町上昇等 が良好な	の影響	音は[ 響を登	回復基調が受けつつま	が鈍化しも堅調に	推移	E宅投資に すしている 可は高く、	<b>.</b>
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地+4.3	% 半年	- 円/㎡ 間	成 況 要 因 % の		副別的	対				かかる	5特月	段の変動!	は認めら	られた	ìl 1.	

	取引事 例番号	所在 」等	及び地	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m² )	画地 の形状	接面道路 状況		要交通旅 の状況		法令上の規 制等
а	八幡西 0 7 C	北九州	<b></b>	西区			建付地	,		長方形	南西6 m市 北西5 m				低専 (0,80)
	- 10199							(	,		角地				-,,
5	八幡西 0 7 C	北九州	市八幡	西区			更地		)	ほぼ長 方形	南8 m市道 西6 m			2	低専 (0,100)
	- 11206							(	)	73/12	角地				c, .co,
2	- 11206 八幡西 0 7 C	北九州	市八幡	西区			建付地			不整形	南6.2 m市	道			一 中専 '0,200)
	- 10712						-6	(	,						0,200)
d	八幡西07	北九州	市八幡	西区			建付地			ほぼ正	東4 m市道				低専 (0,100)
	C						16	(	)	方形				(0	0,100)
5	- 10411 八幡西 0 7	北九州	<b>市八幡</b>	西区			建付			長方形	北8 m市道				住居
	С						地	(	)					(6	60,200)
10	- 10715		情補	時点修	建付減	標準化		定価格	地域		推定標準価		的要因の		査定価格
	(円/m			正	価の補正	· 補正 	(	円 / ㎡)	因のは		(円/㎡)	比較			(円/㎡)
a	( 58,66	10 <u>10</u> [10] 32	0.0]	[103.6] 100	<u>100</u> [100.0]			61,512	100 [ 86		71,360	街路 交通・	0		71,400
b	(	10	0 0.0]	[102.4] 100	<u>100</u>	100 [106.1]		61 045			71 565	接近	0		71 600
=	63,25	) 10		[103.0]	100	100.13		61,045	100	_	71,565	環境 画地	0		71,600
d l	75,42	24 [10	0.0]	100 [103.5]	100.0]	[ 95.0] 100		81,775	[113 100	_	72,176	行政	0	.0	72,200
	74,57	1	0.0]	100.5	[100.0]	[100.0]		77,182	[106		72,336	その他	0	.0	72,300
e	77.09	10 [10]		[102.5] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		79,021	100 [109		72,297		[ <b>100.0</b>	וו	72,300
	ア事情 イ月 の内容 変動	率 ウ				[		.0,02.		-	 図の比較の内				, _ ,
э		/月 街路		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 信	<u></u> 野路	0.0  交	通・接近	-2.0	環境	-12.0
	+0	30 ====================================	也	 -1.2	   行政	0.0	その	· 他	 0.0 指	 亍政	0.0 } <del>र</del>	 の他	0.0		
b	正常 % /	/月 街話	各	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	<u> </u>	通・接近	-2.0	環境	-13.0
	+0	30 画	也	+6.1	行政	0.0	その	· 他	 0.0	 亍政	0.0	の他	0.0		
	正常 % /	/月 街話		0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0 信	<b></b> 野路	0.0   交	通・接近	+1.0	環境	+10.0
c		22	. — — — Ш	 <b>5</b> 0	├	0.0	その	 他	 0.0   作	 亍政	+2.0   <del>2</del>		0.0		
c	+0	33 画井	면	-5.0	1										
	正常 % /	/月街			¦ ¦交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	-3.0 🕏	通・接近	0.0	環境	+10.0
	正常 % /		 各 ·	0.0	!		· 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -		0.0  0.0 1			通・接近  の他	0.0	環境 	+10.0
d	正常 % /	/月 街	各 · – – – 也	0.0	<u> </u>  交通・接	0.0	. L	 他		 <b> 丁</b> 政	0.0		0.0		+10.0

											7107 07	т (т т т	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	成市街地に存	<b>葬し、</b> .	土地の再調	遺産の	原価が把握でき	ないため。	•			
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が同	可能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点修	≩正	造 修	正後σ	導費の補 )価格 ]/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	100	_]			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正	正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原	(価   / m² )
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		0			
Ē	热成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格		P	] / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月習	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変	変動率 (
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	或要因の比!	較		街路	}	交通	・接近		環境		行政		7	·の他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(11)	(11)	(11)	(13)	(11)	(11)	(1-9)
						,	%
	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 ず賃貸市場が顕在し		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	b5h

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

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区北筑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		

令和 7年 7月 25 日提出 北九州八幡西(県) - 20 宅地-1

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 ㎡当たりの価格
 75,000 円 / ㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
	A 12 - 17 - 17 - 17	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	<b>農員</b>													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	10,0,	州市八帽 学園台		川学園台 · 23 」	1丁目4	番12	3			地 (m²		237	Ì	<b>去令上の規</b>	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	面道路σ	D状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		式専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			宅等が建ち とした住宅		北6 m 市道			水道、 ガス、 下水	折尾2	2.9 km		(₹	<b>そ</b> の他)	
(2)	範囲	東 50 m	、西	80 m、	南 20	m、北	40 m	標準	 隼的使用	刊 戸建	住宅地	<u>t</u>				
近 隣 -	標準的画地の形	状等 【	引口 約	15	m、 奥行	亍 約	15 m	i、規	見模		230 m	程度、	形状 [	E方:	形	
地域	地域的特性	特記一八幡	西区北西	野部の戸	建住宅地	一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一		北6 m	交通施設		沢北	西方2.9 km	法令規制	1	象基準地。	ヒ同じ
	地域要因の将 来予測	   八幡西区は   動要因はな						あり、	近隣地	 !域及び	周辺は	には土地利	用に影響	響を	及ぼす特	段の変
	有効使用の判定	戸建住宅均							``	対象基準 の個別的 因		方位				0.0
, , -	証証評価の手法 通用	取引事例比		比準価材		7	5,000	円/n	n	_						
U,	/但用	収益還元法	-	収益価権	••		/	円/n	_							
		原価法 開発法		積算価 <b>村</b>	<sup>各</sup> こよる価格		/	円/n 円/n	_							
(6)市	場の特性	同一需給圏 ては主に利 1坪当たり	  は折尾!  便性、'	駅を最寄 快適性、	引とする。 安全性に	八幡西区 ついて検		松区西部	 部の戸頭			ある。主な 基準となる。				
· 村	は算価格の調整・ 診証及び鑑定評価 傾の決定の理由	宅地 - 3( 利便性、快 引事例を比 価格との均	·適性、 ·較検討	安全性を して求め	を重視して なた比準価	意思決定: 格は実証 <sup>:</sup>	が行われ 生を備え	れる傾F えた価	句がある 格として	ることか て説得力	いら利信		生、安全	性に	こ着目し複	数の取
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的  因の  検	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	í [	<u>]</u>	100	100	[ 100	]			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		_   '	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	と 要	別的  因の  検	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≣地の価格 ,600 円/m	. 1-	04.2]	100	100	-	0.0]	7	74,400	祖正		+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	カ ア - 2 基準地が共	-	71,500		価変格動			国の関税	说政策が	「不動産	市況の	が続いてい下振れ要因	として懇	悉念さ	される。	
基準準備 準価 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号			-	形 状成 況要	II	<u> </u>	ポテンシ	シャルカ			二極化の傾 て需要は安			らか、潜	仕的な
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.9 %		円 / ㎡  	因 % の	要图		3FXV/S	~=#J 54 E	-10-0-V I						
			1		1	1										

VO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 T	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	不整)	 ě形	北西8 m	市道			1住居 (60,200)
b	- 1129	_	九州市八幡	赤区			建付			長方	-π/ <sub>2</sub>	北西5.4	m市道			1 住居
	- 1129		) (1) (1) (1) (1)	шс			地	(		)	<i>עו</i> ת ב	<b>л</b> ьдо. т				(60,200)
c	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほほう 方形		南東6 ㎡	市道			2 低専 (60,100)
d	- 1060		九州市八幡	西区			建付			長方	形	北西6 m	市道			2 低専
	C - 1128	9					地	(		)						(60,100)
e	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	不整)	图形	北東7 m	道路			1 低専 (50,80)
	- 1010	4														
10	取引個(円/		事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補コ			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準(i (円/㎡)		別的要因( 較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[106.0]	100	100		70.040	100			70.0	街路		0.0	70.000
b	63,	559 )	100.0]	100 [104.6]	100.0	100		70,918	100			70,9	18 交通 接近		0.0	70,900
	76,	124	[100.0]	100	[100.0]	-		79,626	[ 99	_		80,4			0.0	80,400
C	62.	) .045	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		62,653	100 [ 87			71,76	画地 67		0.0	71,800
d	(	)	100	[106.1]	100	_100		,	_100			,	一 行政		0.0	,
_	74,	134	[100.0]	100	[100.0]	_		78,656	[101			77,8	77 その		0.0	77,900
e	91,	, 152	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]		96,978	100 [101			96,0°	18	[ <b>100</b> ] 100		96,000
NO		1月率	ウ標準化	補正の内記		1 -		·				の比較の				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +2.0	環境	÷ -2.(
	+	-0.35	画地	 -5.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・i	<del></del> 接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	近 <sub>+2.0</sub>	環境	÷ -2.0
	+	-0.35	画地	0.0	¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	- L	
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・		環境			街路		-	交通・接		環境	-10.0
	+	-0.33	画地		¦行政		その		· <del> </del>	 行政		i	 その他	0.0	- L	
d	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		1	交通・接続		環境	ē 0.0
		-0.38			¦行政		¦ ¦その			 行政		i	 その他		- L	
e	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		1	交通・接		_	i or
		0.35			    行政		     その			 行政		i	へ <u></u>  その他	0.0		e 0.0
	               			-3.0	i	0.0	<u>i</u>		0.0			l	〔比準価村			<b>75,000</b> 円/㎡

													()		
(2)積算価格算定	内訳														
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	旣	萙	市街地の宅	地で	再調達原何	<b>聞の</b>	把握が困	難				
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場	合(	の価格									
造成事例番号			-			所在及び	地番								
素地の取得価桁 (円/㎡)		証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100							10 [	]	<u>L</u>	100		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化薬 ≷した価格		地域:	要因の比	比 個別的 比較	勺要因(	カ 再	調達原価
(円/㎡)					(	(円/㎡)		(円/n	า๋ )						(円/㎡)
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	L10			
熟成度修正	[	]	/ 100				積算 <sup>·</sup>	価格			ſ	円 / m²			
内訳															
素 事情の 月 地 内容	<b>率変動率</b>	成	標準化補正				月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	f	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	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	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	<b>まため</b>		

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

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区浅川学園台1丁目4番123	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		

## **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
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 ㎡当たりの価格171,000 円 / ㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	135,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨																		
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市 <i>)</i> 西神原町			≢原町7	番12	2						地 (mi	.積 <sup>2</sup> )	(	338	Ä	大令上の共	見制等	
地	形状	敷地況	の利用の	)現   況		の土地の	利用の	D状	接面	道路(	の状:	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	供給 処理施 设状況			な通施記 ン状況	设との	商第(80	,400)		
-	長方形 1:2	診療所		,		事務所ビル等が建ち			北18 n 市道	1		7.	──── K道、 ブス、 下水	黒崎	530	m		`	その他)		
(0)	***										N= +1	<u></u>		<u> </u>	<del></del>		ı.	(90	,400)		
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料		'0 m、西 │ │   間口	-	14 r		m、; 亍 約		50 m 25 m		準的 規模	使用		店舗 350 n		同住宅地 由	型 形状 ₹	≡±	II.		
隣	地域的特性		」問出 持にない	#J	14 1	···、 <del>×</del> 1				•			黒崎縣					_	ル 象基準地	と同じ	
地 域			131000									 	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	/\ 113	,,,,,					_,,,	
- 70		事項					路				が	色設	l 				規制	į			
	地域要因の将 来予測					5並ぶ商													のと予測 。	する。	
(3) 指	景有効使用の判定	中層店	舗兼共同	司住宅は	地								象基2		ない	1		-			
(5)全	 監定評価の手法	取引車		上上淮	<b>上</b>			171	5.000	円/1	m²	の 医	)個別的 3	勺安							
` ′	温定計画の子次 )適用	収益還			金価格				0,000	円/1											
		原価法	7074		積算価格					/ 円/m											
		開発法				よる価格	, i		/	円/1											
(6) ਜ	万場の特性	者や法	人のほか ものの、	、 圏外 利便性	·の機 の高:	関投資家	の参 <i>注</i> 同住3	∖も想 官用♯	想定され 也として	ιる。 ての需	当該 要が	近隣 見込	地域に	おい	ては	店舗や事	■務所と	こして	易の不動原 ての需要に 出ごとの画	は弱含み	
ì Á	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	されて が相対	おらず収 的に説得	益価格 力を有	は低値する。	位に得ら	れた。 てこれ	し <i>†</i> いを動	こがって 重視し、	て、本 収益	件に価格	おい を比	ては規	範性	のあ	る事例に	こ基づき	求₫	う賃料水 <sup>2</sup> かられたけ 対を踏ま <i>2</i>	比準価格	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点修正		標準化 補正		地域要 目の比 え	比 要	別的 因の 較	<sub>O</sub>	象基  規準  円/	価格	内组织	ŧ	街路 交通 環境		地域要			
価と	/ パボ畑を			[	]	100	10	0	[	]					甫	画地		因	行政		
格し をた		円	/ m²	100	]	]	[	]	100	)				1		行政 の他			その他		
(9) 指か 定ら	11 1 111 11 12 125 25 4		- 3	時点修正	ā E	標準化補正		地域要 目のじ	と 要	別的 因の 較	の	  象基  比準  円 /	価格	内質	ŧ	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+6.0 +3.0 +20.0	
基の 準検		地の価格	各	[108.	9]	100	10	0	[100	0.0]					甫 E	画地 行政	0.0	因	行政 その他	+20.0	
地討	0.40	,000 円	/ m²	100	] [	100.0]	[15	7.2]	100	)		170	,000		_	の他	0.0		C 07  B	0.0	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	新規			世の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			要	一般的								が、円安ヤ 念される。		画の語	高騰、金和	<b>门上昇等</b>
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	代表標準地 標準地			一地点 -	形 状 成況	ᅥ	也 垣		この一 <sup>4</sup> いら住 <sup>5</sup>	年間(	に特別の需要	没の環境 要も見ば	竟変化 込まれ	だ に、 <sup>対</sup>	忍められた 地価は上昇	ない。当 昇基調で	と活れ ご推和	列便性に優 多している	憂ること る。	
地格 の等 前か	公示価格	+6.9	% 半年	円 / F間	m²	要 因 の	1 1	明的 更 医		別的	要因(	の変動	助は認め	められ	ない	l <sub>o</sub>					

(1)	比準価格	算定内	引訳														
NO	取引事例番号		所在及び <sup>州</sup> 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	σ	画地 形状	接面道状況	道路の	設(	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(			に ぼ長 形	北西6 m	市道			(	奇業 100,360) 主車場整備地区
b	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(			 ぼ長 形	北30 ml 南4 m	国道			ř (	奇業 100,400)
	- 102	02										二方路					
С	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(			ぼ長 i形	南西22 北東4 m					2 住居 70,200)
d	- 101	-	九州市戸畑	IX			更地	(		不)	整形	北東36 北西2.7 南東5.1 三方路	m			(	新業 100,400) 記造規制区域
e	- 106 八幡東 0 C	-	九州市八幡	東区			更地	(		長)	方形	北26 my	県道			(	新業 100,400)
	- 101	01														3	2 造規制区域
00	取引( (円	価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準( (円/㎡		個別的 比較	内要因の		查定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[104.0]	100	100		455,000	100		,	475.0		路	0	.0	475,000
b	149	),066 )	100.0]	100 [103.8]	100.0]	100.0]		155,029	10	8.4 0	J	175,3	^	通・ 近	0	.0	175,000
~	263	3,403	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		265,449		9.3	]	190,5		境	0	.0 _	191,000
С	(	) 3,495	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		145,183	100	0 4.5	,	171,8		地	0	.0	172,000
d	(	),495	100.03	[104.3]	100.03	100		140,100	10		J	1/1,0		政	0	.0	172,000
	143	3,914	[100.0]	100	[ / ]	[ 95.9]		156,520	[104	4.0	]	150,5	500 <del>7</del>	の他	0	.0	151,000
e	( 206	) : 647	100 [100 0 ]	[106.3] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		219,666	10		1	190,8	48		[ <b>100</b> .0	נים	191,000
NO		イ月率	ウ標準化	福正の内記		[100.0]		210,000				 回の比較の			100		101,000
 a		% / 月		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
		+0.40	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	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
		+0.42	画地	+3.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政	 !	0.0	L ¦ その他	!	0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<del></del>	+2.0	交通・	接近	-8.0	環境	-10.0
		+0.45	画地		   行政		-   <del>そ</del> の		0.0				L と その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0				交通・		+1.0	環境	0.0
		+0.43	    画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その		0.0		:		¦ その他		0.0		
e	正常	% / 月			  交通・接		環境		0.0				1		-6.0	環境	+20.0
		+0.70	画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その		0.0				¦ その他		0.0		
	上準価格法	土中へり	 		1		1						<u> </u>			47	<b>5,000</b> 円 / ㎡)

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	22,199,905	5,353,400	16,846,505	15,373,400	1,473,105	( 0.9616 ) 1,416,538	(3.9 0.4)
	収益価格	40,472,514	円 ( 120	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	(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		の理由						
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)		(	円 )	(%)		(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m²)		
開発	法による価格				円 (		円/㎡)					

