別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出

北九州門司(県)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州門司(県)　－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	9,840,000 円	１㎡当たりの価格	52,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区丸山１丁目１２０２番４２１「丸山１－１１－１７」			②地積(㎡)	186 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：2.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	門司港1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　160ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　22 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６m市道　交通施設：門司港駅南東方1.2 km　法令規制：１中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅等が見られる既成住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅等は徒歩圏にはないが、小学校やスーパー等の生活利便施設は徒歩圏にある、地価は横ばい傾向で推移と予測した。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	34,200 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は門司区の戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域である。需要者の中心は門司区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。比較的良好な環境から需要は回復傾向で推移している。古くからの住宅地域であることから、建物取り壊し後の更地や中古住宅としての売買が中心である。規模は５０～６０坪程度で８００～１，０００万円程度、新築戸建で２，５００万円～４，０００万円程度が需要の中心である。地価は横ばい傾向で推移。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には共同住宅等も見られるが、総じて弱い賃貸需要から元本に見合う賃料を収受できず収益価格は若干低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 52,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 景気は緩やかな回復基調となっているが、門司区では完全には閉塞感から脱却できておらず、傾斜地への住宅需要は未だに低迷している。 (地域要因) 戸建住宅に公営住宅等も見られる住宅地である。鉄道駅等若干遠いが、生活利便性は比較的良好で、需要は安定的で、地価は横ばい傾向。 (個別的要因) 価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10408	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東9.7 m市道 北西4.4 m 二方路		１住居 (70,200)
b	門司８Ｃ - 10402	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東34 m県道		１住居 (60,200)
c	門司８Ｃ - 10301	北九州市門司区		更地	( )	不整形	西6 m市道		１住居 (70,200)
d	門司８Ｃ - 11102	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西11 m市道 北東1.8 m 角地		商業 (100,400)
e	門司８Ｃ - 10304	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 48,932	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	47,973	100 / [93.6]	51,253	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	51,300
b	( ) 51,674	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	57,416	100 / [106.1]	54,115		54,100
c	( ) 45,350	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [76.0]	59,671	100 / [106.1]	56,240		56,200
d	( ) 60,143	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.9]	63,946	100 / [115.7]	55,269		55,300
e	( ) 30,182	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	37,426	100 / [70.5]	53,087		53,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0
			画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**53,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,209,232	714,792	2,494,440	2,273,540	220,900	(0.9788) 216,217	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	6,359,324 円 (34,200 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	90.00	ＬＳ　2 Ｆ	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専	60 %	200 %	200 %	186 ㎡	9.0 m× 21.3 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	タイプは２ＬＤＫで、約４５㎡	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,530	137,700	1.0 1.0	137,700 137,700
2 ～ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,530	137,700	1.0 1.0	137,700 137,700
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		275,400		275,400 275,400

⑨年額支払賃料	275,400 円 × 12ケ月 ＝	3,304,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,304,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	165,240 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,139,560 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	275,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,616 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 275,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	67,056 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	3,209,232 円 (17,254 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,564 円/㎡ 月額支払賃料 (1,530 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	154,400 円	38,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	132,192 円	3,304,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 22,900 円	査定額
	建物 328,100 円	38,600,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	714,792 円 (3,843 円／㎡)	(経費率 22.3 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	38,600,000 円	208,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,273,540 円 (12,223 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,209,232	円
②総費用	714,792	円
③純収益 ①－②	2,494,440	円
④建物等に帰属する純収益	2,273,540	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	220,900	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	216,217 円 (1,162	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

6,359,324 円 (34,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区丸山１丁目１２０２番４２１	2932000089140-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
北九州門司(県)　－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
北九州門司(県)　－２	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　波多野　宏和

鑑定評価額	3,810,000 円	１㎡当たりの価格	31,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和　8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区清見２丁目２５５８番１３「清見２－３－１２」			②地積（㎡）	123 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200)
	台形 1：2.5	住宅 W 1	小規模一般住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域	北4.1 m 市道	水道、ガス、下水	門司港2.2 km	（その他）土砂災害警戒区域 (60,164)