	用	 途		建築同	 面積	( m² )		構造・降	階層		延床	 面積	(	( m² )
店舗兼共同				,_,,,,,		200.00	R C	6 F					1,200.0	
						200.00	- K C						1,200.00	
公法上の  用途地域等	規制寺	基準建蔽	玄笙	指定容和	吉玄	基準容積率等	地積		問口	 ]・奥行		前面道路、		
		至十足版	.+5	JA 75 12 1	<del>-</del>	<b>坐</b> 十口恨十寸	761g		1001	4 ×11		前面道路:		18.0 m
商業 準防			90 %		400 %	400 %		338 m²	13	.5 m× :	25.0 m		での距離:	m
想定建物	の概要	1階はフ )と想定		· 貸店舗、	2 ~ 6 \$	皆は共同住宅(	2 D K	有効率 の理由	,	92.5 %	店舗兼	- 共同住宅とし	ンて標準的	
(3)-3 総収	益算出内	対訳												
7tt E2	用道	<u>£</u>	床面	積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	またり月額	F.	翻支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
階層				(m²)	<del>**</del> (%)	( m²)	(円)	<b>ሶ</b> ት			(円)	 b権利金等(月数	数) b権利金等	(円)
												4.0		28,000
1 ~ 1	店舗			200.00	80.0	160.00		2,700		432	,000	2.0		64,000
	住宅			200.00	95.0	190.00		1,540		202	,600	1.0	) 29	92,600
2 ~ 6	世七			200.00	95.0	190.00		1,540		292	, 600	1.0	) 29	92,600
~														
~														
~													3 10	91,000
計			1,	,200.00	92.5	1,110.00				1,895	,000			27,000
 年額支払	□ 賃料							1,895,	000 F	 円 × 12	 :ケ月 =	` :	22,740,	
a共益費(	管理費)						円/	m² ×		m²x	12ケ月	=		0 円
b共益費(	管理費)	の算出根拠	Ţ											
その他の	収入(駐	車場使用料	等)				円/	台 x		台x 12	ケ月+		=	0円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額	<b>∄</b> )					_						0円
空室等に ( + a)x			x 空	室率B(	(%))	22,	740,000	円 x 円 x		5.0	% =		1,137,	000円
以上計	+ a+												21,603,	
保証金等	の運用記	益(空室損失	考慮很	<b></b>		3,191	,000円 >	95	.0 %	×	1.0	00 % =	30,	315 円
権利金等	の運用記	益及び償却額	額(空室	室損失考	慮後)		年数( ,000 円 >		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	566,	590 円
その他の切	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	+	+ +					22,1	99,905 円		(		65,680	円/㎡)	
(3)-4 1 m <sup>2</sup>		D月額支払1	賃料の	算出根拠	L	( )内は支								
NO 事例	番号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	甫 時.	点修 標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 月/㎡)	基準地基準階	もの賃料
a -		(	)	<u>100</u>		100		] [	)]	100	]		対象基準階の 月額実質賃料 2,824	円/㎡
b -		(	)	<u>100</u>		<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	] [	]	<u>100</u>	]		月額支払賃料 ( 2,700	· 円/㎡)
С				<u>100</u>	_ L1 00	100	100		) <u> </u>	100	_  - 		基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		1,390,000 円	3	278,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		909,600 円	3	22,740,000 x 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.≻Π.	土地	134,800 円	3 3	<u></u> 查定額		
公租公課	建物	2,363,000 円	3	278,000,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		278,000 円	3	278,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		278,000 円	3	278,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	3			
総費用						
~		5,353,400 円	3 (	( 15,838 円/㎡ )	(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	等価格)	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格: 建物等	等価格)	40 %		n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 ( 設備価格: 建物等	等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年		:未収入期間を考慮した修正率	C	.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		278,000,000 円		005 000 FI / " <sup>2</sup>	設計監理	
— 1小庄1克/岭/南 <i>小</i>		0.0550		225,000 円 / ㎡x 1,200.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0553		0.0401 x 40 % + 0.0545 x 40 %	+ 0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	15,373,400 円 45,483 円/㎡)	)			
(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 -			$\dagger$		16,846,505	円
建物等に帰属する純収益			$\dagger$		15,373,400	円
土地に帰属する純収益 -			$\dagger$		1,473,105	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		$\dagger$		1,416,538	円
×				(	4,191	円/m²
(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 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区西神原町7番12	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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
MH '5		

北九州八幡西(県) 5 - 2 宅地-1

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/m²

## 1 基本的事項

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

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			、幡西区黒 1 - 18	県崎4丁目 2 」	2 3番1	2				地積 (㎡)	(	227	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の		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	 事務所		D雑居ビル <i>の</i> 場等が見られ		西8 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	黒崎350 m			(その他) (100,480)
(2)	範囲	東 20	m、西	30 m、	南 50	m、北	40 m	標準	的使用	中層	店舗地			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	! m、 奥行	<b>元</b> 約	21 m	、規	摸		250 ㎡程	度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	持記すべき	き事項はな	1 13	街 8 m 路			交通施設				法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				飲食店舗等 な引が継続し									ーマンション用地取得に注意。
	有効使用の判定	中層店舗							(	対象基準 の個別的 因		, 1		
. ,	定評価の手法 適用	取引事例比較法 比如 収益還元法 収益					5,000 5,700	,700 円/㎡		=-				
		原価法 開発法		積算価 開発法	格 による価格	<del></del>	/	円/㎡ 円/㎡						
(6)市	場の特性	食店等級 頃感・利	圣営者、 可便性が	地場不動剤 周辺での <sup>3</sup>	産会社、マン マンション	ンション 用地取得	開発業都 ・建設に	音等。大 こより高	型路線 値取引	。  継続、	設への履容積率	顧客流出等 緩和もあり	で商別 )、地値	1。需要者の中心は飲 記は回復途上だが、値 面は上昇率縮小だが、 , 600万円程度。
· 村	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	定上の7位に試算	「確定要 算された。	素の混入 <i>1</i> 。よって	があるうえ、 現範性の高い	、収益性 い比準価	こ限界は 各を重視	ある中層 見し、収	店舗等 益価格	が を関連	は土地( づけ、i	西格に見合 丘隣地域の	う賃料 地域特	斗する。収益価格は想 斗水準が未形成で、低 特性の推移動向・需要 Dとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 西 標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	き価格 / ㎡)	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	<u>[</u>	]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円/	≢価格 │	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		i / m²	100	100	100	<u>[</u>	]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(	則午標準11111份		,	10 円/㎡ 第と同一地	価 変格 動	一般的要。因	ā 丿 藐	<b>き歩圏内</b> I	は高値	取引継続	' 流出等で 売や住宅	、既成商業 用地需要埠	曽で、均	は商況回復中だが、駅地価は堅調。
基準 準価 地格	<ul><li>     である場合の検討     付表標準地     標準地番号     </li></ul>	標準地	····⟨·ˈɪѫ་┯᠆⊁╚˚	-	形 成 況 要	要图	<b>∃</b>	ノョン用り	地取得	促進、窄	<b>容積率緩</b>	和等により	つ地価は	利便性が周辺でのマン は堅調。
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+8.2	% 半年	円 / m :間	<b>因</b> % の	要思		如小时安	ᆁᆫ	v i C ld:	可に変勤	は見られた	<b>,</b> ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν ν	

NO	取引導 例番号		所在及び <sup>州</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 :状	接面道 状況	路の	主要交通旅 設の状況	Ē	法令上の規 制等
а	八幡西 C C - 101		九州市八幡	<b>西区</b>			更地	(		ほぼう方形		北8 m市)	首		(1	i業 00,480) 車場整備地区
b	八幡西 ( C		九州市八幡	西区			建付 地	(		ほぼ 方形		東9.7 mī	市道		(1	i業 00,400) 車場整備地区
C	- 106 八幡西 (C		九州市八幡	西区			建付 地	(		ほぼ ) 方形		南18 m市 西8 m	ī道		近 (1	商 00,200)
d	- 101 八幡西( C		九州市八幡	西区			建付地	(		ほぼ ) 方形	Œ	角地 北西25 n	国道			i業 90,400)
e	- 102 八幡西( C		九州市八幡	西区			更地	(		ほぼ ) 形	`整	北26 m国	]道			i業 90,400)
NO	- 101 取引 (円		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地切り	或要 北較		建定標準値 〔円/㎡)		國別的要因の 比較		査定価格 (円/㎡)
a b	( 66	) 6,928	100 [100.0]	[104.5]	100 [ / ]	100 [ 76.5]		91,425		3.5]		124,38	街路 38 交通 接近	<b>1</b> .		124,000
С	(	) 1,388 )	[100.0]	[103.4] 100 [102.2]	[100.0] 	100.0]		104,835	100	2.3]		127,38	32 環境	竟 0.		127,000
d	(	5,427 ) ),608	100.0] 100 [100.0]	100 [103.2] 100	[ 70.0] 100 [100.0]	[103.0] <u>100</u> [100.0]		114,147	_	0.6]		131,83	行正			132,00
e N0				[102.5] 100 Z補正の内記		100 [100.0]		117,143		0.6]		147,16 の比較の	_	[ <b>100.0</b> 100	ַן	147,00
	の内容 正常	変動率  % / 月			交通・接	<b>近</b>	   퍰情		0.0	———— 往7段		0.0	<b>办通</b> •坛	挺 -2.0 ╎	晋愔	
u	11.1,3	+0.45			    行政		     <del>そ</del> の			 行政		i	へ <u>。</u>  その他	i		-25.0 
b	正常	% / 月 +0.31		0.0	-   交通・接 	近 0.0	- - 環境 - -			 街路 		+1.0	交通・接	连近 0.0 k	 環境 	-16.
С	正常	% / 月	街路		│行政 │ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		¦その    環境		0.0				その他  交通・持	0.0	環境	-8.
	— auc	+0.55			             		その		0.0	 行政 <del></del>		-	その他			
d	正常	%/月 +0.32			   交通・接   		_環境 └ ├その			街路  行政		<u>-</u>		逝 -10.0  0.0	坂項 	-14.( 
е	正常	% / 月 +0.35	L	0.0	<del>│</del> │交通・接	近 0.0	- □環境 -		0.0			+6.0	交通・持	送近 -10.0 ¦	環境	-14.0
		+∪.ა≎	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		-3.0	その他	0.0		

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

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直	総収益	総費用	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り									
接	(円)	(円)	(円)	純収益   (円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	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	5,700 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													

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

(3)-	2 想定建	物の状	<b>犬況</b>															
		用	途		建築ī	面積	(	m²)		構造・原	階層		延床面積 (㎡)				'n)	
店舗	兼事務所	Ť					180.0	0	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	債率	基準容	責率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等			
商業 防火				100 %		800 %		480 %		227 m²		11.5 m× 20.0		前面道路: i 特定道路まで				
想	定建物の	人概要	1~2階 所を想定		分貸し店	舗、3~	~ 4階は	部分貸	し事務	有効率 の理由		77.5 %	当該建物	物の構造、降	皆層として	には標準的	的	
(3)-	3 総収益	算出内	り訳															
ß	 皆層	用道	<u>£</u>	床面	積	有効 率	有効	面積	1㎡当 支払賃	ー 作り月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	<b>5</b> 料 a	保証金等(月数	效) a保	証金等	(円)	
					( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円) b	権利金等(月数	b権	利金等	(円)	
		店舗			180.00	70.0		126.00		3,260		410	,760	4.0	-	1,643		
1	~ 1													2.0			,520	
2	~ 2	店舗			180.00	80.0		144.00		2,350		338	, 400	4.0	-	1,353		
2														4.0			,120	
3	~ 4	事務月	折		180.00	80.0		144.00		2,120		305	,280				, 0	
	~																	
	~																	
																5,438	3,880	
	計				720.00	77.5		558.00				1,359	,720			1,498	3,320	
年	額支払賃	料								1,359,	720	円 × 12	ケ月 =		1	6,316,64	10 円	
	共益費(管								円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円	
	•		の算出根拠				円/台 x 台x 12ケ月+										<u> </u>	
		,	車場使用料根拠、金額				円/台× 台× 125 敷金により担保されているので計上しない								=		0円	
		-	上相当額 上相当額	# <i>)</i>			放並に		316,640		בום -	) %				013		
			(%) + (	x 空	室率B(	(%))	+	,		円×			% =			815,832 円		
以	上計	+ a+													1:	5,500,80	08 円	
保	証金等の	運用記	益(空室損失	考慮很	<b>ઇ</b> )			5,438,	880 円 ×		.0 %			0 % =		51,66	89 円	
権	利金等σ	運用記	益及び償却	額(空室	2損失考	慮後)		償却 <sup>4</sup> 1,498,	∓数( 320 円 ×		年) .0 %	運用利 ×	) (回回 (0	1.00 %) .2060 =		293,22	21 円	
そ(	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	:	%	×		% =			0 円	
総	収益	+	+ +						15,8	45,698 円		(		69,805	円/㎡)			
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠								力は支持										
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/		事情	浦 時, 正	点修 補	標準化 正	建物 差修正	格 地域	或要 北較	基準的 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	の賃料	
а				,	<u>100</u>		-	100	100		<u>)                                    </u>	100			対象基準月額実		∄/㎡	
b			(	)				100			)]	100			月額支(			
С					<u>100</u>			100	<u>100</u>		<u> </u>	100			基準階	1 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	¥	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠					
修繕費		945,000 P	7	189,000,000 x 0.5	%				
維持管理費		489,499 P	9	16,316,640 × 3.0	%				
	土地	213,900 ₽	9	查定額					
公租公課	建物	1,606,500 P	9	189,000,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000			
損害保険料		189,000 P	9	189,000,000 x 0.10	%				
建物等の取壊費用の積立金		189,000 P	9	189,000,000 x 0.10	%				
その他費用		0 P	9						
総費用									
~		3,632,899 ₽	7	( 16,004 円/㎡)	(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	等価格)	40 %	,	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年			
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	)	n ♭:仕上の経済的耐用年数		30 年			
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年			
m:未収入期間		1.0 年	=	: 未収入期間を考慮した修正率	C	. 9585			
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額		算出根拠					
建物等の初期投資額		189,000,000 円		<b>-</b> ?	設計監理				
				255,000 円 / m <sup>2</sup> x 720.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分			
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 x 40 % + 0.0552 x 30 %	+ 0.0877 x				
建物等に帰属する純収益 ×	(	11,396,700 円 50,206 円/㎡							
			/						
総収益					15,845,698	円			
総費用					3,632,899	円			
純収益 -				12,212,799					
建物等に帰属する純収益					11,396,700				
土地に帰属する純収益 -				816,099					
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益			782,231	円				
×				(	3,446	円/m²			
(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/m²			

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 5 - 3 宅地-1

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	∃ (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	210,000 円/㎡
	A10 7 7 7 0 0	7 / F \ /#-ta @ (F*#	T#/##	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2	∃  (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 }	鑑定評価額の決定		の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		比九州市/ 黒崎 1 -		県崎1丁目	2番3					地: ( ㎡		826 )	法令上の規制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	商業 (80,800) 防火
	長方形 1:2	銀行 SRC	3		機関を中心の ビルが建ちず 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)	範囲	東:	50 m、西	70 m.	- 南 40	m、北	0 m	標準	的使用	     高層	」 店舗		三世 三世	, ,
近	 標準的画地の形料		間口			· 約	40 m	1.5.			800 m			 長方形
隣 地 域	地域的特性		コクラ・クョンによるア	フロサキリ	リビテーシ D緩和エリ	街 25	m市道		交通施設	! 黒崎!!		東方250 ㎡		対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				也域として 予測する。	安定して	いるが、	指定額	 字積率	ヹが80	0 % 1	こ変更に <i>7</i>	なったこ	とから、今後は高度
(3)最	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい もん おいま かいま かいま しゅう かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい	高層店	舗兼共同	目住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	準地 角 的要	角地		+3.0
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事収益還	例比較法 元法	比準価収益価			7,000 5,000	円/㎡ 円/㎡						
		原価法	<del>.</del>	積算価	格		/	円/m²	:					
		開発法	;	開発法	による価格	3	/	円/㎡						
(6)市	5場の特性	する不 ことや	動産業者 高い容積	である。 率の指定		うち、アから分譲	ーケー l マンショ	・商店街 コン用地	は客が なとして	足が戻り ての取引	) つつ?	あり、最智	寄り駅へ(	や賃貸用不動産を開発 D接近性が優れている
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	得力の ら収益	ある価格 性に限界	である。 があり、	一方、収益	価格は不り	動産が具 求められ	具有する îた。し	収益 たが	性を反映 って、本	もした( な件でし	価格である は、比準値	るが、昨⁴	易の実態を反映した説 今の建築費の高騰等か 售とし、収益価格を関
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>準地</b>	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	P.	] / m²	100	100	100	[ 100	]			祖正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	<ul><li>交通</li><li>環境</li></ul>		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		格 ] / ㎡	100	100	100	[ ] 100	]			祖			因 行政 その他
(10) 対象基準地を	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(1		00 円/㎡ 等と同一地 - 円/㎡	成 況 要	   地	域)類	県崎駅前 ノョンの	の商業 供給か		あり、 いる。	最寄り駅の		り値を上回っている。 生を活かした分譲マン
の等 前か		+9.3	3 % 半年		因   %   の	要						-		

NO	取引事 例番号		 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	。 の <del>J</del>	画地 形状	接面道状况	路の	主 設(	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほ!i	ぎ長 形	北30 m国 南4 m	]道				商業 (100,400)
	- 1020	)2										二方路					
b	八幡東 0 C - 1010		九州市八幡	東区			更地	(		長7	方形	北26 m県	道			(	商業 (100,400) 宅造規制区域
С	八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			更地	(		(ほぼ) 方邪	ま長 形	北6 m市: 西8 m 角地	道				1 住居 (80,200)
_1	- 1011	_	- 111→=+m				7.25. /			<b>—</b>	Sh TT /		<b>→ `</b> *				4 <i>(</i> -)
d	戸畑 0 7		九州市戸畑	<u>X</u>			建付 地	(		<b>小</b> 望 )	整形	東5.9 m	巾坦				1住居 [60,200)
e	- 1090							(		)							
NO	取引(() 円 /	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	勺要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 263	,403	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		265,449				294,94	街		0	.0	304,000
b	(	, 460 ) ,647	100.0 ]	[106.3] 100	_100	_100		·	_100	)			接			0.0	·
С	(	)	_100	[104.8]	100	_100		219,666	100	)		271,19	画			.0	279,000
d	(	,417 )	[100.0] 	100 [100.0]	100	[103.0] _100		169,325	100			269,19	行 行	政	0	0.0	277,000
e	(	,365 )	[100.0] 	100	[100.0] 	[ 98.0 ] 		164,658	[ 61 			267,30	D2 <del>7</del>	の他	0 [ <b>103</b> .	0.0 <b>0</b> ]	275,000
NO	フ事様	/ D v/z		100		[ ]			[			るいまる			100		
NO	ア事情 の内容 3			補正の内記	7					T-161	以安心	]の比較の	八武				
а		% / 月		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
		+0.42		+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-10.0	その他		0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-10.0	環境	0.0
		+0.70	画地	0.0	    行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-10.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・	接近	-3.0	環境	-10.0
		+0.60	画地	+3.0	- - - - - - - - - - - - - - - -	0.0	その	他	0.0	 行政		-20.0	その他		0.0		
d	正常(	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・技	接近	-10.0	環境	-5.0
		0.00	画地	-2.0	     行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-20.0	その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		-   交通・接	近	環境		1	街路			交通・技	接近		環境	
			画地		L ¦行政		ーその	 他		 行政		L I I	その他			L	
— <del>オ</del> ŀ	 上準価格決	e 定のF	· 里由				•					ı	〔比準個	ト格・		27	<b>7,000</b> 円 / ㎡

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番号 所在及び地番 所在及び地番 原本は のは になる まは のは になる と まま の はまな こと まま の はまな こと まま の はまな こと まま の と ままま  の と ままま の と ままま の と まままま の と ままま の と まままま  と ままま の と ままま の と まままま の と ままま の と ままま の と まままま の と ままま  の と ままま  の と ままま の と ままま の と まままま の と ままま  の と ままま の と ままま の と まままままま の と まままま の と ままま の と まままま の と ままままま の と まままままままま																
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	その他	!