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　20 m、南　150 m、北　70 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	街路条件等が劣る既成住宅地	街路	４．１m市道	交通施設	門司港駅　北東方2.2 km	法令規制 １住居 (60,164) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	対象基準地の近隣地域では特記すべき変化もなく当面は現状維持と予測される。地価水準については、傾斜地や利便性等が劣る地域では住宅地需要が弱く、地価は微減傾向が続くものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　31,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は門司区の郊外にあって戸建住宅が多く見られる既成住宅地の存する範囲。主な需要者については、当該圏域に地縁を有するエンドユーザーが殆どと言える。圏域内の需給動向については、立地条件の優る地域では引き合いもあるが、利便性や地勢上の条件などが劣る住宅地の需要は弱く低迷している。市場での中心となる価格帯については、取引事情や立地、画地規模などにより異なり、中心となる価格を見出し難い状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は門司区北部の傾斜地勢に位置し、中小規模の戸建住宅が大半をしめ賃貸アパート等の収益物件は殆ど見られない。また、取引に際しても自用目的の取引が大半であり、収益性を重視した価格が形成されている地域ではないと考えられる。よって、本件では比準価格をもって鑑定評価額を決定することになるが、その際、前年の基準地価格や地域の動向等にも留意のうえ、表記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　31,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金利上昇、諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。
	②変動率　年間　-1.6 %　半年間　%		地域要因：傾斜地等の諸条件が劣る戸建住宅地では、新規の住宅地供給もなく需要は弱含みである。
			個別的要因：個別的要因に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 11108	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 m県道		１住居 (60,192) 土砂災害警戒区域
b	門司８Ｃ - 10103	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南5 m市道		１低専 (50,80)
c	門司８Ｃ - 11101	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	東5 m私道		１低専 (50,80)
d	門司８Ｃ - 10304	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		１住居 (60,200)
e	門司８Ｃ - 10403	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	北西6.6 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 28,505	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	28,419	100 [91.1]	31,195	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	31,200
b	( ) 22,275	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	27,335	100 [88.4]	30,922		30,900
c	( ) 26,363	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	26,874	100 [86.0]	31,249		31,200
d	( ) 30,182	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [／]	100 [80.0]	37,388	100 [119.5]	31,287		31,300
e	( ) 23,120	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	25,740	100 [84.2]	30,570		30,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -13.0	環境 -5.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +20.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 -25.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**31,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅が多く見られる地域であり、画地規模等の諸条件を検討した結果、投資に見合う建築物の想定が困難であるため収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区清見２丁目２５５８番１３	2932000097742-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
北九州門司(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
北九州門司(県)　－ 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　早坂　剛雄

鑑定評価額	6,910,000 円	１㎡当たりの価格	17,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区大字猿喰字間谷１３７番			②地積(㎡)	386 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他) (40,60)
	台形 2.5：1	住宅 Ｗ 2	山間に農家住宅のほか、倉庫等が混在する農家集落地域	南3.6 m 市道	水道、下水	門司4.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 150ｍ、南 50ｍ、北 40ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、 奥行 約 25 m、 規模 500 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	山間部に位置する農家住宅地域	街路	３．６m市道	交通施設	門司駅　南東方4.4 km	法令規制	「調区」(40,60)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家住宅地域であり、当分の間現状のまま推移していくものと予測する。地価については需要は弱く下落傾向で推移するものと思料する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,900 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は農業関係者や、当地域に地縁的選好性を有する個人がほとんどである。北九州市の経済は回復しているが、市街化調整区域に存することから、需要は弱含みで推移している。地価水準については、土地のみで７００万円程度、土地建物一体で２，０００～２，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域である。比準価格は近傍類似の市街化調整区域内の取引事例より比較検討を行っており、信頼性は高い。一方、近隣地域は自己所有による農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であることから収益還元法は適用しなかった。よって、本件では比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。取引価格については全体的に上昇傾向にある。
			(地域要因)	市街化調整区域内の住宅需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10902	北九州市門司区		更地	( )	長方形	西36 m県道 南東8 m 二方路		「調区」(50,60)
b	小倉南８Ｃ - 20850	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	南西9.1 m県道		「調区」(70,200)
c	小倉南８Ｃ - 11001	北九州市小倉南区		建付地	( )	正方形	西4.5 m市道		「調区」(40,60)
d	小倉南８Ｃ - 11006	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	北2.5 m私道		「調区」(40,60)
e	小倉南８Ｃ - 11002	北九州市小倉南区		更地	( )	台形	北西7.8 m国道		「調区」(40,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 12,249	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [102.0]	11,973	100 [70.1]	17,080	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	17,100
b	( ) 26,272	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	27,323	100 [144.7]	18,883		18,900
c	( ) 20,202	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	22,222	100 [122.3]	18,170		18,200
d	( ) 9,635	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [70.0]	100 [90.0]	15,095	100 [85.6]	17,634		17,600
e	( ) 24,180	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	24,011	100 [134.7]	17,826		17,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.18	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
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**17,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の戸建住宅地域に存し賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区大字猿喰字間谷１３７番	2932000055901-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
北九州門司(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州門司(県)　－ 4	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　大川　弘太郎

鑑定評価額	7,210,000 円	１㎡当たりの価格	61,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	49,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等		②地積（㎡）	⑨法令上の規制等
北九州市門司区寺内２丁目５番２１ 「寺内２－５－２０」		118 ( )	１住居 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
正方形 1：1	住宅 W 2	小規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	門司1.6 km

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　11 m、規模　120 ㎡程度、形状　ほぼ正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	門司駅東方1.6 km	法令規制	１住居 (60,200) 土砂災害警戒区域
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められず、今後も現状程度で推移するものと考察される。地価は横這い基調にあり、今後も同様に推移するものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	61,100	円／㎡
収益還元法	収益価格	／	円／㎡
原価法	積算価格	／	円／㎡
開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移してきた中、住宅ローン金利の上昇、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。また、街路条件等が劣る地域、自然災害が懸念される傾斜地域等は需要減退傾向にある。取引の中心は、建替え需要を含め総額１，０００万円前後の中古物件でリフォーム費用は資材高により上昇傾向。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、自用目的（戸建住宅）の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、価格形成要因の動向等を勘案の上、市場価格からアプローチした比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　61,100 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。門司区の人口は減少傾向。
地域要因	安定した住宅利用を維持した地域。門司区内においてはハウスメーカーが相続財産等を取得後、小区画に分割販売するケースが見られる。
個別的要因	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10310	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	南4.3 m市道 東4.1 m 角地		１住居 (70,172)
b	門司８Ｃ - 11002	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東5.4 m市道		準工 (60,200)
c	門司８Ｃ - 11301	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北西8 m市道 南西4 m 角地		１中専 (70,200)
d	門司８Ｃ - 10603	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北西2.3 m市道 北東2.7 m 準角地		１中専 (70,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 58,758	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[100.0]	100/[102.0]	57,721	100/[92.2]	62,604	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	62,600
b	( ) 65,347	100/[100.0]	[100.9]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	65,935	100/[110.0]	59,941		59,900
c	( ) 41,088	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[／]	100/[91.8]	44,848	100/[74.2]	60,442		60,400
d	( ) 59,417	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[／]	100/[100.0]	59,536	100/[95.8]	62,146		62,100
e	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]		100/[ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　61,100 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区寺内２丁目５番２１	2932000020190-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
北九州門司(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州門司(県)　－ 5	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	47,700,000 円	１㎡当たりの価格	70,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	56,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区泉ヶ丘１０１番９「泉ヶ丘１－８」			②地積(㎡)	677 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	台形 1.5：1	共同住宅 ＲＣ ５	中層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	門司1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 150ｍ、南 100ｍ、北 100ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 30 m、 奥行 約 23 m、 規模 700 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 なし / 街路 ６m市道 / 交通施設 ＪＲ門司駅南方1.6 km / 法令規制 １住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中層共同住宅が多く見られる地域である。門司駅からやや距離がある山麓に位置し、区内ではやや人気の低いエリアであることから需要は相対的に弱い。長期的観点からも大きな変動は無く推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	台形 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	49,900 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区大里地区一円の住宅地域。需要者の中心は門司区在住、又は門司区周辺に地縁を有する最終需要者及び投資家が中心となっているほか、マンション分譲業者による需要も見込まれる。門司区大里地区は北九州市の中心商業地小倉北区に近いという地理的優位性から根強い宅地需要がある。門司区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で３５００万円、土地のみであれば１５００万円以下が中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅も見られる地域であるが、元本と果実の相関関係が希薄な住宅地域にあってはその存在意義は低く、収益価格は信頼性に劣る。従って、市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 70,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) アメリカのイラン攻撃に端を発した原油高騰が建設物価を引き上げており、不動産価格に大きな影響を与えている。 (地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 (個別的要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10320	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	北西8 m市道		１住居 (60,200)
b	門司８Ｃ - 11002	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東5.4 m市道		準工 (60,200) 関門景観形成地域
c	門司８Ｃ - 10603	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北西2.3 m市道 北東2.7 m 準角地		１中専 (70,160)
d	門司８Ｃ - 21352	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		１住居 (70,200)
e	門司８Ｃ - 21351	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.2 m市道 北西6 m 南東6 m 三方路		１住居 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 80,113	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,353	100 [116.0]	69,270	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	69,300
b	( ) 65,347	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,674	100 [94.5]	69,496		69,500
c	( ) 59,417	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	59,774	100 [85.7]	69,748		69,700
d	( ) 99,804	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [／]	100 [102.0]	98,434	100 [135.2]	72,806		72,800
e	( ) 99,822	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [／]	100 [101.9]	98,549	100 [135.2]	72,891	[100.0] 100	72,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -23.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**70,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	19,492,524	4,402,417	15,090,107	13,897,500	1,192,607	(0.9623) 1,147,646	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	33,754,294 円 (49,900 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	230.00	S　6 F	1,340.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	677 ㎡	36.0 m× 22.0 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２ＤＫのファミリータイプを想定	⑦有効率の理由　87.8 %	共有部分の査定による