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

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

(3)-2	想定建	物の状	大況 大況													
		用	途		建築	面積		( m² )		構造・「	階層		延床	面積		( m²)
店舗兼	東共同住	宅					385	.00	S R	C 20	F				6,576	.00
公法	去上の規	制等														
用途均	也域等		基準建蔽	率等	指定容	積率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等	
商業 駐車場 防火	易整備地	<u> </u>		100 %		800 %		800 %		826 m²	20	.5 mx	37.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道 『での距離:	25.0 m m
	定建物の	)概要	1 階店舗	甫、 2 阝	階以上に	共同住宅	官を想	定		有効率 の理由		74.9 %	同種の	建物として植	標準的	
(3)-3	総収益	算出内	 り訳													
· /	福	用道		床面	i積	有効 率	有		1㎡当 支払賃料	ー もたり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	権利金等(月	数) b権利金	等 (円)
1	~ 1	店舗			385.00	36.9		142.00		3,000		426	,000	6.0	0 2	,556,000
2	~ 10	共同位	主宅		339.00	78.2		265.00		2,100		556	,500	1.0	-	556,500 556,500
11		共同位	主宅		314.00	76.4		240.00		2,250		540	,000	1.0	0	540,000
	~															040,000
	~														12	,964,500
į	計			6,	576.00	74.9		4,927.00				10,834	,500			,408,500
年客	頂支払賃	料								10,834,	500	円× 12	!ケ月 =	:	130,01	4,000 円
	益費(管									m² x			12ケ月			0 円
	•		の算出根拠				共益			する慣行は	はない			١.	- 4.00	0.000 III
			車場使用料根拠、金額				動令		,000 円/	台× ているため	ا <u>+</u>	8 台x 12			= 1,92	0,000円
			他 上相当額	·只 /			郑並		から14,000		クロー		) %			011
			とはませる (%) + (	x 空	室率B(	(%))	+	-	920,000				) % =		6,59	6,700 円
以」	上計	+ a+													125,33	7,300 円
保証	E金等σ	運用記	益(空室損免	<b>夫考慮</b> 征	<b></b>			12,964,	500 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =	12	3,163 円
権和	引金等の	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考	慮後)		償却的	∓数( 円 ×	: <b>C</b>	年) %	運用利 x	回り(	%) =		0 円
その	他の収力	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(	%	×		% =		0 円
	及益		+ +						125,46	60,463 円		(		151,889	円/m²)	
(3)-4			D月額支払					) 内は支持								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	正	補   時;  正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	J格 地 E 因のI	域要 比較	基準區格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	℡階の賃料
а	_			١	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>		<u>)</u>	100 [	]		対象基準階の 月額実質賃 3,0	) 料 15 円/㎡
b	-		(	)				<u>100</u> [ ]			) ]	<u>100</u>			月額支払賃	
С				,				<u>100</u> [ ]	100	] 100	<u> </u>	100			  基準階 1 	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		7,950,000 円	9	1,590,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		6,596,700 円	9	131,934,000 × 5.0	%	
	土地	503,300 円	9	查定額		
公租公課	建物	13,515,000 円	9	1,590,000,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		1,590,000 円	9	1,590,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		1,590,000 円	9	1,590,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	9			
総費用						
~		31,745,000 円	9	( 38,432 円/㎡ )	(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 £
b:仕上割合(仕上価格÷建物)	等価格)	40 %		n b:仕上の経済的耐用年数		30 €
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 É
m:未収入期間		2.0 年		: 未収入期間を考慮した修正率	C	. 9248
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		1,590,000,000 円		_ ,	設計監理	
				235,000 円 / m²x 6,576.00 m 躯体部分 仕上部分	ıx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0553		0.0401 x 40 % + 0.0545 x 40 %	+ 0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	87,927,000 円 106,449 円/㎡	)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		100,110 137 111	<i>,</i>			
総収益					125,460,463	円
総費用					31,745,000	円
			+		93,715,463	
建物等に帰属する純収益					87,927,000	
土地に帰属する純収益 -			+		5,788,463	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				5,353,171	
×				(	6,481	円/m²
(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 / m²

N o	所在及び地番	不動産ID
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		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

# **鑑定評価書(**令和 7**年地価調査)**

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 5 - 4 宅地-1

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 11	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	85,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATD 7.57 7.0 4.1	7 / F ) /#+# o 1f *F		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 11	∃  (5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	沙连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市八 7生1 - 9		生1丁目 <sup>9</sup>	9番139	<b>7</b>				地 (m	積 (		182	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要なる近の状	₹通施設 代況	役との	(80	,300)	
	長方形 1:2	診療所 W 2		ション	飲食店のに ノも見られる 新業地域		西20 n	1		水道、 ガス、 下水	穴生	:100 m			(80,300)(80,300)(90,3		
(2)	範囲	東 150	0 m、西	100 m、	南 50	m、北	150 m	標準	■的使月	用店舗	· 兼住:	宅地					
近	標準的画地の形ង	大等	間口:	約 10	m、 奥行		20 m	、規	模		200 r	n <sup>2</sup> 程度.		形状!	長方界	 形	
隣 地 域	地域的特性		大生電停北 1商業地域		数の少な	街-20路-	m市道		交通施設	· 筑豊電 100 m		生駅	北方	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測																る。規
(3)聶	骨効使用の判定	店舗兼付	住宅地						` ´	対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない					
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例	列比較法 元法	比準価収益価			9,000 4,400	円/㎡ 円/㎡		Д							
		原価法		積算価	格		/	円/m²	2								
		開発法		開発法	による価格	ł	/	円/㎡	2								
(6)市	5場の特性	る個人事	事業者及で 状況ではる	び法人でる あるが、語	ある。穴生'	電停前の原 可能なた。	広幅員の めマンシ	D道路 ション 用	いの食 地需	飲食店舗 要は高い	等の Nもの	商況は と思料	引き続	き低く	、店	舗数もり	人前より
育	に 算価格の調整・ 対理及び鑑定評価 質の決定の理由	従って、 形成要図	不動産で 因の推移	市場の実態 ・動向のタ	態を反映し	た取引事( を踏まえ、	列に基7 単価と	ざいた比 こ総額と	と準価村 この関〕	各を標準 連、周辺	<b>೬</b> とし	、収益	価格を	比較考	量し	て、地域	ぬの価格
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	隼 交	路 通 境		域	交通	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 100	]			Į Į		i地 ·政 ·他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(	_	- 9	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 対 訳 イ	票を	路通境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要因 その 街交 環行の他 路	-3.0 -3.0 -16.0	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,600 円	_  -	102.0]	100 [100.0]	100	[100		10	07,000	Ī		i地 ·政 ·他	0.0 0.0 0.0	1		-2.0 0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	である場合の検討 である場合の検討 代表標準地	通地点(代		0 円/㎡ 多と同一地	価格 財 状況	地域	国人 艾或 ) 句	ナービ消 は豊電鉄	費増加 駅前で	]。食料	・日用の店舗	個人消 目品販売	増費は網 記は底室	ど それで それで それで それで それで それで それで それで それで それで	<b>美用</b> 車	販売は綴	<b><sup></sup> 增加。</b>
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+4.9	% 半年	- 円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的) 要 因		新業収益 図められ		効用に	影響を	E与える	るような	3個別的	为要因	国に特段の	変動は

NO	取引事 例番号	-	所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地 の形状		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			更地	(	)	ほぼ長 方形	北西8 m 南西6 m			2	準工 (80,200)
	- 1022	20									角地				
b	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			底地	(	)	ほぼ長方形	南西22 北西9 m 北東6 m 三方路	1		(	2 住居 (70,200) 地区計画等
С	- 1029	_	九州市八幡	西区			更地			ほぼ整		国道			商業
	С							(	)	形				'	(90,400)
d	- 1011 八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	ほぼ長	北東14	m国道			商業 (90,400)
	- 1060	04													
e	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			底地	(	)	ほぼ長 方形	西22 mī 南9 m	市道			近商 (100,200)
	- 1050	)3									角地				
VO	取引仰(円/	5格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較 木	 推定標準f 各 ( 円 / ㎡	面 個)比	別的要因の ご較	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[102.0]	_100	_100			_100			街路	<b>3</b> (	0.0	
b		,769 ,861)	100.0]	100 [101.8]	100	[103.0]		74,043	100	_	104,8	77 交通 接近	(	0.0	105,000
_		,373	[100.0]	100	[ / ]	[105.0]		105,070	[ 92		113,2			0.0	113,000
С	( 114.	, 286	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		117,143	100 [106		109,6	画地	ģ (	0.0	110,000
d	(	)	100	[103.4]	100	_100		,	_100	)	,.	一 行政		0.0	,
e			100.0]	100 [102.0]	100	[100.0]		109,539	100	_	104,4	22 その	-	0.0	104,000
٦		,967) ,459		100		[105.0]		99,532			109,2	56	<u>[<b>100</b>.</u> 100	L C	109,000
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R				=	工地域要	因の比較の	内訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	-5.0	交通・接	近 -8.0	環境	-15.0
	1	+0.40	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-5.0	 ¦その他	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	0.0	交通・接	近 -7.0	環境	+5.0
	4	+0.16	画地	+5.0	  行政	0.0	その	· 他	0.0	 <b></b> 行政	-5.0	その他	0.0	L	
С	正常 9	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+1.0	   交通・接 	近 -5.0	環境	+7.0
	+	+0.35	画地	0.0	├ ├行政	0.0	その		0.0		+4.0	トーーーー ¦その他	0.0	L	
	T-244 0	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	-1.0	│ │交通・接 │	近 -3.0	環境	+5.0
d	正常 9				1		L					L		L	
d		+0.42	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	+4.0	その他	0.0		
	4	+0.42 %/月	四地		   行政     交通・接		                 		0.0 1			I	0.0 近 -7.0		0.0

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため原	価法適用团	目難						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能/	な場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号				-		所在及	び地番	ŧ							
1	素地の取得		事情補	匪	時点修正		の価料	D補修正後 各 〔円 / ㎡)		造成工事費 (円/m	n²)	標準·	化補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						10 [	0 ]	L10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>ረ補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		育効宅地化率 余した価格 (円/m		地域	要因の比	比較 比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]				
i 7	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格			ſ	円 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地地	域要因の比	較		街路	<u> </u>		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3	収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	7,384,804	1,626,892	5,757,912	5,209,040	548,872	( 0.9794 ) 537,565	(3.9 0.4)
	収益価格	15,359,000	円 ( 84	4,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	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	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		F	円 (		円/㎡)			

	用			建築同	<b>五時</b>	( m	2		構造・原	きゅうしゅう ひょうしゅ ひょうしゅ ひょうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅう		延床	<b>而</b> 籍		( ,	ที )
		壓		建采1	巴·作其	(111			一件足·F	伯僧		延冰	四作		(1	11 )
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	Ē	基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防			90 %		300 %	30	0 %		182 m²	9	.0 mx	20.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物	の概要	1 階店舗 5 ㎡程度	i、2 i をのフ:	階以上を アミリー	共同住宅	已。住宅部 生想定。	分は	1戸4	有効率 の理由		90.0 %	店舗兼	共同住宅とし	しては標準	≝のため。	
(3)-3 総切	 ☑益算出 p	 为訳														
階層	用证		床面	ī積	 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	ー 作り月額 料	F	]額支払賃	<b>5</b> 料	a保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
14,4				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	b権	利金等	(円)
	店舗			145.00	80.0	11	6.00		1,930		222	,880	2.0	0	447	,760
1 ~	1 / 1					''	3.00		1,000			, 556	2.0	-	447	,760
0	住宅			145.00	95.0	13	7.75		1,470		202	, 493	1.0			,493
2 ~	2												1.0			493
3 ~	3 住宅			145.00	95.0	13	7.75		1,470		202	, 493	1.0			,493
																.,
~																
~												<u></u>				
				405.00	00.0	00	4 50				000	000			852	,746
計				435.00	90.0	39	1.50				628	,866			852	,746
年額支払	賃料									866	円 × 12			•	7,546,39	92 円
a共益費			_					円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0円
	<u> </u>	の算出根拠 車場使用料						m /	台 x		台x 12	ケ日ェ		=		0 円
		根拠、金額				敷金にて	-	1 1/	_ ^		Д X 12	777				0円
空室等に	-		<del>~ /</del>			ж <u>ж</u> ге с		546,392	———— 円 x		5.0	%				0 13
( + a)×	空室率	A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+			円×			% =			377,32	20 円
以上計	+ a+														7,169,07	72 円
		益(空室損失					852,	746 円 ×		.0 %			00 % =		8,10	)1 円
権利金等	の運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)	1	償却 <sup>5</sup> 852,	F数( 746 円 ×	4 1 : 95	年) .0 %	運用利 x		1.00 %) 0.2563 =		207,63	81 円
その他のし	収入に係る	6保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	<u> </u>	%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +						7,38	84,804 円		(		40,576	円/㎡)		
(3)-4 1 m	当たりの	D月額支払:	賃料の	算出根拠	L			<b>公賃料</b>								
NO 事例	番号	事例の 実質賃料 (円/	ŀ	事情社正	浦 時,	点修 標 補正	準化	建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	!基準階の	D賃料
a		(	)	<u>100</u>		] 10	00 ]	100	] [	<u>)                                    </u>	100	]		対象基準月額実		円/㎡
b -		(	)	<u>100</u>		<u>]</u> <u>10</u>	00]	100		]	<u>100</u>	]		月額支 (	払賃料 1,930 F	円/㎡)
С		\	,	100	_ L		001	100		) <u> </u>	100	_ _ 1		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	<b>3</b>	<b>E額相当額</b>				算 出	根 拠		
修繕費		437,000 F	9		87,400	,000 ×	0.5 9	6	
維持管理費		226,392 円	9		7,546	,392 ×	3.0 %	6	
.\.T⊓ .\.÷⊞	土地	45,800 F	9 3	查定額					
公租公課	建物	742,900 円	9		87,400	,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		87,400 円	9		87,400	,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		87,400 F	9		87,400	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		1,626,892 円	9 (	(		8,939 円	]/m²) (	経費率 2	22.0 % )
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.9 %	,	g : 賃料の	变動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	,	na:躯体の	経済的耐用	月年数			50 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	,	n ♭ : 仕上の	経済的耐用	月年数			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	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入!	期間を考慮	した修正率		0	.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		87,400,000 円		405	000 TI (	2	405.00.2	設計監理	
一小庄田陽二		0.0500			,000 円 / m 体部分	nx	435.00 m <sup>2</sup> x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0596		0.0427 ×		0.0545 x		0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×		5,209,040 円 28,621 円/㎡	()						
(3)-8 土地に帰属する純収益	1								
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							537,565	円
×				(				2,954	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	1						
		15,359,000 円		(				84,400	円/m²

 4 不動産ID
 北九州八幡西(県) 5 - 4
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区穴生1丁目9番13	2935000083434-0000
2	北九州市八幡西区穴生1丁目9番14	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		
<b>構考</b>		

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 5 - 5 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 85,300 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	AT 7.7 7.7 0.0	/ 5 / (平+2 の 1手 ** 五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(5) 鑑定評価の手法 の適用				<b>7</b>														
##	基						2丁目2	091	番1外			1 -		(		法	令上の規	制等
長月形   上語		形状		の利用の		辺の土地の	利用の状	接面	道路σ	D状況	処理施	接			ひとの	近(80,200) (100,		
20					、医	完等が見られ		国道、			ガス、	黒嵑	<b>奇</b> 5.6	km			ŕ	
近 標準的画地の形状等 同口 約 25 m、 興行 約 32 m、 規模 800 ㎡程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない 第項 知明状況は国道沿いの路線高葉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 不利 別明状況は国道沿いの路線高葉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 個の間、現状を維持すると予測する。	(2)	範囲	東 4	 5 m、西	70 m.	南 200	m、北	150 m	標準	集的使用	IIII低層	店舗	地			•	,,	
地域要因の特	近	標準的画地の形料	大等	間口	約 25	i m、 奥í	亍 約	32 m	、規	見模				 度、	形状!	長方牙		
地域要因の将 表子測	地	地域的特性		寺にない				 0 m国道			1	沢南西	5方5	.6 km		1	<b>聚基準地</b> 。	と同じ
東子測		地域亜因の埓			: አገ ነ ላ ው	7 /白 本 *** + 小 ·		空中1	てもい			_ t_	88 23	の動士に			1 - トか	<b>г</b> и
取引事例比較法   比準価格								女正し	しのり	、问及	лснл	うに	用光	い割さん	見り	I LA	, I C C /J'	り、ヨ
取引事例比較法   収益価格	` ′		低層店	舗地						(4)	の個別的	隼地 的要	角均	<u>b</u>				+1.0
「中国   「中	. ,									_	-							
開発法   開発法による価格	(7)	色州		元法			-			_								
(6) 市場の特性							•											
法人や賃貸用不動産 を開発する不動産業者である。当該圏域はコンピ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   環算価格と収益価格と収益価格が求められたが開業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低格でして、単価格との建築資金の高騰等が、作っの建築価格とり、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。	(0)						-				マキ い	<b></b>	<u> </u>	· <del></del>	1 <b>1 1 1 1 1 1 1 1</b>	£ + +	· \/E	ア田 <del>ナ</del> ァ
検証及び鑑定評価	(6)巾:	家の特性	法人や! 線商業	賃貸用不 地域を形	動産を開発している	発する不動 る。	産業者で	ある。	当該圏均	或はコ:	ンビニェ							
大型	検	証及び鑑定評価	得力の	ある価格 性に限界	である。 <sup>-</sup> があり、	ー方、収益 北準価格よ	価格は不 り低位に	動産が 求められ	具有する ≀た。し	る収益 <sup>,</sup> したが	性を反明 って、本	せんた 体で	:価格 *は、	であるか 比準価格	、昨今	<b>か</b> す	築費の高	騰等か
格しをた     日/㎡     100 []     100 []     100 []     正 行政 その他       (9) 指定基準地番号 指か 定ら 地九州八幡西(県) 5 - 9 前年指定基準地の価格 整検 地討 を持続 新規 前年標準価格 多標の 基準検 準価計 化表標準地 標準地 標準地格の等     時点 標準化 修正 相正 数	公規促	標準地番号	標準	-			因の	比要	因の	の規	準価格	内	準	交通		域	交通	
指定基準地番号   時点 標準化   地域要   個別的   対象基準地   内   標   街路   0.0   地   街路   -8.0   大九州八幡西(県)   5 - 9	格し	公示価格		/ m²		100	l <del> </del>	[					Œ	行政		1		
指か 定ら 北九州八幡西(県) 5 - 9		化宁甘准业平		, 111		L	1			<del>}.</del> + ←	甘淮北	-				+11-	<b>生二0</b> 5	
準検 地討     100	(9) 指か 定ら			- 9		補正	因の	比  要	因の	の比	準価格	内	準	交通	0.0	域	交通	0.0
地討   81,600 円/m²   100   [100.0]   99.4]   100   その他 0.0   その他 0.0   (10)   1対象基準地の検討   経続 新規 前年標準価格 84,500 円/m²   本 技 である場合の検討   大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大		前年指定基準	地の価格	<u>\$</u>	[102.0]	100	100	[101	.0]					–		1 -		
#継続 新規 前年標準価格 84,500円/㎡ 象標の 基準検 である場合の検討 ・ ・ 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 標準地番号	準検 地討	81	,600 円	/ m²	100	[100.0]	[ 99.4	100	)	8	34,600						その他	0.0
基準検 である場合の検討     である場合の検討       準価討 代表標準地 標準地格 の等     一名標準地番号       の等     日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	対年ら	継続 新規 前年標準価格	の検討	84,50	00 円 / ㎡		要!	- 1	(幡西区	区の人口	は微減	であり	り、雨	高齢化率に	は果平均	対値を	上回って	いる。
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に格別の変動はない。	基準榜 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討   代表標準地	•	表標準地	等と同一地	形状成况	地:	31					ち並ん	んでおり、	車両3	⋶通量	も多く、	路線商
		公示価格	+0.9	% 半年		因	1 1	- 1	国別的要	要因に格	格別の変	動はな	<b>ない</b> 。					

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	录 取引時 点	類型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の	註:	要交通 0状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(		(不)	整形	南西14	m市道				準工 (70,200)
b	- 1020		九州市八幡	#IC			更地			7	整形	東10 mr	上:岩				1 低専
D	八幡西 0   C   - 102 <sup>2</sup>		/ しかり 口 / 、収留	떠뜨			史地	(		)	全形	来10 1111	山但				(50,80)
c	八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			更地	(		(ほ ) 方:	ぼ長 形	南22 mī 西56 m	市道				準工 (70,200) 地区計画等
	- 1049	99															
d	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(		(ま ) 方:	ぼ長 形	北東22 南東6 m					2住居 (70,200)
e	- 1069	98															
	_							(		)							
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準( (円/㎡		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	 可要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 70	(14	100	[104.5] 100	100	100		04 000	10			04.6		街路	(	0.0	05 500
b	(	,614	100.0]	[102.0]	100	100		84,692	10	0.0]		84,6		交通・ 接近	(	0.0	85,500
	76	,276	[100.0]	100	[ / ]			81,896	[ 8	7.4]		93,7		環境	(	0.0	94,600
C	90	,750	100 [100.0]	[103.5] 100	100	100 [103.0]		91,191	10 [10	0 5.0]		86.8		画地	+1	1.0	87,700
d	(	)	100	[103.5]	100	_100			_10					行政	(	0.0	
_	79	,171	[100.0]	100	[ / ]	-		89,261	_	5.0]		85,0	10	その他		0.0	85,900
e	(	,	<u>100</u> [ ]	100		100 [			<u>10</u>	]					[ <b>101</b> .	<u>U</u>	
NO	ア事情の内容			補正の内部						工地:	域要因	の比較の	内訳			'	
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	妾近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.50	画地	-3.0	 ¦行政	0.0	その	-	0.0	行政		0.0	こっし	 也	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		  交通・持	 <del></del> 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.25	 画地		 ¦行政		<del>そ</del> の			 行政		-5.0	L		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路				・接近		環境	+5.0
		+0.32			-    行政		その			行政			   <del>そ</del> の(		0.0	L	
d	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路				- ・接近		環境	
		+0.35			; <b>人</b>		<del>2</del> の			行 <u>品</u> 行政			L			L	+5.0
e		% / 月		-8.2	11以    交通・排		- ての - 環境		0.0	街路			その何	<sub></sub> ・接近	0.0	□環境	
C		<b>∞</b> / ⊢	<u> </u>		<u> </u>		. <u>L</u>						  -			· 烬児 └	· ·
			画地		¦行政 '		その	1만		行政			その化	띤			

(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					
ががなりはいてい					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格					
造成事例番号 _ 所在及び地番					
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 の価格 (円/㎡) (円/㎡)	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)				
<u>100</u> [ ] 100 [ ] 100					
付帯費用     標準化補正     時点修正     付帯費用の補修 正後の価格     有効宅地化率で 除した価格     地域要因の比 較     他域要因の比 比較	の 再調達原価 (円/㎡)				
100     [     100     100     [     100					
熟成度修正     [ ] / 100       積算価格     円 / ㎡	円/㎡				
内訳					
素 事情の 内容 月率変動率 造 標準化補正 内容 月率変動率 合 標準化補正 ポープ フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・	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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由								
直	総収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法	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											

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

(3)	·2 想定建	物のす	#:D														
(3)-	2 怎是是	11/10/10/10/10	<b>八</b> 儿														
		用	途		建築i	面積	(	( m² )		構造・	階層		延月	<b>下面</b> 積		(	m²)
店舗	Ì						200.0	00	S	1 F	=					200.00	)
公	法上の規	制等			•												
用途	地域等		基準建業	<b>英率等</b>	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	ī			100 %		200 %		200 %		798 m²	22	.5 m×	22 N n	前面道路:国道			0.0 m
準防	j			100 %		200 %		200 %		790 111	22	.S IIIX	33.0 11	特定道路	までの距离	∄:	m
想	!定建物σ	)概要	低層店舗	浦を想え	定					有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貨	貸しを想定			
(3)-3 総収益算出内訳																	
	階層	用资	È	床面	積	有効率	有效	加積	1㎡当 支払賃料	がたり月額 料	F	額支払賃	<b>賃料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
'	ra/e				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			200.00	100.0		200.00		2,550		510	0,000	6.	0	3,06	60,000
·	<u>'</u>																
	~																
	~																
	~																
	~												_			3 06	60,000
	計				200.00	100.0		200.00				510	,000			3,00	
年	額支払賃	 <b>[</b> 米斗								510,	000	円 × 12	 2ケ月	=		6,120,0	000 円
a	共益費(管	三理費)							円/	m² ×		m²x	12ケ月	] =			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根技	処			共益費	共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。									
			車場使用					円/台 x 台x 12ケ月+ =									0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金に			ているため	計上						0 円
空 ( +	室等によ	る損失	₹相当額 A(%)+(	~ 空	'安家 R /	(%))		6,1	120,000				0 %				
`	    上計			_ ^ _	. <u>+</u> + 0 (	70 )	+			円×		5.0	0 % =	:		306,0 5,814,0	000円
_			 益(空室損	生老店往	<b>叁</b> )			3 060	000 円 ×	95	.0 %	<b>Y</b>	1	.00 % =			70円
			・ ・ ・ ・ と及び償却			 慮後)					.。 年)		<u></u> 河回り(	%)		20,0	,, 0 13
									円×			×		= .			0円
			保証金等の	)運用益	(空室損失	:考慮後)			円×		%	×		% =	TT (2)		0 円
	※収益 		+ +	<b>在</b> 炒。	AA	.n			•	13,070 円		(		7,322	円/㎡)		
(3) - NO	·4 1 m 章 事例番		)月額支払 事例の		算出根数 事情		点修	内は支払 標準化	ム真科 建物	t女 + 4+ +	或要	甘淮	7tt z	*************************************	甘淮北	<b>D基準階</b>	の賃料
NO	争测笛	7	実質賃料	4	<del>事</del> 1月1  正 	一下"		惊华化 第正	差修正			基準[格差修]		五任夫員員科 円/㎡)	<b>基</b> 华月	区基学的	の負付
а					100	Г	1	100	100	100		100			対象基準		
	_			١	[	] 100	)	[ ]	[	]   [	]	[	]		<b>月</b>	質賃料 2,563	円/㎡
b			1												月額支	払賃料	
					100 [		]	100 [ ]	100 [	<u>100</u>	1	100 r	_		(	2,550	円/㎡)
	-		(	)	L	1 100	,	. J	L	ı L	1	L	1				
С					100_ [	_   [		100		<u>100</u>	1	100	_		基準階	1 F	В
1 1	-		1 <b>1</b>	1	1 -	- 1 · · · ·	1 '		1 *	- 1 -	-	1 -	- 1		1		

項目     実額相当額     算出根拠       修繕費     184,500 円     36,900,000 x     0.5 %       維持管理費     183,600 円     6,120,000 x     3.0 %       公租公課     土地     802,000 円     査定額       建物     313,600 円     36,900,000 x     50.0 % x     17.00       損害保険料     36,900 円     36,900,000 x     0.10 %       建物等の取壊費用の積立金     36,900 円     36,900,000 x     0.10 %       その他費用     0 円	/ 1000
修繕費 184,500 円 36,900,000 x 0.5 % 183,600 円 6,120,000 x 3.0 % 3.0 % 2.000 円 査定額 2.000 円 36,900,000 x 50.0 % x 17.00 損害保険料 36,900 円 36,900,000 x 0.10 % 2.000 円 2.000	/ 1000
維持管理費 183,600 円 6,120,000 × 3.0 %  土地 802,000 円 査定額  建物 313,600 円 36,900,000 × 50.0 % × 17.00  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 %	/ 1000
公租公課     土地     802,000 円     査定額       建物     313,600 円     36,900,000 × 50.0 % × 17.00       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 %	/ 1000
公租公課     建物     313,600 円     36,900,000 ×     50.0 % ×     17.00       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 %	/ 1000
建物 313,600 円 36,900,000 × 50.0 % × 17.00 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 %	/ 1000
建物等の取壊費用の積立金 36,900 円 36,900,000 x 0.10 %	
その他費用 0 円	
C v 10 v 11	
総費用	
1,557,500 円 ( 1,952 円/㎡ ) (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 :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	
設計監 建物等の初期投資額 36,900,000 円 175,000 円 275,000	
1/9,000 円 / mx 200.00 mx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 0.0603 0.0435 x 40 % + 0.0552 x 30 % + 0.0877	
建物等に帰属する純収益       2,225,070 円         ×       ( 2,788 円/㎡)	
総収益 5,843,070	
総費用 1,557,500	
	) 円
純収益 - 4,285,570	
純収益 -     4,285,570       建物等に帰属する純収益     2,225,070	) 円
純収益 -       4,285,570         建物等に帰属する純収益 -       2,225,070         土地に帰属する純収益 -       2,060,500	) 円
純収益 -       4,285,570         建物等に帰属する純収益       2,225,070         土地に帰属する純収益 -       2,060,500         未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益       2,017,230	) 円
純収益 -       4,285,570         建物等に帰属する純収益       2,225,070         土地に帰属する純収益 -       2,060,500         未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益       2,017,230	) 円 ) 円

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区町上津役東2丁目2091番1	2935000273803-0000
2	北九州市八幡西区町上津役東2丁目2091番10	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		

# 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 5 - 6 宅地-1

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 11	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	81,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 7.5 7.0	7 / F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 21	日   (5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基 準 地	所在及び地番並び 「住居表示」等 形状	٦	代ケ崎	\幡西区千 3 - 1 -	-代ケ崎 3 <sup>7</sup> 1 4 」	丁目1番	1 1				地積 ( ㎡ )		330	法令上の規制等
	形状	重ケ+出 へ									( 111 )	1	'	
		況	り利用の	現 別 況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の	1.5	供給 処理施 設状況		な交通施i の状況	分との	近商 (80,200) 準防
1 -	表方形 :2	店舗 S 2			層の店舗、 が建ち並ぶは		西22 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	本城1.	2 km		(その他) (90,200)
(2)	範囲	東 30	)m、西	0 m,	南 160	m、北	100 m	標準	 的使用	低層	店舗地			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 12	····· 2 m、 奥行	· 約	25 m、	規札			800 m²科	 程度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 医療施設の傍で中低層の原 等が建ち並ぶ商業地域 事項				街 - 22	1		交通施設	交通 本城駅 法				対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	医療施			ボで周辺地域で してと でとう測で	院、薬局	がみら		ほかは:	土地利	用に影響を		す特段の変動要因は	
(3)最	有効使用の判定	低層店	誧地						\ \ ´ o	対象基準 対象基準 対個別的		l I		
` '	定評価の手法 適用	取引事例以益還方		比準価収益価		0,000 F 5,600 F	ዓ/㎡ ዓ/㎡							
		原価法		積算価	格		/ F	円/㎡						
		開発法		開発法	による価格	†	/ F	円/㎡						
(6)市均	易の特性	一円の商	商業地域	である。ヨ	との位置関係主な需要者 呼前後で、	は不動産業	業者等で、	取引	に当た	っては	主に収	益性が重要	『で幹線 『な判断	建道路沿いに展開する 「基準となる。中心と
(検討	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 D決定の理由	込み済るが先行る	りの取引 する実勢	価格に基 <sup>*</sup> 価格の変(	<b>づいており</b> 、	、実証的 <sup>*</sup> 硬直的で	で説得力を あるためb	を有す 北準価	る。- 格より	·方、収 ・低く求	益価格	は収益性に	基づい	の潜在的収益性を織 ハており理論的である 体では市況を反映し
示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ ] 100	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 対象基準 比 要因の の比準価 比較 (円/m		価格	標 特 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら	削牛標準価格	の検討	98,30	00 円 / ㎡	価変	一般的要因								」 □物価上昇の継続や米 懸念される。
象標の	/ 長生1111か共	- 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 集価討 代表標準 標準地										地について つつある。	ては堅証	間な需要が見込める反
基準快 準価討 地格		標準地			成 況要	要   图								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	国地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
а	若松 0 7	C 北	九州市若松	X			建付地	(	,	ほほ ) 方形	手長 ジ	北東16 m	市道			1 中専 (60,200)
	- 1040															
b	八幡西 0 C - 1050		九州市八幡	西区			底地	(	)	ほに   方形	t長 彡	西22 m市 南9 m 角地	道			近商 (100,200)
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	,	ほほ) 方形		北東14 ㎡	国道			商業 (90,400)
d	- 1060		九州市八幡	<b></b>			建伏			ほほ	řE	南西22 г	市道			2 住居
u	- 1011		, Pù11 ( Fù Vià田				建付 地	(	)	方形		北東4 m				(70,200)
е								(	,	)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		     住定標準個 ( 円 / ㎡ )		国別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	(	, 033	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		70,483				106.06	街路		0.0	107,000
b	( 81	,967)	100	[102.0]	100	_100		·	_100	)		106,95	接近	Í	0.0	
С	(	)	[100.0] 	100	100	100		99,532	100	)		99,53	32 環境 画均		0.0	99,500
d	105	,937	[100.0] 	100 [103.2]	[ / ] _100	[100.0] _100		109,539	100			93,86	64 行政	女	0.0	93,900
e	143	, 495	[100.0]	100	[100.0] 100	[102.0]		145,183	[114			126,90	)8 その	)他 <u>[100</u>	0.0	127,000
)		,		100		[ ]			[	]				100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	₹				]	工地填	<b>艾要因</b>	の比較の	内訳			
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	5近 -2.0	環境	-30.0
	-	+0.23	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 0.0	環境	0.0
	-	+0.20	画地	+5.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	挺 +2.0	環境	+2.0
	-	+0.42	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他	+3.0		
d		%/月		0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	<del>适</del> +1.0	環境	+10.0
	-	+0.45	画地	+2.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	+3.0		
e	q	%/月	街路		交通・接	近	環境		1	街路			交通・接	近	環境	
					1		1								1	

才比準価格決定の理由 [比準価格: 110,000円/㎡]

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	宅地で	再調達原価	iのi	把握が困難			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番						
llas.	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修I		造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)				(	(円/㎡)		(円/m	ı̈́ )				(円/㎡)
			100	)	100						<u>100</u>		1	
			L	J	100						l I	100		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	■ 費用の補修 D価格		  効宅地化率  :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
(円/m²)						(円/㎡)	103	(円/㎡	ı̈́ )	**	LOTA		(円/㎡)	
			100	)					(	%)	100		1	
			l L	J	100						l I	100		
Ż	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²	'	
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地拉	域要因の比	· ·較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	1	その行	
				_										

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接法	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(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 ( 7	5,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	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	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)		( m²)	(円/㎡)	( m²)	
開発法による価格		F	円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の物	<sup>大</sup> 況															
		用	途		建築	面積		( m²)		構造・	階層		延	床面	<b></b> 積		(	m²)
店舗	誧						150	.00	S	2	F						300.00	)
<u> </u>	公法上の規	制等																
用i	金地域等		基準建滿	<b>返率等</b>	指定容	<b>債率</b>	基準	容積率等	地積		間口	コ・奥行			前面道路、	幅員等		
近潭	·····································			90 %		200 %		200 %		330 m²	13	.0 m×	26.0	m	前面道路: 特定道路ま			2.0 m m
7	想定建物 <i>の</i>	)概要	一棟貸り	し 2 階類	建店舗を	∄定				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟	i貸l	のため			
(3)	-3 総収益	算出内	引訳															
	階層	用资	È	床面	i積	有効 率	有	効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	į F	月額支払1	責料	a1	保証金等(月数	文) a保記	正金等	(円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b	権利金等(月数	(対) b権利	利金等	(円)
	1 ~ 2	店舗			150.00	100.0		150.00		2,650		397	7,500		5.0	)	1,98	37,500
	~																	
	~																	
	~																	
	~													_				
	計				300.00	100.0		300.00				795	5,000				3,97	75,000
1	 =額支払賃									795	.000		 2ケ月	=			9,540,0	000円
-	共益費(管								円/	/m² x	,		(12ケ		=			0 円
t	共益費(管	理費)	の算出根	処			共益	費の授受	はない									
	その他の収									/台 ×		台x 12	2ケ月+	+		=		0 円
1	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額	額)			一時			能と判断し	した							0 円
	空室等によ + a)x 空 			x 空	室率B(	(%))	+	9,5	540,000	円 × 円 ×		5.0	0 %	=			477,0	000円
	以上計															(	9,063,0	000円
_	保証金等の					-E/4 \			000 円 ;		5.0 %				) % =		37,7	763 円
<sup>†</sup>	権利金等の	連用品	はなり負担	」額(空≧	至損矢考	慮後)		償却年	‡釵( 円;		年) %	· 連用和 · ×	间回り	(	%) =			0 円
7	その他の収ノ	(に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)			円;	×	%	×			% =			0 円
4	総収益	+	+ +						9,1	00,763 円		(			27,578	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	)月額支払	賃料の	算出根挑	L	(	) 内は支持	<b>丛賃料</b>									
NO	事例番	묵	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正		域要 比較	基準  格差修	階正		E実質賃料 /㎡)	基準地	基準階	の賃料
а	-		(	,	<u>100</u>			<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	] 10	0 ]	<u>100</u>	_			対象基準 月額実	質賃料	円/㎡
b			(	)												月額支	-	
	-		(	)	<u>100</u> [	_		100	<u>100</u>	] 10	0 ]	<u>100</u>	1			(		円/㎡)
С	_				<u>100</u>	L100		100 [ ]		] 10	0		_			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳	_								
項目	美	<b>ミ額相当額</b>				算 出	根 拠		
修繕費		493,000 F	9		98,600	,000 ×	0.5	%	
上 維持管理費 		477,000 F	9		9,540	,000 ×	5.0	%	
Λ.1Π.Λ.÷⊞	土地	232,100 円	9	查定額					
公租公課 	建物	838,100 円	9		98,600	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		98,600 円	9		98,600	),000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		98,600 円	9		98,600	),000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		2,237,400 円	9 (			6,780 F	円/㎡) (	( 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	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物 <sup>;</sup>	等価格)	30 %	)	n♭: 仕上0	の経済的耐用	月年数			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	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	<u>:</u>	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	(	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根拠		
建物等の初期投資額		98,600,000 円		0.44	2 202 TI (	2	200.00.2	設計監3	
— 4小庄145 /		0.0000			9,000 円/n 区体部分	nx	300.00 mx	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603		0.0435 x		0.0552 ×		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	5,945,580 円 18,017 円/㎡	•)						
(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
								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							898,510	円
×				(				2,723	円/m²
(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/㎡

		75t # 1 D
N o	所在及び地番	不動産ID
2	北九州市八幡西区千代ケ崎3丁目1番11	2935000195066-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