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	230.00	85.0	195.50	1,350	263,925	1.0 1.0	263,925 263,925
2 ～ 4	住宅	230.00	90.0	207.00	1,400	289,800	1.0 1.0	289,800 289,800
5 ～ 6	住宅	200.00	90.0	180.00	1,450	261,000	1.0 1.0	261,000 261,000
7 ～ 7		20.00						
～								
計		1,340.00	87.8	1,176.50		1,655,325		1,655,325 1,655,325

⑨年額支払賃料	1,655,325 円 × 12ケ月 ＝	19,863,900 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	管理費と相殺のため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金などにより充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	19,863,900 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	794,556 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		19,069,344 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,655,325 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	15,891 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,655,325 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	407,289 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	19,492,524 円　(28,793 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,431 円/㎡ 月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,020,000 円	255,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	595,917 円	19,863,900 × 3.0 %
③公租公課	土地 109,000 円	査定額
	建物 2,167,500 円	255,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	255,000 円	255,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	255,000 円	255,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,402,417 円 (6,503 円／㎡)	(経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	255,000,000 円	185,000 円／㎡× 1,340.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	13,897,500 円 (20,528 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	19,492,524	円
②総費用	4,402,417	円
③純収益 ①－②	15,090,107	円
④建物等に帰属する純収益	13,897,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,192,607	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,147,646 円 (1,695	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

33,754,294 円 (49,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区泉ヶ丘１０１番９	2932000013510-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
北九州門司(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州門司(県)　－ 6	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　兼重　利彦