# **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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/m²

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	86,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A10 - F - D + D	/ F ) / T + D O 1 = * T	<b>工业</b> (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		州市八幡   1 - 3		山1丁目3	3番119	<b>7</b> }				州 (m	3 ( (	370 )	;	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路σ	) 状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との		0,400)	
	正方形 1:1	店舗 S 2			関連店舗にれる路線を		北西25 国道	5 m	I	水道、 ガス、 下水	黒崎	1.3 km			その他) 0,400)	
(2)	範囲	東 30 m	 ı、西	160 m、	南 20	m、北	50 m	煙池	生的使用	用 低層	店舗	 t地		(0	2, .00,	
近	 標準的画地の形	1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	-	···、』 f 約	20 m		模		-	ni程度、	形状	正方	·····································	
隣 地	地域的特性	特記・特に			, , ,	街 25			交通			i方1.3 km		_	///  象基準地	と同じ
域		事項				路			施設	1			規制	J		
	地域要因の将 来予測	自動車関連間上昇傾向														:当面の
(3)聶	骨効使用の判定	低層店舗均	也						` '	対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない				
, ,	監定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価格	<b>当</b>	11:	5,000	円/m	า้							
σ.	適用	収益還元法	ž	収益価格	<u>\$</u>	7	9,600	円/m	า้							
		原価法		積算価格	<u>\$</u>		/	円/m	ı İ							
		開発法			よる価格		/	円/m						_		
(6)計	5場の特性	同一需給圏 のほか、業 く、需要も 心となる値	種業態  ・堅調で	こよって 也価も上	は全国展開	開の企業₹ 惟移してい	等も想え	Eされる	る。圏均	或の需給	動向	について	は、幹線	道路:	沿いで交通	通量も多
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格と ており、各 不確定要素 定基準地と	┟補修正エ を含んご	頁目とも でいるた	:十分に検討 :め、規範 <sup>†</sup>	討している 性が相対的	る。ーz 的に低い	5収益( 1。従:	価格は貸って、し	貢料水準 七準価格	፟፟፟及び	還元利回	り等の将:	来予:	測において	て若干の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· · 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	į	地域要	交通	
価と	公示価格		г	]	100	100	ſ	]				甫 画地	ļ	因	行政	
格し をた		円/n	1 1	— <u> </u>	[ ]	[ ]	100				Ī	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡西(		1	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	i 0.0	域	交通	-2.0 -5.0 -10.0
基の準検	前年指定基準	≝地の価格 ,600 円/n	.  -	02.0]	100	100	[100		10	5,000		浦 画地 王 行政	0.0		行政 その他	-5.0 0.0
地討		<u> </u>			[ 100.0]				·=='	L11.±±±/		その他		10.4	/# 7:17= \	
(10) 対年 象標	のり、別午信年間恰	1	05,000		価 変 格 動	要因						上推移して 間にある。	おり、街	路余	件、利便的	也设接近
基準 準価	・2 基準地が発 である場合の検討 討 代表標準地		漂準地等と	<b>二</b> 同一地 <sub>只</sub>	形状成況	1 1				商業地 1上昇傾1			語制用等	も多	い地域でも	5り、需
地格の等がか	標準地番号 公示価格	1 12 0 04	_	- 円/㎡	要 因 (7)	(個別的)要 因	- 1	別的要	関に変	動はなり	l I.					
前か	変動率 年間	+3.8 %	干牛間	,	% の											

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の主設	要交通旅 の状況	Đ (	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(		ほに ) 形	 <b>ई</b> 整	北26 m国	 道			商業 (90,400)
b	- 101 <sup>-</sup>		뉴 사시 <del>크</del> ハ h采				更地			121	ž E	南22 m市	***			 隼工
D	八幡西 0   C   - 1049		九州市八幡				史地	(		(ほほ) (方形	i tx	西56 m 角地			(	年工 70,200) 也区計画等
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			底地	(		ほに ) 方形	 ぼ長 彡	西22 m市 南9 m				丘商 100,200)
	- 1050	03										角地				
d	八幡東 0 C	7 北	九州市八幡	東区			更地	(		ほほ 形	<b>É</b> 台	南東29 m	国道			商業 90,400)
	- 1080	07													$\perp$	
е	_							(		)						
NO	取引信(円)	画格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補]			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要比較		 住定標準価 (円/㎡)	個別I 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[102.5]	100	100		447 440	100				街路	0	.0	447.00
b	(	,286	100.0]	100	100	100.0		117,143	100	0.0]		117,14	3_ 交通・ 接近	0	.0	117,00
	90	,750 <sup>°</sup>	[100.0]	100	[ / ]	[103.0]		91,191		1.3]		112,16		0	.0	112,00
С	1.	,967) ,459	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100 [105.0]		99,532		) 7.5]		113,75	   画地 1	0	.0	114,00
d	(	)	100	[104.3]	100	100		•	_100	0		,	一 行政	0	.0	,
e	(	,287 )	[100.0] 	100	100	[100.0] 100		124,416	[ 98 			126,95	5 その他	0. [ <b>100.0</b> ]	.0 <u>]</u> ]	127,000
	-=-	<u> </u>		100		[ ]			]	]	*===	I = 11.+4 = -		100		
NO	ア事情・の内容 3	イ月率 変動率	ワ標準化	補正の内部	7					工地項	改安达	lの比較のP	7話尺			
a			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
		+0.35	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	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+7.0	環境	-20.0
		+0.32	画地	+3.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0		
c	正常 (	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-3.0	環境	-5.0
		+0.20	画地	+5.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・		環境		0.0	街路			交通・接近	-2.0	環境	0.0
		+0.72	画地	0.0	   行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
		% / 月	<b>注:</b>		<del> </del>  交通・i		環境		:	街路		<del>-</del>	 交通・接近	Ī	環境	
e	'	% / <b>月</b>	tj ) 近		, A		1					1.		- 1		

算価格算	章定内	訳												
原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存し、	土地の再調	建原	原価が把握できれ	ないため。			
2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格								
<b>龙事例番</b>	号			-		所在及	び地番							
他の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価村	各	進		2 、	標準化補正	時点修〕	E	造成工事費の補 修正後の価格	
(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ī)				(円/㎡)	
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>			
帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで			要因の	再調達原価	
(円/	m²)						Pa		า๋ )	¥X	LL#X		(円/㎡)	
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
成度修正		[	]	/ 100			積算	価格		P.	] / m²	'		
事情の 内容	月率:	変動率	造成	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率	
		% / 月	上事費					% / 月	質用				% / 月	
要因の比	· 較		街路	호 참	交通	・接近 		環境		行政	1	その	)他	
	「関係」の 関係 は 関係 は 関係 は 関係 は 関係 は 関係 は 関係 は 関係	原価法が 造成宅地 成事例番号 地の取得価格 (円/㎡) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	世の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 [ 様準化 (円/㎡) 100 [	原価法が適用できない。     造成宅地内等に存し原	原価法が適用できない場合その理由  造成宅地内等に存し原価法の適用が可能  成事例番号  也の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)  「100 [ ] 100 下費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)  「100 [ ] 100 「 ] 100 「 ] 100 「 ] 100 「 ] 100 「 ] 100	原価法が適用できない場合その理由 既成 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の 表	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存む	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再記 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) 「円/㎡」 「100 「」」 100 「」」 100 「一」 10	原価法が適用できない場合その理由	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た 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格	原価法が適用できない場合その理由     既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。       ・ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格       ・ の取得価格     事情補正     時点修正     素地の補修正後の価格 (円/㎡)     (円/㎡)     (円/㎡)     (四/㎡)     (回/㎡)     r<="" td=""><td>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。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格</td></td>	<td>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。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格</td>	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。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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

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

	用	途		建築面	積	(	m²)		構造・降	階層		延床	面積		( n	n²)
店舗						150.00		S	2 F	=					300.00	
公法上の	現制等															
日本 日途地域等	20,63,63	基準建蔽	率等	指定容積	[率	基準容積	責率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
 商業 隼防			90 %		400 %		400 %		370 m²		.0 mx	10 0 m	前面道路:		25	.0 m
隼防 —————			90 %		400 %		+00 %		370 111				特定道路ま	での距離	:	m
想定建物的	の概要	一棟貸し	,の二B	皆建て店	舗を想え	Ē.			有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため。			
3)-3 総収益	 益算出内	 N訳														
,	用道		床面		有効	有効で	面積		たり月額	F	<b>月額支払賃</b>	<b>重料</b>	 a保証金等(月数	数) a保証	正金等	(円)
階層					率 (%)		( m²)	支払賃% (円)	抖		(	(円)	 o権利金等(月数		金等	(円
					(70)		(,	(13)				(13)	4.(	_	1,566	
1 ~ 2	店舗			150.00	100.0	1	150.00		2,610		391	,500	2.0			,000
~																
~																
~																
±1				300.00	100.0	3	300.00				783	,000			3,132	
計 年額支払1	<b>圭祁</b>								783	000 1	円 × 12	 ケ日 =			1,566	-
a共益費(f								円/	m² x	000		12ケ月				0円
-		の算出根拠	<u>L</u>			共益費	の授受		とされてい	いない						
その他のし	以入(駐	車場使用料	等)					円/	台 x		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒れ損	夫(算出	根拠、金額	∄)			敷金に										0 円
空室等に。 + a)x 3	よる損労	に相当額	v 空	<b>字窓R</b> (	%))		9,3	396,000			5.0				100.00	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				<u> </u>	70 ) )	+			円×			% =			469,80 3,926,20	
		 - - - - - - - - - - - - - - - - - -	考慮後	 <b></b>			3,132,	000 円 ×	95	.0 %	x	1.(	00 % =		29,75	
		益及び償却額			5後)		償却年	 F数(	4 3	年)	運用利		1.00 %)			
スの供の間	) I-12 7	伊証会等の	<b>第四</b>	(交安提生	ヤ 虚 必 \		1,566,	000 円 ×		.0 %	x ×	0	.2563 = % =		381,29	
総収益		保証金等の + +	建用鱼	(工至很大)	与思妆)			円 ×	37,252 円	90	· ×		25,236	円/m²)		0円
(3)-4 1 m <sup>2</sup>			賃料の	<b>算</b> 出根拠		( ) [	りは支払	-						, , , , ,		
₩○事例都		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情補正			標準化	建物差修正		 或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	 )賃料
a -		(	)	<u>100</u>			100	100	] [	<u>)                                    </u>	100			対象基準月額実質	階の 質賃料 2,730 P	 g/㎡
b		(	)	<u>100</u>	100		100	<u>100</u>	] [	]	<u>100</u>	]		月額支持 (	弘賃料 2,610 P	∃/㎡
С					_ [		100	100		) ]	100	_ 1		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		算 出 根 拠		
修繕費		493,000 F	<del>၂</del>	98,600,000 x 0.5	%	
維持管理費		469,800 F	7	9,396,000 x 5.0	%	
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	287,900 F	7	査定額		
公租公課	建物	838,100 F	7	98,600,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		98,600 F	7	98,600,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		98,600 F	7	98,600,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	<del>"</del>			
総費用						
~		2,286,000 F	<del>ŋ</del>	( 6,178 円/㎡ )	(経費率	24.5 % )
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.0 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	Ď	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	Ď	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	≣	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		98,600,000 円		319,000 円 / ㎡x 300.00 n	設計監 îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0603		躯体部分 仕上部分	IX (100%)+	設備部分
				0.0435 x 40 % + 0.0552 x 30 %	+ 0.0877 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	5,945,580 円 16,069 円/㎡				
(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
—————————————————————————————————————					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		1,105,672	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益				1,059,787	円
×				(	2,864	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	Ď			
		29,438,528 円	3	(	79,600	円/㎡)

 4 不動産ID
 北九州八幡西(県) 5 - 7
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区青山1丁目3番11	2935000081654-0000
2	北九州市八幡西区青山1丁目3番12	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		

# 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州八幡西(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 ㎡当たりの価格 107,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	84,000 円/㎡
(2)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	路線価又は倍率	倍
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				(3)IM10071±XX	11.11 (1)		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定	評価						

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			西区八村 - 13」	技4丁目2	2番104	4 外				州 (m	I	,848	法	令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	2住 (60,	居 200)	
	長方形 2:1	店舗 W 1		郊外型路線商	店舗等が選 業地域	まち並ぶ	南西22 市道、 背面道		I	水道、 ガス、 下水	永犬	.丸1.1 km		(その他) 地区計画等 (70,200)		
(0)		± 00		100	± 200	مال	200	1## 3	# 55 / <del>=</del> 5	用 低層	rt &±.	Lih		(70,	200)	
(2) 近	一 標準的画地の形	1	n、西 <mark></mark> 間口 約	100 m、 60		m、北 <sup>-</sup> ラ 約	300 m 30 m		見模	-			形状長	≡ <del>∠</del> ⊓	18	
隣 -		1		00 里事業施行		」		. 13	交通			''' <sup>(全)</sup> '西方1.1 km	法令	_		
地 域	<b>26.43(1)14.1</b> ま	事項:	(区凹罡)	E尹未爬1	J <i>/</i> A	路			施設	1	<b>1</b> 6 71	,연기 KIII	規制	(70	,200)	
	地域要因の将 来予測	近隣地域				 整理事業			された	 :路線商		域内にあり、 が予測される	安定	1	<u></u> 背後人口	を基に
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗均		0 001	o, /k	<b>グプロ 川 </b>	+16×		(4)	対象基準 の個別的	隼地	二方路	<b>.</b>			0.0
(5)銀	監定評価の手法	取引事例と	2較法	 比準価格	 }	11	0,000	円/n	n²	因						
σ.	適用	収益還元法	ţ	収益価格	<u> </u>	7	9,700	円/n	n²							
		原価法	:	積算価格	<u> </u>		/	円/n	n²							
		開発法		開発法に	よる価格	+	/	円/n	n²							
(6)市	5場の特性	業地との代表り、付近	は替競争に では沿っ	関係がと 道型店舗	くに強い	と判断され	れる。∄ として≸	たる記念定的な	需要者にない	は不動産 が見込ま	業者	定した。車両 や法人事業者 。なお、不動 ない状況でま	i、資金 加産の取	対の	ある個人	人などで
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	算価格の制度の規範的で	fi度がや↑ ぶ説明力Ⅰ	や劣る。 こ富むも	一方、市 <sup>5</sup> のである。	場性を有 <sup>7</sup> 。よって、	する比準 本件に	≛価格I こおいつ	は事例i ては、i	適格要件 客観的な	を具 :比準	等が多く賃貸 備する取引引 価格を重視し 額を標記のと	■例から レ収益値	求め 抗格を	た試算( 比較考量	℡格であ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		内	票 街路 隼 交通 七 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	т.	[	1	100	100	[	1			'	甫 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた		円/r			[ ]	[ ]	'					その他		<u> </u>		
(9) 指か 定ら	指定基準地番		'	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	要  個 比 要 比 比	別的 因の 較	の比差		内	票 街路 隼 交通 七 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 +12.0 -28.0
基の 準検	前年指定基準		.  -	02.0]	100	100	[100		10	7,000	ł	甫 画地 E 行政	0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
地討		,600 円/r	1	00	[100.0]	[ 78.1]						その他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。	1	05,000		価 変 人格 動	要因						i動向をさらし 資や消費者動に				
基準 準価	・ 2 基準地がき 検 である場合の検討	「通地点(代表) け 標準地	宗华地寺(	5 同一地点 -	形状成況	1 1						D閉店は殆どり E的に推移し <sup>*</sup>		ìl 1。	商業地の	)地価水
地格 の等 前か	公示価格	] +1.9 %	_	_ 円 / ㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	要因の変	動は認ら	められ	はい。				
		, 0	1		1 1 1 1	1										

(1)	比準価格質	算定内	 引訳														
NO	取引事例番号	; ,		世番並びに	「住居表示		類型	地積	( m² )	Į DI	画地 形状	接面证状况	道路の	主	要交通が	施	 法令上の規 制等
	別留写					点			( m )	700	1517	1人/九		京又!	の状況 		<b>利寺</b>
а	八幡西 0	7 北	九州市八幡	西区			更地	(		ほり 方形	ぼ長 形	南22 mī 西56 m	市道			- 10	準工 (70,200)
l								(		'		角地					地区計画等
b	- 1049 八幡西 0		九州市八幡	 €##I♥			更地			171	ぎ長	北東14	~国话			i	商業
D	C	/   10/	/ 6711 117 VIH				文地	(		)   方		ルボロ	<b>  </b>				句 <del>末</del> (90,400)
	- 1060	)4															
С	八幡西 0	_	九州市八幡	西区			更地				ぎ長 IV	西8.5 ㎡	市道				準工 (60, 200)
	С							(		) 方形	形					'	(60,200)
	- 1060																
d	八幡東 0 C	7 北	九州市八幡	東区			更地			ほ! 形	ぼ台	南東29	m国道				商業 (90,400)
										<u>'</u>							
e	- 1080 八幡東 0	_	九州市八幡				建付			長	 方形	南15 mī	 十 道			+	 商業
	C	, ,,,,,	/ U/II 1 P / 1 P				地	(		)	7112	東8 m					(100,400)
	- 1101	11										角地					
NO	取引促(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 / m²)	地切の	域要 北較	格	住定標準( (円/㎡	価 )	個別的 比較	的要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(		100	[103.5]	100	100			100	า			街	攺	0	0.0	
Ľ	90.	,750	[100.0]	100.5	[ / ]	[103.0]		91,191		5.4]		79,0		通・			79,000
b	( 105,	027	100 [100.0]	[103.4] 100	100	100 [100.0]		109,539				110,8	接			0.0	111,000
С	(	)	100.03	[101.7]	100	100.01		100,000	_100			110,0	369 環 画			0.0	111,000
Ļ	75,	,556	[100.0]	100	[ / ]	[ 90.0]		85,378	[ 74			115,3				0.0	115,000
d	( 119,	, 287	100 [100.0]	[104.3] 100	[ / ]	100 [100.0]		124,416	100 [ 91	)   .6]		135,8		の他		0.0	136,000
е	(	)	100	[105.2]	100	100			100						[100.	<u>o</u> ] [	
NO				100     消正の内部		[103.0]		121,318		.1]   t#bt		109,1 の比較の			100		109,000
	の内容図	空動率		11HHTT 021 3H	`						70 X I	00 00 70 00	, I, 3H/ (				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+12.0	環境	0.0
	+	+0.32	画地	+3.0	├	0.0	しての	 他	0.0	 行政		+3.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	 % / 月	街路	0.0	¦ ┆交通・接		環境		0.0				交通・		+4.0	環境	-10.0
		+0.42	画地		- -   行政		その		0.0				L ¦その他			L	
С	正常 9	//////////////////////////////////////	街路		<del>│</del> │交通・接		-   環境		0.0				  交通・			環境	-22.0
	-	+0.33	画地		- -   行政		-   <del>そ</del> の		0.0				 ¦その他			<u></u>	
d	正常 9	 % / 月	街路		  交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-20.0
		+0.72			¦行政		\ \ <del>そ</del> の		0.0				¦ その他		0.0	L	
e	正常 9	 % / 月	街路		交通・接		環境		0.0				交通・			⊤環境	-8.0
		+0.58			      行政		その		0.0				     その他			L	-8.0
				+3.0		0.0	00		0.0	1112		+10.0	1		0.0		
オは	<b>北準価格決</b>	ŧ定のŦ	<b>埋由</b>										〔比準值	曲格:		110	<b>0,000</b> 円/㎡)

(6) 建筑压物统令中部															
(2)	積算価格算	軍定内	訳												
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内は	こあり	土地の再調	建原	原価を把握する	ことが困難	であるた	め。	
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格								
ĭ	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番							
13%	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	L 100	1		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の「	再調達原価	
	(円/	m²)					(円/㎡)	Par	(円/m	ı̈́ )	**	LUTA		(円/㎡)	
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	I100	]		
烹	机度修正		[	]	/ 100						円/㎡				
内記	Я														
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正			月率変動率	
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月	
地均	域要因の比	.較		街路	<b>各</b>	交通	・接近		環境		行政	·	その何	<u> </u>	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	9,700 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						

(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	開発法を通	頭用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投下	資本収益率	販売単価(住宅	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)	(円/m	) ( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (		円/㎡	)		

(3)	-2 想定建	単物の状	<b>犬</b> 況									4076711	八幡西(県)			地-4	
		用	途	建築	面積	(	m²)		構造・「	階層		延床i	面積		( r	m²)	
店舗	Ì					500.0	0	S	1 6	F					500.00		
么	法上の規	制等															
	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 付	:居		70	0.4	222.01		222.01		4 0 40 2			20.0	前面道路:		22	.0 m	
地区	計画等		70	%	200 %		200 %		1,848 m	63	.0 mx :	29.0 m	特定道路書	きでの距離	:	m	
想	定建物の	)概要	郊外型の低り	鬙店舗を想	見定する。				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しであるため	<b>か</b> 。			
(3)	-3 総収益	算出内										•					
	7t+ ==	用道	床	面積	有効率	有効	面積	1㎡当 支払賃	当たり月額	F	翻支払賃	料	保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)	
	階層			( m²)	<del>*</del> (%)		( m²)	(円)	<b>^</b>		(	(円)	·····································	数) b権	利金等	(円)	
		r <del>.</del> *+		E00.00	400.0		F00 00		0.450		4 005	000	4.	0	4,900	,000	
1	~ 1	店舗		500.00	100.0		500.00		2,450		1,225	,000	2.	0	2,450	,000	
	~																
	~																
	~																
	~											<u></u>					
															4,900	,000	
	計	)		500.00	100.0		500.00				1,225	,000			2,450	,000	
年	額支払賃	<b>重料</b>	N						1,225,	000	円 x 12	ケ月 =	:	14	1,700,00	00 円	
a:	共益費(管	宮理費)						円/	′m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円	
			の算出根拠			地域慣	行など		共益費を引	支払賃							
			車場使用料等)						/台 ×		台x 12			=		0円	
			根拠、金額)			保証金		保され <sup>7</sup> 700,000	ているため	か計上	Eしない。 5.0					0円	
	室等によ ⊦ a)x ⊆		∈相当額 A(%)+( ×	空室率 B	(%))	+	14,	•	口 × 円 ×		5.0	% =			735,00	00円	
	 \上計								, , , ,					1;	3,965,00		
伢	証金等の	運用部	益(空室損失考)	憲後)			4,900,	000円 >	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =		46,55	50 円	
			<b>造及び償却額(</b>		慮後)		償却 <sup>2</sup> 2,450,	手数( 000 円 <b>&gt;</b>		年) .0 %	運用利 ×	) (ا [iii]	1.00 %) .2563 =		596,53	88 円	
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)			円 >	<	%	×		% =			0 円	
然	<b>公</b> 以益	+	+ +					14,6	08,088 円		(		7,905	円/㎡)			
Ť			月額支払賃料				内は支持				T			T			
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補一時		標準化	建物 差修正	が格 地域	域要 比較	基準『 格差修』	者   査: E   (P	定実質賃料 ∃/㎡)	基準地	基準階の	D賃料 	
а	-		(	100		-	100	<u>100</u>		<u>)</u>	100 [			対象基準月額実	階の 質賃料 2,563 F	円/㎡	
b	-		(	100	<u>[</u>		100	<u>100</u>	] [	<u> </u>	<u>100</u>	1		月額支	払賃料 2,450 F	円/㎡)	
С	-		(	100	[		100	100	] 100	<u>)</u>	100	]		基準階	1 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳	_					
項目	)	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		463,500	円	92,700,000 x 0.5 %	)	
維持管理費		514,500	円	14,700,000 × 3.5 %	)	
\\	土地	1,650,000	円	查定額		
公租公課	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/㎡ ) (	経費率 2	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	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		92,700,000	円	400 000 TI ( " 2	設計監理	
— 1小庄 14 /塔\四 <del></del>		0.000		180,000 円 / m²x 500.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0603		0.0435 x 40 % + 0.0552 x 30 % +	0.0877 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×		5,589,810 <sub>[</sub> 3,025 円/	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	,			
総収益				1	4,608,088	円
総費用					3,601,300	円
—————————————————————————————————————					1,006,788	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				5,303,221	円
×				(	2,870	円/m²
(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/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

北九州八幡西(県) 5 - 9 宅地-1

						•	<u>,                                      </u>
基準地番号	提出先	提出先 所属分科会名		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	不動産鑑定士沖別	<b>X</b> 裕章	
鑑定評価額		35,700,00	00 円	1 m² ̀	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)	[令和 7年1月]	66,000 円/㎡
(2)空地每本口	ATD 7/2 7/2 0.5	/ C ) / T + 2 O 15 * T	工告(压+4)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 🕯	艦定評価額の決定	の理由の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			西区三か 1 3 - 9	「森3丁目 」	119番9	<b>י</b> ት				地積 ( ㎡ )	·	429	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺(	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	近商 (80,200) 準防
	長方形 1:1.5	診療所 W 2				店舗兼住宅等 ぶ近隣商業地域		m		水道、 ガス、 下水	三ヶ森	90 m		(その他) (90,200)
(2)	 範囲	声 20 ~~	、西	30 m、	÷ 200.	m、北	100 m	抽油	 的使用	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	 兼住宅:	+sh		(90,200)
(2) 近	 標準的画地の形状		別日初	18 r		<u> </u>	24 m.				ж庄七. 430 ㎡₹		形状!	三古耶
隣 -		特記:私鉄				步 街 <sup>1</sup> 8m		, <i>&gt;</i> ,761	· <u>··</u> 交通			=/2、 i東方90 m		マンパン ・対象基準地と同じ
地 域	T  017, 042	1380   1436   業地   事項		路!			不足		施設		不過八十二	J <b>æ</b> 7J90 Ⅲ	規制	1
	地域要因の将 来予測	各種店舗・ 価水準は4				——└ 粦型の駅i				近隣居	住者等	に対する相		」 需要が見込まれ、地
(3)最	有効使用の判定	店舗兼住写	言地						` (	対象基準 の個別的 因		l I		
1 ` ′	定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価格		84	4,500	円/㎡	. '	싀				
က	適用	収益還元法	ŧ l	収益価格		59	9,700	円/㎡						
		原価法	1	積算価格		/ 円/m²								
		開発法	-		よる価格		/	円/㎡						
(6)市	5場の特性	替・競争関	係が強い 行や大型	)。需要 <sup>を</sup> 型店舗へ(	者は圏内I の顧客流は	こ地縁関の 出によりず	系を有す 奇圏・商	でる個人 所況は衰	及び <sup>対</sup> 退傾向	也場中小 可にあっ	法人が たが、	中心的と判近年は新規	削断する 乱出店か	電鉄沿線商業地との代 る。近隣地域周辺では が散見され、立地性か 乱出し難い。
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	映した理論	的価格で の成熟原	である。( 度は総じ <sup>.</sup>	但し、近M て低く、L	隣地域はE 収益価格I	自用の店 は低位に	舗・事 試算さ	業所等れたも	いり いと思	が多く  料する	、テナント 。鑑定評価	·からの 「額の決	対象地の収益性を反 )賃料収受を前提とし 快定にあたっては、比
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	の規準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		[	1	100	100	[	1			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/m	า๋ 10	] 00	]	[ ]	100					その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別 と 要! 比	因の		/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		<u>[</u>	$\frac{1}{100}$	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(10) 対年 象標(	り 削牛標準価格 の 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	基準地の検討 新規 価格 81,600			世の検討 「一般的」」			・				ニ推移している。		
基準構 準価語 地格 の等	策│である場合の検討 討│ 代表標準地	<sup>標準地</sup> 北九州八幡		5 - 8	成 況	世 現 東 医 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	aj t	など相応	応の宅	地需要加	がみられ		2堅調に	浦・住宅の建替えが進 に推移している。 られない。
の寺   前か	変動率 年間			+0.6 %		│ 、要 区	3 /							

NO I	比準価格質			ι <del>≖</del> ₩ 2 ″ ′ −	[#P=		本工	1元7年		=	ы +÷=-	***		m 'マ '	<del>/</del>	ナタ トのセ
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	' 住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の形状		道路の	主   設(	要交通加 分状況	他	法令上の規 制等
а	八幡西 0 7 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	不整形	北東7	m市道				2住居 60,200)
b	- 10324 八幡西 0 7 C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	不整形	<b>東西7</b> 1	m県道				<b>丘商</b> 84,200)
	- 10296	6						,	,							
С	八幡西 0 7 C		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	ほぼュ 方形	E 北西25	m国道				<b>新業</b> 90,400)
d	- 10292 八幡西 0 7		九州市八幡	西区			更地			不整刑	<b> </b>	m市道			<u>K</u>	<u> </u>
	- 10201							(	)	)					(	70,200)
е	八幡西 0 7 C	7 北方	九州市八幡	西区			底地	(	)	ほぼ長	南西22 北西9 北東6 三方路	m			(	2 住居 70,200) 也区計画等
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / m²)	地域因の比		 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	ク要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(62,6	)	100 [100.0]	[100.5] 100	100	100		68,304			81,9		透通・		.0	82,000
b	( 81,	387	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	_100		85,247	100	)	86,9	損	遊 送近 環境		.0	87,000
С	( 110,6	608	100 [100.0]	[103.2] 100	100	100 [100.0]		114,147	100 [137		83,		地		.0	83,200
d	78,6	)	100 [100.0]	[104.5] 100	100	100		84,692	100	)	86,4		可政 ∸の他		.0	86,400
е		861 ) 373	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [105.0]		105,070	100 [123		85,2	284		[ <b>100.0</b>	<b>)</b> ]	85,300
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記	<b>R</b>					工地域要	要因の比較の	D内訳			'	
а			街路	0.0	交通・技	· 6.0	環境	;	0.0	<b>封路</b>	-1.0	交通・	接近	0.0	環境	-15.0
		0.12	四地		行政		その		0.0	 行政 		その他		0.0		
b		/月 0.13	街路 		  交通・打 		環境			<b>封路</b> 		交通・		0.0	環境	-2.0
			凹地		               		その		0.0	行政 		¦その他 ┆☆ほ		0.0	T四↓卒	
١		0.32	街路     画地		交通・打     行政		環境  その			封路  行政		· 交通・   その他		i	·	+22.0
- 1		/月	街路		交通・技		環境		0.0	5路 野路		交通・		+1.0	環境	-3.0
d	正常 %				1	0.0	. L		0.0			<u> </u>			L	-5.0
d		0.50			└ · ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政	-1.0	その他	1	0.0		
	+(	0.50		-3.0	                                   		                   		0.0	行政 封路		その他       交通・			環境	+22.0

<del></del>														
(2)	積算価格算	軍定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に存	字し、:	土地の再調	<b>周達</b> [	京価が把握でき;	ないため。		
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
1947	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	L 100	1	
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	PAT	のた画情 (円/m	ı )	#X	LU#X		(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1	
烹	热成度修正		[	]	/ 100			積算	西格		F	] / m²		
内記	Я						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>巠変動</b> 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他										<u> </u>				

(3	)収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,494,629	2,063,306	7,431,323	6,496,400	934,923	( 0.9592 ) 896,778	(3.9 0.4)
	収益価格	25,622,229	円 ( 59	9,700 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						

(4)開奏	(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		の理由						
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)		(	円 )	(%)		(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m²)		
開発	法による価格				円 (		円/㎡)					

		用	途		建築同	面積		( m²)		構造・『	階層		延床	面積		( r	ท์ )
店舗兼	共同住	字:					186	5.00	S	3 F	•					558.00	
	上の規																
用途地		2 CO COLO	基準建滿	<b>支率等</b>	指定容和	<b></b> 春率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商										4002			24.0	前面道路:	: 県道 8.0 m		
準防				90 %		200 %		200 %		429 m²	18.	.0 m×	24.0 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定	建物の	概要	1階部分	分を店舗	浦、2階	i~ 3 階 8	生共同	住宅とし	て想定	有効率 の理由	Ç	93.3 %	各階で	想定される共	共用部分を	考量	
(3)-3	総収益	算出内	引訳														
		用道	<u> </u>	床面	ī積	有効	有	効面積		たり月額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
階	層				(m²)	率 (%)		( m²)	支払賃 <sup>9</sup> (円)	科			(円)	b権利金等(月	数) b権和	 引金等	(円)
		<b>+</b> 4 B							(1-)					4.0		1,292	
1 ~	- 1	店舗			186.00	90.0		167.40		1,930		323	,082		0		, 164
		井同信	宇		186.00	95.0	95.0 176.70 1,370 242,079				079	1.0	0	242	,079		
2 ~	~ 2 共同住宅 186.00 95							110.10	1,070			272	,070	1.0			2,079
•					95.0		176.70	70 1,370			242	,079	1.0			2,079	
3 ~	3													1.0	J	242	2,079
~	_																
~	-																
					558.00	93.3		520.80				807	,240			1,776	
		- 业3								007	240 [	円 x 12	 <sup>)</sup> ケ月 :			1,130	-
	复払賃 益費(管								四/		240 [		ジョー 12ケ月			,686,88	0円
			の算出根技	処					137	^			12773				0 13
			車場使用						円/	台 x		台×12	!ケ月+		=		0 円
貸倒	机損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金	等にて充	当								0 円
			相当額	A	完被 D /	( 04 ) )		9,6	886,880			5.0	) %				
	-		(%)+(	× ±	至学 D(	(90))	+			円×			% =			484,34	
以上 保証			 法(空室損	生老店往	叁)			1 776	486 円 ×	95	.0 %	<b>Y</b>	1	00 % =		0,202,53 16,87	
			・ と及び償却					償却年	 拝数(	4 3	年)	運用利	回り(	1.00 %)			
								1,130,	322 円 ×	95	.0 %	×		0.2563 = '		275,21	
総切			保証金等σ + +	)連用益	(空至損失	:考慮後)			円 ×	· 94,629 円	%	× (		% = 22,132	□ / m² \		0円
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠							(	) 内は支払	-	94,023 []				22,132	13/111)		
<del>`                                    </del>	事例番		事例の		事情神		( 点修	がは又が 標準化	建物	格地	或要	基準隊	皆	定実質賃料	基準地	基準階の	の賃料
			実質賃料 (円/	<b></b>	正	正		補正	差修正			格差修正		円/㎡)			
а					100	1	1	100	100	100	)	100			対象基準 月額実質	階の	
	-			)	[	] 10	0	[ ]	[	] [	]	_	]		7 翖天!	₹夏₹¥ 2,019 F	円/㎡
b			\	,	400			400	400	100		400	+		月額支持		
	_			,	100 [	_   <u>[</u> ]   10		<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	<u>100</u> ]   [	]	100 [	]		(	1,930 F	円/㎡)
	-		(	)	-	· 1			1 ~	- 1 -	-	-	- 1				
С															基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	<b>三額相当額</b>		算	出 根 拠		
修繕費		545,000	円	109,000,000 x	0.5	%	
維持管理費		290,606	円	9,686,880 x	3.0	%	
Λ.¥Ω.Λ.≐⊞	土地	83,200	円	查定額			
公租公課	建物	926,500	円	109,000,000 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		109,000	円	109,000,000 x	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/㎡)	(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	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n b : 仕上の経済的耐用年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0	年	:未収入期間を考慮した修正	E率		0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算!	出根拠		
建物等の初期投資額		109,000,000 F	9	190,000 円 / ㎡×	558 00 m²	設計監 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0596		躯体部分	仕上部分	X (100701	設備部分
建物等に帰属する純収益		6,496,400 F	п	0.0427 × 40 % + 0.0545	5 × 30 % +	- 0.0871 >	× 30 %
<b>とからに作属する</b> がが <b>、</b> X	(	15,143 円/					
(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	3 円
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益					896,778	円
(a) a 144 a 177 × (744	\ <u> </u>	( , , , )	0/	(		2,090	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り						
		25,622,229	円	(		59,700	円/㎡)

N o	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区三ケ森 3 丁目 1 9番	2935000215604-0000
2	北九州市八幡西区三ケ森3丁目20番	2935000215605-0000
3		
4		
5		
6		
7		
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

北九州八幡西(県) 5 - 10 宅地-1

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/m²

### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	170,000 円/㎡
	A10 7 7 7 0 0		T#/##	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2	日  (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	i				

<u> </u>	単化計1曲領の沃ル	の注用の多															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市八幡 3 - 8 ·		崎3丁目3 I	37番8					1	也積 ㎡)	(	330	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	Ϊ道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接		文通施記 D状況	分との	商業 (80, 防火	800)	
	正方形 I : 1	店舗兼共同(	 主宅	中高層ションの商業	■ビル、医院 /等が建ちst έ地域	完、マン bぶ駅前	 北25 n 国道	1		水道、 ガス、 下水	黒峰	 奇200	m		駐車	の他) 場整備 <sup>は</sup> ,800)	也区
(2)	 範囲	東 90 m、	西	40 m、	南 20	m、北	0 m	標準	準的使用 準的使用	     中高	層の	店舗	・事務所	· ·兼共同	引住宅	地	
近				18	m、 奥行	<b>元</b> 約	18 m	、規	見模		320 ו	m²程	度、	形状工	E方用	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記」」「日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日		する国	道沿いの	街 25	m国道		交通施設		訳	<b>有西方</b>		法令規制	1	₹基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	高度利用可 強く、容積													用地と	こしての	需要が
(3)最	有効使用の判定	中高層の店	舗・事	務所兼	共同住宅	地			` '	対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない	1				
	定評価の手法	取引事例比		比準価		22:	2,000	円/n	ni	囚							
<u></u>	適用	収益還元法		収益価権		160	6,000	円/n									
		原価法		積算価村			/	円/n									
		開発法			こよる価格		/ 	円/n		4+1-5	1.b+1.d		+4 44 20 24	£11_1		<del></del> 204 1.11. 1	- /\\ ++
(6)市	場の特性	同一需給圏 ・競争関係 業施設が閉 容積率緩和	が強い。 鎖し商圏	需要者 圏・商災	がは地場事業 記は縮小傾!	業法人・ <sup>2</sup> 句にある <sup>-</sup>	不動産業 −方で、	*者等 *立地	が中心的 持性及で	的と判断 び値頃感	fする 以によ	。近 るマ	<ul><li>で</li><li>で</li><li>で</li><li>で</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li></ul>	辺でに /用地需	t近年 霊要が	、駅前の 強く、a	)大型商
<b>)</b> 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は、 益性を反映 トからの賃う	した理論 料収受に	角的価格 こ基づく	各である。( (収益性は	但し、近 総じて弱・	券地域で く収益値	では自身 西格は(	用の店舗 低位にi	舗・医院 試算され	誤等を いたも	·中心 このと	いに旧式の : 思料する	)賃貸物 。鑑定	が件も E評価	見られ、 額の決定	テナン
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規		内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	円/㎡	[	]	100	100	[ 100	]				補 正 _	画地 行政		因.	行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(	<del> </del>	E 1	時点		地域要 因の比 較	更 個	別的 因の	の比		内		tの他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	 街路 交通 環境	0.0 0.0 +13.0
基の 準検	前年指定基準		-	09.3]	100	100	[100	0.0]	22	20,000	i	·id 補 正	画地 行政	+3.0	因	行政 その他	0.0
地討	246	,000 円/㎡	10	00	[103.0]	[118.7]	100	)				<del>-</del> 7	の他	0.0			
(10) 対年 象標(	り 削牛信牛1側恰	20	1,000		価 変 格 動	一般的 要 因	_ i						回復基調がつも総じて				
基準標準価語	・ 2 基準地が共 である場合の検討		準地等と	:同一地. -	形状成況	地域要因							立地性から 地価は3				
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+9.5 %		- 円/㎡	要 因 % の	個別的 要 因	<b>*</b> ( <b>•</b>	対象地の	D個別的	対要因に	かかる	る特	没の変動は	は認めら	られな	l 1 <sub>0</sub>	
						1											