鑑定評価額	15,100,000 円	１㎡当たりの価格	56,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	45,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区光町１丁目３０４番５「光町１－９－５」			②地積（㎡）	265 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域 (60,180)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	門司2.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　20 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４．５m市道　交通施設：門司駅　南西方2.6 km　法令規制：１中専 (60,180) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。傾斜地勢の住宅地ではあるが、生活利便性が確保されていることもあり、地価は当面、概ね横ばい圏内での推移が続くものと予測。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は大里地区を中心に門司区内で形成される住宅地域。典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握され、当該市場参加者は土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。近隣地域は最寄駅から距離のある傾斜地勢の住宅地域であるが、一定の生活利便性は確保され、相応の需要も認められることもあり地価は概ね横ばい圏内で推移する。取引の中心価格帯は標準的規模の土地で凡そ１，５００万円前後と把握。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行わなかったが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的である。このため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力が本件の場合には高いと判断される。したがって現実の市場において観察される地価の動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準に、専門職業家としての良心にしたがい、適正と認められる鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 56,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。 （地域要因）地域要因に変動はないが、周辺住宅地の地価動向や、一定の生活利便性が確保されていること等もあって、地価は概ね横ばい圏内で推移。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10310	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	南4.3 m市道 東4.1 m 角地		１住居 (70,172)
b	門司８Ｃ - 11307	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道		１低専 (40,60)
c	門司８Ｃ - 10806	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	西9.6 m市道		１住居 (60,200)
d	門司８Ｃ - 10603	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北西2.3 m市道 北東2.7 m 準角地		１中専 (70,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 58,758	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[100.0]	100/[103.0]	57,161	100/[98.0]	58,328	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	58,300
b	( ) 40,896	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	40,896	100/[71.3]	57,358		57,400
c	( ) 52,673	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[／]	100/[100.0]	52,673	100/[96.4]	54,640		54,600
d	( ) 59,417	100/[100.0]	[100.2]/100	100/[／]	100/[100.0]	59,536	100/[104.9]	56,755		56,800
e	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]		100/[ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -20.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　56,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		―	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	
⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自家利用の戸建住宅を主体とする住宅地域である。賃貸住宅は皆無で、賃貸市場が十分に成熟していないと解されることから、適正な賃料水準が形成されているとは言い難い。このため、収益還元法では適切な試算価格が得られない可能性も高いことから、本件では収益還元法を適用しないこととした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区光町１丁目３０４番５	2932000007452-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
北九州門司(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州門司(県)　－ 7	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　早坂　剛雄

鑑定評価額	21,800,000 円	１㎡当たりの価格	97,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	78,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区上馬寄１丁目２番２５ 「上馬寄１－２－１６」			②地積（㎡）	223 (　　)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）	
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	西5 m 市道	水道、ガス、下水	門司1.9 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　120ｍ、南　120ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　17 m、規模　220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	比較的品等の良好な住宅地域	街路	５m市道	交通施設	門司駅　南西方1.9 km	法令規制	１中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅や共同住宅等を中心とした既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するものと予測する。地価については安定的な需要を背景に若干の上昇傾向で推移するものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	69,400 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区に居住し区内中心部または小倉北区へと通勤する一次取得者が中心である。近隣地域が存する大里地区においては、近年における土砂災害等に対する意識の高まりから平坦地への選好性が強くなってきており、地価は強含みで推移している。地価水準については、土地のみで概ね２，０００～２，３００万円程度、土地建物一体で概ね４，０００～４，５００万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅や共同住宅等を中心として利便性と居住の快適性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　97,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　北九州門司　－　1 公示価格　97,500 円／㎡ ②変動率　年間　+0.2 %　半年間　+0.1 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。取引価格については全体的に上昇傾向にある。 （地域要因）安定的な住宅需要を背景として、地価はやや強含みで推移している。 （個別的要因）個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 21250	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北東8 m私道		１中専 (60,200)
b	門司８Ｃ - 21352	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		１住居 (70,200)
c	門司８Ｃ - 11001	北九州市門司区		建付地	( )	正方形	南東6 m市道 北西19 m 二方路		１住居 (70,120) 地区計画等
d	門司８Ｃ - 10401	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北西15.5 m市道		１住居 (60,200)
e	小倉北８Ｃ - 10713	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	東4.7 m市道 北4.7 m 準角地		１中専 (70,188)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 98,248	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	100,409	100 [99.8]	100,610	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	101,000
b	( ) 99,804	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [102.0]	98,728	100 [97.9]	100,846		101,000
c	( ) 117,717	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	113,233	100 [106.1]	106,723		107,000
d	( ) 95,724	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	96,681	100 [101.8]	94,972		95,000
e	( ) 101,089	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,503	100 [103.0]	96,605		96,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：100,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,380,788	740,560	2,640,228	2,102,730	537,498	(0.9788) 526,103	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	15,473,618 円 (69,400 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	99.00	ＬＳ　２Ｆ	198.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専	60 %	200 %	200 %	223 ㎡	13.0 m× 17.0 m	前面道路： 市道 5.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積約５０㎡、２ＬＤＫ	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	99.00	100.0	99.00	1,450	143,550	1.0 1.0	143,550 143,550
2 ～ 2	居宅	99.00	100.0	99.00	1,450	143,550	1.0 1.0	143,550 143,550
～								
～								
～								
計		198.00	100.0	198.00		287,100		287,100 287,100