NO	取引事	Į ,	 听在及び出	 也番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		ī	画地	接面道	路の	 主要で	 交通施	法令上の規
	例番号		,等 ;等	SH TO IC	<u>ши-ки</u>	点	類型	- DIR	( m²)		形状	状況		設の状	況	制等
а	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(		不!	整形	西20 m国東5.9 m	道			2住居 (70,200)
	- 1030	06										二方路				
b	八幡西 0 C - 3030		九州市八幡	洒区			更地	(		(ほ) 方 <sup>分</sup>	ぎ長 形	北東20 1 北西28 1 南西8 m 三方路	m			近商 (100,300)
С	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			更地	(		(ほ) 方 <sup>分</sup>	ぎ長 形	北西27 北東7.5				近商 (100,200)
	- 3030												.=			
d	戸畑07		九州市戸畑	<u>X</u>			更地	(		) 不到	整形	北東36 1 北西2.7 南東5.1 三方路	m			商業 (100,400) 宅造規制区域
e	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	,		ほ    方:	ま長 形	北30 m国 南4 m	道			商業 (100,400)
	- 1020	02										二方路				
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	 域要 比較		上 惟定標準信 (円/㎡)		固別的要 比較	因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	(	) ,800	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		150,843	100	0 0.2]		214,8	街		0.0	215,000
b	(	)	100	[101.3]	100	_100		·	_100	0			接	通・ 近	0.0	
c	(	, 324	100.0]	100 [101.8]	100	[108.0]		148,502	100	7.6] 0		219,6	78 環 画		0.0	220,000
_	157	,564	[100.0]	100	[ / ]	-		152,762	_	6.9]		228,3			0.0	228,000
d	( 143	) 914,	<u>100</u> [100.0]	[104.3] 100	100	100 [ 95.9]		156,520	100 [ 74	0 4.3]		210,6		 の他	0.0	211,000
e	(	)	100	[103.8]	100	100		005 440	100			004 4	20		00.0	004 000
NO				100   補正の内記		[103.0]		265,449							100	231,000
	の内容	変動率														
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	<del></del>	7.0 環	<sup>竟</sup> -17.0
		+0.45	画地	+2.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-9.0	その他	0	0.0	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	<sub>-8</sub>	3.0 環	<sup>竟</sup> -21.0
		+0.42	画地	+8.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	行政		-6.0	その他	0	).0	
c		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		-1.0	交通・技	<del></del>	7.0 環	·····································
		+0.45	画地	+5.0	 ¦行政 -	0.0	\ <del>-</del>	他	0.0	行政		-8.0	その他	0	∟ ).0	
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・技	<del></del>	.0 環	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
		+0.43	画地	 -4.1	 ¦行政	0.0	しての	他	0.0	行政		-5.0	その他	0	).0	
e	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	).0 場場	·····································
		+0.42	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他	+15	∟ 5.0	
ー オト	· 上準価格別	央定の!	 里由		•		•					'	〔比準個	——— ī格:		

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存し、	土地の再調	建原	原価が把抗	握できた	ないため	•		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	ຳ )	標準化	<b>花補正</b>	時点修	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100	]	100							]	<u>L</u>	1		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	 公補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		頭効宅地化率 はした価格 (円/m		地域要較	因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	100 [	]	<u>L</u>	]		
į	热成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			F	] / m²		•	
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化補	ÌŒ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路		交通	・接近		環境		í	行政		ą	その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	38,766,235	8,775,094	29,991,141	27,963,000	2,028,141	( 0.9430 ) 1,912,537	(3.9 0.4)
	収益価格	54,643,914	円 ( 160	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	単物の制	 犬況										407 0711	八幡西(県)	5 - 10		地-4
		用	途	<b>3</b>	建築面和	責		( m²)		構造・「	階層		延床	面積		( r	m²)
店舗	・事務所	<b>前兼共同</b>	目住宅				180	.00	R C	12	F				2	,160.00	
公	法上の規	制等						I									
用途	地域等		基準建蔽率	等指定	E容積率	ŽŽ.	基準	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業財防火	亅場整備地	β区	100	0 %	80	00 %		800 %		330 m²	18	3.5 mx	18.0 m	前面道路:特定道路			5.0 m m
	!定建物σ	)概要	1階部分を 同住宅とし	店舗、	2 階部	分を事	<b>事務所</b>	、 3 階以	上を共	有効率 の理由		91.3 %	各階で	想定される共	共用部分を	考量	
(3)-	·3 総収益	算出内	· り訳														
. ,	階層	用道		床面積	率	有効	有		1㎡当 支払賃	ー もたり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
				(1	n²) (9	<b>%</b> )		( m²)	(円)				(円)	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗		180	.00	70.0		126.00		2,650		333	,900	4.		1,335	
1	~ 1													2.			7,800
2	~ 2	事務戶	折	180	.00	85.0		153.00		1,850		283	,050	4.	0	1,132	2,200
3	~ 12	共同位	主宅	180	.00	94.0		169.20		1,600		270	,720	1.0			),720 ),720
	~												ļ				
	~																
													.==			5,175	5,000
	計			2,160	.00	91.3		1,971.00				3,324	,150			3,375	5,000
年	額支払賃	料									150	円 × 12	ケ月 =		39	9,889,80	00 円
	共益費(管								円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠	<del>-</del> \					m /	· / ·		/> 40	<b>4</b>				<u> </u>
		,	車場使用料等 根拠、金額)	<b>₱</b> )			動令	等にて充		台 x		台×12	7月+		=		0円
	室等によ	-					郑立		∃ 389,800	————		5.0	) %				011
			ス作当智 み(%)+( )	× 空室率	B (%	))	+	,	•	円×			% =			1,994,49	90 円
以	上計	+ a+													3	7,895,31	10 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失考	憲後)				5,175,	000 円 ×	95	.0 %	ύ×	1.0	00 % =		49,16	63 円
			益及び償却額の					償却 <sup>3</sup> 3,375,	∓数( 000 円 ×		年) .0 %	運用利 x	回り( 0	1.00 %) .2563 =		821,76	62 円
		∖に係る	保証金等の運	用益(空室	損失考慮	憲後)			円×		%	ν ×		% =			0円
	収益		+ +						-	66,235 円		(		117,473	円/㎡)		
			D月額支払賃					) 内は支持			나	± ×+ 5	Hr		± >+ 1·*	+ 14 min	九任业
NO	事例番	亏	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	<b>事情補</b>	正時	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地	域要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料 引/㎡)	基 学 地	!基準階 <i>0</i>	の 真料
а	_		,	<u>1</u>	00 ]			<u>100</u> [ ]	100		0]	100 [	_		対象基準月額実		円/㎡
b	_		(		00 ]				100		0		_		月額支		
С			(		00 ]	L100					0				基準階	1 F	В

				` '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		2,390,000 F	<del>ŋ</del>	478,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		1,196,694 [	<del>၂</del>	39,889,800 x 3.0 °	%	
N.∓D. N.÷H	土地	169,400 F	7	査定額		
公租公課	建物	4,063,000 F	7	478,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		478,000 F	7	478,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		478,000 F	<del>"</del>	478,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	<del>ŋ</del>			
総費用						
~		8,775,094 [	<del>၂</del>	( 26,591 円/㎡) (	( 経費率	22.6 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	ó	n a : 躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30 %	ó	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格:建物等	<b>等価格)</b>	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年	E	:未収入期間を考慮した修正率	(	0.9430
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		478,000,000 円		045 000 TI / m². 0 400 00 m²	設計監	
二千八年  併/崇		0.0505		215,000 円 / ㎡x 2,160.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0585		0.0401 x 40 % + 0.0545 x 30 % +	0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	27,963,000 円 84,736 円/m				
(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
					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 -			$\dashv$		2,028,141	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,912,537	
×				(	5,796	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	ó			
		54,643,914 F	3	(	166,000	円/m²

Νo		不動産ID
1	所在及び地番 北九州市八幡西区黒崎3丁目37番8	不動産ID 2935000123481-0000
2	107 WILLEY (I国内に元元66m) 2 1 日 2 、日 C	200000120101-0000
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		
50		

## **鑑定評価書( 令和 7年地価調査)** 令和 7年 7月 25 日提出

令和 7年 7月 25 日提出 北九州八幡西(県) 9 - 1 宅地-1

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	[令和 7年1月]	円 / m²
	A 472 - 472 - 172 - 172	/ = \ /#\h = /#\	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑正評価額の決及														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			\幡西区第 2 - 1 3	ệ地町22 <sup>:</sup> 」	番 2					封 ( m	抱積 i )	2,	338	法令上の規制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主 接	要な	文通施設 D状況	足との	工専 (60,200)
	正方形 1:1	工場			規模工場、頂地が大学では		西10 m 市道、 南側道			 水道、 下水	黒崎	<del>]</del> 2.2	km		(その他) (70,200)
(2)	範囲	東 150	)m、西	150 m	南 300	m、北	500 m	標準	 的使用	中小	丁場	抽			. ,
近	標準的画地の形料		間口				50 m				500 i			形状 ፲	 E方形
隣 地 域	地域的特性	特記」」		駅背後の路	<b>福海工業地</b>	街 10	m市道		交通施設				52.2 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測														└ 上の不確実性が懸念 ヒ予測する。
(3)	最有効使用の判定	中小工均	易地						(	対象基準 の個別的 因		角坩	ţ		0.0
. ,	鑑定評価の手法	取引事例	引比較法			3	5,300	円/㎡	<b>-</b> '	<b>a</b>					
(	の適用	収益還え	法	収益価			/	円/㎡							
		原価法		積算価			/	円/m²							
		開発法	V 122177		による価格	-	/	円/㎡	+# TF G	. m	7.0.+		-1811F   6	/\:\ ±±	**************************************
(6) i	市場の特性	要者は/	【幡西区 【崎バイ	及び隣接I パスなど!	区との地縁	関係を有の交通ア	し、交通 クセスに	゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙	スを重 黒崎駅	i視する R背後の	中小工業	・中団地	型企業が に属し、	中心的 立地的	競争関係が強い。需 ]と判断する。対象基 ]優位性による相応の ¦し難い。
ìź	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	価格及び本件では	バ収益価 は対象基	格は試算 準地と価	できず比準	価格のみ有する複	を試算し 数事例。	<sub>ノ</sub> た。比 こり比準	準価格し、オ	Bは、現 対めた値	実の	取引 妥当	価格から  と判断す	求めた る。	、支配的のため、積算 :実証的価格である。 設定評価額の決定にあ :した。
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象 の規準 (円 /	<b>≢価格</b>	内	漂準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格			[ ]	100	100	[	1				辅 E	画地 行政		因 行政
をた		田	/m²	100	1	r	100				-		7/H		その他
(9) 指が 定ら	指定基準地番		/ m² -	100 —— 時点 修正	標準化補正	地域9 因の比較		別的	対象基 の比準 (円 /	≢価格	内		で 街路 交通 環境		
指定を基準	指定基準地番	号地の価格	-	時点	標準化	地域野田の日	要 個 要 比	別的因の較	の比準	≢価格	内 3	漂隼化補正	街路 交環境 画地 行政		その他 地 街路 域 交通
指か 定ら 基の	指定基準地番 前年指定基準 前年指定基準地 終続標準価格 - 2 基準地が共	号 地の価格 円 の検討 通地点(代	- / m²	時点 修正 [ ] 100	標準化補正 100 [ ] 価 変動	地域 ( ( 数 ) ( 一般 ) ( 要 ( D )	要比 [ 100 / の 黒	別的の対象を関する。	の ( )	北九州、北、设備:	内訳が経済に	標準化補正	街交環画行の復準で 国K準 リンプで 関係 リンプで 関係 リンプで 関係 リンプで 関係 リンプで リンプで リンプで リンプで リンプで リンプで リンプで リンプで	3してい ベイパス	その他 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他

NO	比準価格第 取引事			 !番並びに	「住居表:	示 取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道	路の	主要交通	<b>通施</b>	 法令上の規
INO	例番号		,等 ,等	留业のに	正占权	点点	類 型	201其	( m²)	o F	形状	状況		設の状況		制等
а	若松 0 7 0		九州市若松	X			更地	(		(ま) 形	ぎ整	北西11 r 北東7.5 角地				工専 (70,200) 臨港地区
b	- 1019		1州市若松	  X			更地			131	ぎ長	北東14 г	市道			
~	- 1040		WIII				2-0	(		方		北西12 市				, (70,200) 地区計画等
С	八幡西 0 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(		(ほ) 方形	ぎ長 ド	西6.3 mi	市道			「調区」 (70,200)
	- 1059		L 111 111				7.45./			1-1		المجادد م	. <del>+</del> '\ <del>+</del>			·····································
d	門司7 C - 1080		1州市門司	<u>IX</u>			建付 地	(		) 形	ぎ台	北東25.3 m 南西6.1 二方路				準工 (70,200)
e	- 1080	2													_	
	-							(		)						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付洞価の補口			□ 定価格 円 / ㎡)		域要 比較		上 推定標準値 (円/㎡)		引的要因 餃	σ	査定価格 (円/㎡)
a	( 21	106	100 [100.0]	[107.2] 100	100	100 [101.0]		22 111	10	00 3.1]		25 56	街路		0.0	25 600
b	(	196	100.0	[102.9]	100	100		33,111	_10			35,56	55 交通 接近	•	0.0	35,600
	31,	205	[100.0]	100		[103.0]		31,175		9.0]		35,02	湿 環境		0.0	35,000
С	( 22,	647	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,893	<u>10</u>	7.1]		35,60			0.0	35,600
d	(	)	100	[102.5] 100	100	100 [103.0]		26 196	10			24.70	一 行政 34 その1		0.0	24 900
e	(	363	[100.0] 	[]	100.0	100		36,186	_10	4.0] 00		34,79	2001	ը [100	H	34,800
	-=:	<u> </u>		100		] [ ]			[	]	l	1-11-4-		100		
۷0	ア事情 1	1 月率	ワ標準化	補正の内記	К					土地	<b>乳</b> 安区	の比較の	<b>小</b> 訳			
— а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接迫	년 -5.0	環境	.2.0
	+	-0.65	画地	+1.0	└	0.0	その	-	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	_	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接迫	년 -4.0	環境	-10.0
	+	-0.58	 画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+3.0	 その他	0.0	_ L	
c	正常 9	6/月	街路		<del> </del>  交通・i		環境		0.0	街路			 交通・接i		環境	-10.0
	+	-0.50	 画地	0.0	¦行政	0.0	その	-	0.0	行政		-20.0	 その他	-3.0	_ L	
d	正常 9	6/月	街路		<del> </del>  交通・i		環境			街路			交通・接迫		環境	j. 0.0
	+	-0.25	 画地		行政		その			 行政		i	 その他	0.0	_	
e	9/	6/月	街路		<u> </u>  交通・i		環境			街路			交通・接迫		環境	į.
	i		I												1	

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	をし、.	土地の再調	建原	京価が把握でき;	ないため	•		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	<b>両法の適用が</b>	可能な	場合(	の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
147	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点傾	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>100</u> [ ]	10	]		
1	付帯費用	m²)	標準化	(補正	時点修正		正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]	10	0		
Ē	热成度修正		]	]	/ 100				積算值	価格		P	] / m²			
内記	R 															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	或要因の比!	較 ——		街路	Z.		交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			•
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の中小工場等が 困難なため。	多い工業地域に属し、	貸工場等の賃貸市場が	が未成熟であり、規範'	性の高い賃貸事例の	収集が

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

 4 不動産ID
 北九州八幡西(県) 9 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区築地町22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		

## **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
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
 今和 7 年 7 日 1日 (4)総定評価日
 今和 7 年 7 日 18 日 (6) [令和 7年1月]
 円 / ㎡

(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	[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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				ロディ主が	

接方形				~ -												
現場の利用の現   現場の利用の現   現場の日本の利用の対   接面回路の水元   投離   芸女公園施設との   (60,200)   (60	基		1,0,0,			北町1番8	3 5					_			512	法令上の規制等
長方形		形状		用の現				接面	道路の	状況	処理施	接			そとの	
近域				所	、工場			市道、				陣原	1.2 k	KM		
機構・中の調査をからいう。	(2)	範囲	東 600 m	、西 2	200 m、	南 0 r	m、北	500 m	標準	的使用	申中小	工場均	t t			
地域要因の将   特記   特にない   南   18mm   名令   対象基準地と同様な   地域要因の将   上級要因の将   上級要因の将   上級要と同の形   上界傾向で推移すると予測する。地域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。地域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。   位別の個別的要   日本の   日本		標準的画地の形料	大等 間	引口 約	80	m、 奥行	ī 約	125 m	、 規	模	10,	000 m	<sup></sup> 程度	ξ, ;	形状 長	長方形
地域要因の将	地	地域的特性		ない				m市道				沢 北	方1.2	2 km		 
(5) 経定評価の手法   取引事例比較法   比準価格   取引事例比較法   収益価格   アーバー   収益通元法   収益価格   アーバー   収益通元法   収益価格   アーバー   収益通元法   収益価格   アーバー   開発法   規章無法による価格   アーバー   同一需給圏は、北九州市内及び周辺市町の工業地域と地理される。この圏域におけるまたる需要者は、製造業及び物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、都市部に近く列便性に優る当路に関している。なお、取引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ている。なが、取引に関連施設の需要が高まるなか、都市部に近く列便性に優る当路に関している。なが、取引に関連施設の需要が高まるなか、都市部に近く列便性に優る当路に関している。なが、取引に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ている。なが、取引に基づいて表定してより、所要の補修正等も応分と認められ実証的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基準とし、前年度価格との均衡に留意し、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) 代表標準地 標準地番号   時点 標準化   地域要   図の比   収録   図の比   収録   図の比   収録   図の比   収録   図   での   での   での   での   での   での   での			近隣地域に				5並ぶ工:			地域	要因に				、当市	」 面は現状維持のまま
収3   収3   収3   収3   収3   収3   収3   収3	(3)最	有効使用の判定	中小工場均	<u>t</u>							の個別的	集地 月 的要	角地			0.0
開発法   開発法による価格	. ,					_	3			_						
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つ、無証及び鑑定評価額の決定の理由 切実的な音を満れており、原価法及び収益還元法の適用が困難なため、取引事例較法を適用した。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別決定のまた。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、1000円/mi																
検証及び鑑定評価   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、信息	(6)市	場の特性	関連の法人 地価は上昇	事業者想	が中心で	である。近年	丰、物流	関連施詞	役の需要	が高る	<b>まるなか</b>	\、都ī	部门	こ近く利	便性に	優る当該近隣地域の
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   対	` /検	証及び鑑定評価	較法を適用 現実的な有	lした。b i効性がa	と準価格 あるとも	各は規範性の きえられる。	のある各i よって、	資料に基 本件1	基づいて こおいて	査定し	っており <sup>集価格を</sup>	)、所	更のネ	<b>邮修</b> 正等	も応分	と認められ実証的で
A	公規(	標準地番号	標準地				因のと	比 要	因の	の規	集価格	内準	<u> </u>	交通		域 交通 環境
指か 定ら	格し	公示価格	円/m	<u>[</u>		100		[ 100					= 1	亍政		
準検     用/㎡     100     100     100     正 行政 その他       (10)     大年5     大年5     大京の 表標の 表標の 表標の 表標の 表標の 表標の 表標の 表達検 である場合の検討 (代表標準地等と同一地点) 化表標準地 標準地番号     本 大大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	指か 定ら	指定基準地番	号 -	1 1	時点 修正	標準化 補正	因のは	比 要	因の	の比差	集価格	内準	1 3 3 H	交通 環境		域 交通
が年ら 線線 新規 前年標準価格 30,400 円/㎡ 表準検 である場合の検討 (代表標準地等と同一地点) 形 状 成 況 世格 標準地番号 である場合の検討 要 因 である場合の検討 要 因 である場合の検討 要 因 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。	準検	前年指定基準		1 [ 1				[ ] [	<u> </u>				1	<b>亍政</b>		
ま	対年	シー 継続 新規 前年標準価格		30,400	<b>当/㎡</b>		1 1	1 1	景気は緩	やかな動産市	回復基	調であ 影響が	るが懸念	、円安や される。	·諸物価	「の高騰、金利上昇等
地位   ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	基準	- 2 基準地が共 対 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表标	,		形状	1 1									
前か 変動率 年間 +7.2 % 半年間 % の 要 因 ク	の等	公示価格	.7.0.01			因		- 1	固別的要	因の変	動は認	められ	ない	o		