⑨年額支払賃料	287,100 円 × 12ケ月 ＝	3,445,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されるので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,445,200 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	137,808 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,307,392 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	287,100 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,756 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 287,100 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	70,640 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	3,380,788 円 (15,160 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,482 円/㎡ 月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	142,800 円	35,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	172,260 円	3,445,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 50,700 円	査定額
	建物 303,400 円	35,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	35,700 円	35,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	35,700 円	35,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	740,560 円 (3,321 円／㎡)	(経費率 21.9 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	35,700,000 円	175,000 円／㎡× 198.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,102,730 円 (9,429 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,380,788	円
②総費用	740,560	円
③純収益 ①－②	2,640,228	円
④建物等に帰属する純収益	2,102,730	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	537,498	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	526,103	円
	(2,359	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

15,473,618 円　(69,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区上馬寄１丁目２番２５	2932001113639-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
北九州門司(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州門司(県)　－ 8	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	4,860,000 円	１㎡当たりの価格	29,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区黒川東２丁目１２０９番１３ 「黒川東２－１３－２６」			②地積(㎡)	166 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） (60,160)
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 1	戸建住宅が多い傾斜地の住宅地域	西4 m 市道	水道、 下水	門司港4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　15 m、規模　165 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４m市道	交通施設	門司港駅南東方400 m	法令規制	１中専 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	門司区の郊外部に存する戸建住宅が小規模に建ち並ぶ傾斜地勢の住宅地域で、地域要因等の大きな変化はない。 鉄道駅やスーパー等が遠く、生活利便性がやや劣ることから需要がやや弱く、地価は下落傾向で推移と予測。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,300	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は門司港駅や門司駅等を通勤・通学手段として利用する住宅地域である。需要者の中心は門司区の居住者であるが、小倉等の他地域からの流入も見られる。地縁的選好性がやや強く、さらに街路条件の劣る丘陵地であることもあり、総じて需要は弱含みで推移している。土地は５０坪前後で４００～５００万円程度、新築戸建で２，５００万円～３，５００万円程度が需要の中心で、中古住宅の売れ筋価格帯は１，０００万円を下回る。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　29,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	景気は緩やかな回復基調となっているが、門司区では完全には閉塞感から脱却できておらず、傾斜地への住宅需要は未だに低迷している。
			地域要因	傾斜地勢の住宅地域であることから、高齢化が進む北九州市においては需要は総じて弱く、地価は下落傾向にある。
			個別的要因	価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 11108	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 m県道		１住居 (60,192) 土砂災害警戒区域
b	門司８Ｃ - 10802	北九州市門司区		更地	( )	不整形	西6.3 m市道 北西4 m 角地		１住居 (70,200)
c	門司８Ｃ - 11101	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	東5 m私道		１低専 (50,80)
d	門司８Ｃ - 10103	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南5 m市道		１低専 (50,80)
e	門司８Ｃ - 10406	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m市道 西5.3 m 南5.3 m 三方路		２低専 (70,100)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 28,505	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [90.0]	31,577	100 [107.2]	29,456	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	29,500
b	( ) 20,101	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [／]	100 [81.6]	24,461	100 [83.8]	29,190		29,200
c	( ) 26,363	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	27,151	100 [93.1]	29,163		29,200
d	( ) 22,275	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	24,520	100 [83.9]	29,225		29,200
e	( ) 16,502	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [74.2]	22,173	100 [78.3]	28,318		28,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.06	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 -21.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.03	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 -20.0
			画地 -25.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**29,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であることから非適用

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区黒川東２丁目１２０９番１３	2932000111484-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
北九州門司(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州門司(県)　－ 9	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　大川　弘太郎

鑑定評価額	17,000,000 円	１㎡当たりの価格	103,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	82,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区不老町１丁目１番４１「不老町１－３－１５」	②地積(㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	門司830 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　16 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	門司駅南東方830 m	法令規制	１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、閑静な住環境を維持している。地価は堅調な住宅地需要を反映して上昇基調で推移してきた中、やや落着き感があり、今後、小幅な上昇で推移するものと予測される。