機器号	<u> </u>	<b></b>	<b>押</b> 厂	13 m/(										16767117 \	州口(不	:) 3	- 2	七地-2
例酬等	(1)	比準価格質	算定内	訳														
100   101   100   10	NO		j		と 番並びに	「住居表え		類型	地積	( m²)	i のi	画地 形状		道路の			Đ.	法令上の規 制等
14   14   14   15   15   16   17   16   17   16   17   16   17   17	а	若松07	C like	九州市若松	X			更地	(				北西12				(	70,200)
Registration		- 1040	5										角地					
	b			九州市若松	X			更地	(		(不)	整形	南8 m市	道			(	60,200)
Regiment   Regimen				九州市若松	·X			更地			131	ぎ整	北西11	m道路			-	 「専
世				<i></i>	_				(			σ <u>τ</u>	北東7.5				(	70,200)
e       - 11103       - 11103       (60,200)       (60,200)         c       - 11103       (60,200)       (60,200)         c       - 11103       (60,200)       (60,200)         c       - 11103       事情補 時点修 正 個の補正 福正 (円/m)       排定価格 (円/m)       抽定標準価 (円/m)       個別的要因の 比較 (円/m)       衛務 0.0 交通・(円/m)         a       100	Н			九州市芸松	ΙX			重批			不	対形	∃r26 m[5	引道			Я	
e       の 取引価格 (円/m)       事情補 (円/m)       融資機 (円/m)       推定価格 (円/m)       地域要 格定標準価 (円/m)       構定標準価 (円/m)       個別的要因の (円/m)       査定価格 (円/m)         a (円/m)       100 (102.9)       100 (円/m)       100 (円/m)       100 (円/m)       100 (円/m)       100 (円/m)       100 (円/m)       34,662 (円/m)       25 (円/m)       <	u			, 6711112 <b>-1</b> 212	<u>~</u>			文地	(		)	正川ン	1020 IIIE	4,6				
NO   取引価格	e	- 1110	13															
日/m   正   正   価の補正   補正   日/m   日の比較   格(円/m   比較   日/m   日の一		_							(		)							
31,205   100.0   100   1/0	NO						模 標準化 補正									 !因の		査定価格 (円/㎡)
B	а	(	)													0.	.0	
26,010	b	31,	,205						31,175				34,5	— ~·		0.	.0	34,600
31,196		26,	,010						30,461				30,5			0.	.0 _	30,500
d ( 30,246	С	( 31	196						33 111				33 0		地	0.	.0	33,000
e       100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100       工地域要因の比較の内訳         NO ア事情 7月率 の内容 変動率 ウ標準化補正の内訳 変動率 ク内容 変動率 ク内容 変動率 ク内容 変動率 クトラ 40.58 [四地 +3.0] 行政 0.0 その他 0.0 行政 +2.0 交通・接近 -5.0 環境 -5.0 環境 -5.0 反通・接近 0.0 環境 0.0 行政 +2.0 その他 0.0 [] 200	d	(	)	-									00,0		政	0.	.0	
NO   7事情   7月率   ク標準化補正の内訳   7月率   ク標準化補正の内訳   7月率   ク標準化補正の内訳   7月率			,246			-			39,405	_			34,4	45 その			-	34,400
NO ア事情 7月率 ウ標準化補正の内訳	е	(	)														ן ני	
b 正常       +0.58 画地       +3.0 行政       0.0 その他       0.0 行政       +2.0 その他       0.0 ほ境         b 正常       % /月 街路       0.0 行政       0.0 その他       0.0 行政       0.0 行政       0.0 環境       +5         c 正常       % /月 街路       0.0 交通・接近       0.0 環境       0.0 街路       -3.0 交通・接近       -6.0 環境       +10         e ボラン ラー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	NO	ア事情の内容の	ーー イ月率 変動率	ウ標準化				l					の比較の	内訳				
b       正常       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       -5.0       交通・接近       0.0       環境       +5         +0.60       画地       -10.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       母童・接近       -6.0       環境       +10         c       正常       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0       その他       0.0       日本の他       0.0	а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境	į	0.0	街路		-2.0	交通・技	妾近 <sub>- :</sub>	5.0	環境	-5.0
c       正常       % / 月 街路		+	·0.58	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	(	∟ 0.0		
c       正常       % / 月 +0.65       街路 画地       0.0   その他 0.0   交通・接近 +1.0   行政 0.0   その他 0.0   をの 0.0	正常 9	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・扌	 <del></del>	環境	<u> </u>	0.0	街路		-5.0	交通・技	 妾近 <sub>(</sub>	0.0	環境	+5.0	
c       正常       % / 月 街路		-	+0.60	画地	 -10.0	 ¦行政		. L		0.0	 行政		0.0	その他	(	<sup>[</sup> 0.0		
せ0.65       画地       +1.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0       日本の他	С	正常 9	6/月	街路		!		1		-	街路						環境	+10.0
d 正常     % / 月 街路     0.0 交通・接近     0.0 環境     0.0 街路     +4.0 交通・接近     -2.0 環境     +10       e     % / 月 街路     交通・接近     環境     街路     女通・接近     環境		-	+0.65	  画地		Ĺ				-	 行政		i			L		
+0.67       画地       -18.1       行政       0.0       その他       0.0       行政       +2.0       その他       0.0         e       % / 月       街路       交通・接近       環境       街路       交通・接近       環境	d	正常 9	6/月	街路		<u> </u>		1		0.0							環境	+10.0
e %/月街路 交通·接近 環境 街路 交通·接近 環境		-	+0.67			L		- L					i			L		
	е	9	6/月	街路		1		1			街路		1				環境	
				画地		 ¦行政		その	 他		 行政		  -  -	その他		L		
-   -   -   -   -   -   -   -   -   -	ナ:	└───── 七準価格決	····································			1		1						〔比準個	 ī格:		32	<b>2,600</b> 円 / ㎡)

															()		
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	l	既成	市街地で	あり、	再調達原何	<b>画の</b>	把握が団	難な	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ì	造成事例番·	号				-		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価粒	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>/補正</b>	時点修正	=	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/n		地域較	要因の	)比 個別的 比較	勺要因σ	) 再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	I100	1				(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比!	較		街路	3		交通	・接近		環境			行政		-	その他	1

$\overline{}$									
(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利	回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	15C V 7 N T 1 A	(円)	(	r-g)
法						(	)	(	) %
	収益価格		円 (	円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用に供した工場が	「多く、賃貸市場が未成	成熟で、賃貸事例の収集	<b>集が困難なため収益還</b>	元法の適用に	t断念した	-0	

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区洞北町1番85	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		

## **鑑定評価書(**令和 7 **年地価調査)**

令和 7年 7月 25日提出 北九州八幡西(県) 9-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額 128,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 72,000 円/m²

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	56,000 円/m²
	A10 7 7 7 0	• -	( F ) /T-la o 15**	T 245 / T 1.5		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	2日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定部	平価						

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州市八村 「陣原 2 - 1	番西区陣原 2 丁目 <sup>·</sup> 1 - 9 」	1 1 番 9 タ	١			地積 (㎡)	1,	777	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の現	利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接近の	交通施設)状況	(6 準	0,200) 防	
	長方形 2:1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫、」はか住宅も混在す	する地域	北8 m 市道、 東側道		水道、 ガス、 下水	陣原600	m		その他)	
(2)	範囲	東 200 m、西	   200 m、南 50	m、北	150 m 標	進的信息	日合庫	 兼事務所	†#h	(8	0,200)	
近	 標準的画地の形料					見模		<del>水子が</del> が 000 ㎡程/		形状 長方	 5形	
隣 地 域	地域的特性	特記・土地利用の	昆在度が高い	街 - 8 m 路 -	市道	交通施設		沢 南方60	00 m	法令 準 (7	Ĭ <u>T</u> 70,200)	
	 地域要因の将 来予測	国道3号線や都市	     高速道路などを补   再開発事業が完	ーー 哺完する『			、交通		用途の多		が向上してい	1る。
(3)	最有効使用の判定	倉庫兼事務所地	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		12,22,27,10,715	(4)	対象基準 対象基準 の個別的 因	*	!			+3.0
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		3,500 円/r	n						
'	の適用	収益還元法	収益価格	49	9,300 円/r							
		原価法開発法	積算価格 開発法による価格		/ 円/r / 円/r							
	市場の特性	背後の混在地域と 街並みの成熟に伴 取引の中心となる	圏は八幡西区及び の代替競争関係が いながら良好な居 価格帯は、不動産!	強い。主た 住環境を刑 取引の規模	たる需要者は 形成し、マン 莫や目的条件	地縁のる ション などが[	ある個人 用地とし × マであ	、や法人事 , ての堅調 , るため、 	業者、マな需要も	ンション 見込まれ 出すこと	開発業者で る。 は難しい。 	ある。 
` <i>`</i> ∤	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	く、また投資採算 する取引事例から	の収益性や投資価値 性に基づく賃料水準 導出した規範的な値 量のうえ、類似の	準が未成熟 価格である	熱であるため <sup>。</sup> る。よって、i	低位に乳 鑑定評	算出され 西額の決	iた。一方 t定にあた	、比準価の	格は類似 実証的な	.地域の説明 :比準価格を	力を有
示準	***	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		内 準 訳 化	街路 交通 環境	地 垣 要	或 交通 要 環境	
価と 格し をた	· 公示価格	<u>[</u>	100 100	100	100			正	画地 行政 の他	区	引 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		内準	街路 交通 環境	北 垣 要	或 交通 要 環境	
基の 準検 地討		,   <u>-</u>	100 100	100	100			正	画地 行政 ·の他	因	国 行政 その他	
(10)対象基準地の	が が が が である場合の である場合の検討 である場合の検討 代表標準世 標準地を検討 である場でである。 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討	68,000 通地点(代表標準地等 標準地	と同 <sup>一地点)</sup> 格 動 形 成 要 「 円/㎡」 因	個別的	受けられ 就 用途の部 居住利( の) には利(の)	れる。物 多様性か 更性から	があり、こ マンシ	のなか景気 工場倉庫や	動向を注 P営業所なこしての需	視する必 どの他に	にも不透明期 要がある。    住居系も認め  まれる。	
準価 地格	検 である場合の検討   代表標準地   標準地番号   公示価格	標準地	形 状 成 況 - <del>四/㎡</del> 因	要医	] 人 居住利的	更性から	マンシ	ョン用地と	こしての需			他に任居系も認ら見込まれる。

3	<b>試昇伽俗</b>	异疋	八訳(									7	じてかり	四割	(吳)	9 - 3	15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 1
(1)	比準価格算	定内	訳														
NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 珍状	接面道状況	路の	註 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	若松 0 7 C		九州市若松	·⊠			更地	(	,	ほほ ) 方形		南西15 : 北西17 : 北東6 m 三方路	m				2 住居 (70,200)
b	八幡西 0 7 C	7 北	九州市八幡	西区			建付地	(		台邢	<b></b>	南西10 1	m国道				工業 (60,200)
С	- 10219 八幡西 0 7 C	7 北	九州市八幡	西区			貸家 建付 地	(		ほほ ) 形	 <b>ई</b> 台	南東18 ।	m市道				隼工 (60,200)
d	- 10311 八幡西 0 7 C	7 北	九州市八幡	西区			貸家 建付地	(	,	ほほ ) 方形		東6 m市: 北6.2 m	 道				丘商 (100,200)
е	-							(	,	)							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較	· 格	性定標準(i (円/㎡)	<b>T</b>	個別的比較	勺要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 81,	) 361	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [107.0]		76,342				72,6		路通・		0.0	74,800
b	(49,	) 360	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ 80.0]	100 [ 97.0]		64,626		3.1]		69,4		近 境		0.0	71,500
C	(69,	661	100 [100.0]	100.9]	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]		70,998	100	6.1]		66,9	16	i地 ·政		3.0	68,900
d e	68,	500	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		68,432	100 [ 89	9.4]		76,54	46 <del>7</del>	の他	[ <b>103</b> .	0.0	78,800
	,	1	[ ]	100	[ ]				[	]	*==				100		
NO	ア事情   イ   の内容   変	月率 動率	ワ標準化   	補正の内記	7					土地項	以安占	の比較の	内訳				
а		/月 0.06	街路		  交通・接 		環境			<b>街路</b>		+3.0			+2.0	· 環境 - - 	0.0
h			画地 街路		¦行政 ¦ ▽ ▽ ▽ ▽ ジ通・接		                   		0.0	行政  街路		- !	その他 <del> </del>		-2.0	一一	
		0.32					   <del>そ</del> の			三二  行政		i	ス <u>に</u>  その他		-2.0  0.0	L	0.0
С	正常 %	/月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		+3.0			+3.0	環境	0.0
	+	0.10	画地	-1.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d			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	-5.0
		0.15	曲地	+1.0	行政		その		0.0	行政		- 1	その他		0.0		
е	%	/月	街路 		·   交通・接 	近 	環境			街路 			交通・			· 環境 - 	. – – – – – –
			画地		¦行政 '		その	1世		行政 ———		i	その他				
オŀ	七準価格決!	定のヨ	里由										〔比準化	西格:		7:	<b>3,500</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市征	街地内の	ため:	土地の再訓	<b>副達</b> [	原価を抵	2握する	ことが困	難であ	るため	か。
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	「能な場合	合の個	格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素均 の値	格	修正後   / ㎡ )	造	成工事費	า๋ )	標準	化補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>ረ補正</b>	時点修正		色の価	の補修 i格  /㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の比	也 個別的 比較	的要因σ	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	L10	00		
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算個	西格			F	円 / ㎡			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	호 -	交通	通・接	近		環境			行政		-	その他	,

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	9,300 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						

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

(3)-2 想	定建物の	<b></b>										1				
	用	途		建築ī	面積	(	m²)		構造・	階層		延床	面積		( r	'n)
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	<b>艾等</b>	基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	責率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準工 準防			80 %		200 %	2	200 %		1,777 m²	60	.0 mx	29.0 m	前面道路: 特定道路:			.0 m
想定建	関物の概要	一棟貸し	の倉庫	車兼事務	所を想え	Eする。			有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため。			
(3)-3 総		 内訳										<u> </u>				
階層	用		床面		有効 率	有効応	面積	1㎡当 支払賃	ー áたり月額 料	F	割額支払賃	<b>5料</b>	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円
				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	権利金等(月	数) b権和	自金等	(円
1 ~	倉庫 1	兼事務所		900.00	100.0	9	900.00		1,520		1,368	,000	4.	0	5,472	,000
2 ~	事務	所		300.00	100.0	3	300.00		1,520		456	,000	4.	0	1,824	,000
~																
~																
~																
計			1,	200.00	100.0	1,2	200.00				1,824	,000			7,296	,000
	ž払賃料									000	円 × 12			21	,888,00	00 円
	費(管理費)								m² x			12ケ月	=			0円
		)の算出根拠 注車場使用料				地球慣	けなと		共益費を引 ′台 x	之払 🎚	科に含 台x 12			=		0 円
	•	出根拠、金額				保証全等	等に上		<u>ロ×</u> されている	3 t- X						0円
	による損害		<del>"</del> /			N III JE		388,000		<i>S 1</i> C 0.		) %				013
		A(%)+(	× 空	室率B(	(%))	+	,	•	円×			% =		1	,094,40	00 円
以上計	† + a-	+												20	,793,60	00 円
		益(空室損失						000円 >		.0 %			00 % =		69,31	2 円
権利金	き等の運用!	益及び償却	額(空室	<b>区損失考</b> /	慮後)		償却的	∓数( 円 >	:	年) %	運用利 ×	回り(	%) =	%) =		0 円
その他の	の収入に係る	る保証金等の	運用益(	空室損失	考慮後)			円 >			×		% =			0円
総収益	å -	+ + +						20,8	62,912 円		(		11,741	円/㎡)		
(3)-4 1	㎡当たり	の月額支払	賃料の	算出根拠	L	( )	りは支持	<b>丛賃料</b>								
NO 事	例番号	事例の 実質賃料 (円/	.	事情补 正	甫 時,	点修 補	標準化 正	建物 差修正	関格 地質 因の	域要 比較	基準降 格差修正	皆 査 E (F	定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a	-	(	)	<u>100</u>		- 1	100	<u>100</u>	] [	0]	<u>100</u>	]		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,525 F	円/㎡
b	-		,	<u>100</u>			100	<u>100</u>	] [	0]	100 [			月額支持	公賃料 1,520 F	円/㎡
С		1	,	<u>100</u>			100	<u>100</u>		0	<u>100</u>			基準階	1 F	В

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	<b>ミ額相当額</b>				算出	出根 拠		
修繕費		1,050,000 円	9		210,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		656,640 F	9		21,888	,000 ×	3.0	%	
/\f⊓ /\÷¤	土地	1,070,000 円	9 查:	定額					
人 公租公課 	建物	1,785,000 円	9		210,000	,000 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		210,000 円	9		210,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		210,000 F	9		210,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		4,981,640 円	9 (			2,803	円/㎡)	(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	等価格)	40 %		na:躯体0	D経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %		n♭: 仕上0	D経済的耐用	月年数			30 年
c:設備割合(設備価格:建物:	等価格)	30 %		n c:設備0	D経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年		: 未収入	期間を考慮	した修正	率		0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根拠		
建物等の初期投資額		210,000,000 円				2		設計監	
— 7.1/5.14/4/W					),000 円/n 区体部分	1x	1,200.00 ㎡ 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
一元利逓増償還率 		0.0603	(	0.0435 ×	40 % +	0.0552		+ 0.0877 <b>&gt;</b>	
建物等に帰属する純収益 ×	(	12,663,000 円 7,126 円/㎡	)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	, I						
								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	
   未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							3,150,688	
×				(				1,773	円/m²
(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 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡西区陣原2丁目11番9	2935000128138-0000
2	北九州市八幡西区陣原2丁目11番10	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		