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	76,900 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移してきた中、住宅ローン金利の上昇、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。また、街路条件等が劣る地域、自然災害が懸念される傾斜地域等は需要減退傾向にある。ＪＲ門司駅を中心とする大里エリアの新築物件は総額３，８００万円前後で資材高により上昇基調。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、自用目的（戸建住宅）の取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、本件においては、市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳		
						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳		
北九州門司(県)　－ 7						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
前年指定基準地の価格 97,400 円／㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	[100.0] / 100	101,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -5.0 +3.0 0.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　102,000 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。門司区の人口は減少傾向。
地域要因	近隣地域は、門司競輪場跡に「モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）」により開発された新興住宅団地で閑静な住環境を維持。
個別的要因	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10404	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ正方形	南西6.2 m市道 北西6.2 m 角地		１住居 (70,200)
b	門司８Ｃ - 10801	北九州市門司区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.1 m市道		近商 (90,200)
c	門司８Ｃ - 21250	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北東8 m私道		１中専 (60,200)
d	門司８Ｃ - 11007	北九州市門司区		建付地	( )	正方形	北東6.6 m市道		近商 (90,300)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 120,614	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	119,077	100 / [106.7]	111,600	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	112,000
b	( ) 110,193	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	111,075	100 / [106.7]	104,100		104,000
c	( ) 98,248	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	99,132	100 / [97.0]	102,198		102,000
d	( ) 133,221	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	134,420	100 / [123.1]	109,196		109,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +10.0 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +15.0 行政 +6.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　106,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
	3,418,985	704,524	2,714,461	2,273,540	440,921	(0.9788) 431,573	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,693,324 円　（　76,900 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	90.00	ＬＳ　2 Ｆ	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	11.0 m× 15.5 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	ファミリータイプ（平均専有面積４５㎡）	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,630	146,700	1.0 1.0	146,700 146,700
～								
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		293,400		293,400 293,400

⑨年額支払賃料	293,400 円 × 12ケ月 ＝	3,520,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,520,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	176,040 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,344,760 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	293,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,787 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 293,400 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	71,438 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	3,418,985 円 (20,721 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,666 円/㎡ 月額支払賃料 (1,630 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	154,400 円	38,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	105,624 円	3,520,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 39,200 円	査定額
	建物 328,100 円	38,600,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	704,524 円 (4,270 円／㎡)	(経費率 20.6 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	38,600,000 円	208,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,273,540 円 (13,779 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,418,985	円
②総費用	704,524	円
③純収益 ①－②	2,714,461	円
④建物等に帰属する純収益	2,273,540	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	440,921	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	431,573 (2,616	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

12,693,324 円 (76,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区不老町１丁目１番４１	2908010117930-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
北九州門司(県)　５－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	108,000,000 円	１㎡当たりの価格	62,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	50,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区西海岸２丁目１０番６「西海岸２－３－２１」			②地積(㎡)	1,719 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防 （その他） (70,200)
	長方形 1：1.5	事務所兼倉庫 Ｓ 2	国道沿いに低層店舗、事業所等が建つ商業地域	北西18 m 国道	水道、ガス、下水	門司港1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 130ｍ、西 125ｍ、南 50ｍ、北 50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１８ｍ 国道　交通施設：門司港駅 南西方1 km　法令規制：準工 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	門司港地区内の国道沿いに低層店舗、営業所が建つ路線商業地域である。ＪＲ門司港駅周辺での開発の動き等もあり、商業地、共同住宅用地としての需要も見込まれ、用途の多様性もあり地価は堅調に推移すると予測。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	30,900 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区及び隣接する小倉北区内の路線商業地域一円である。需要者の中心は、広域的にチェーン店舗展開するための店舗用地を求める法人、不動産投資家等である。最寄駅のＪＲ門司港駅周辺では開発もあり、平坦地で最寄駅への交通利便性が比較的良好で規模を有する画地は、店舗用地の他、不動産投資家等による共同住宅用地としての需要もある。なお、取引規模、取引形態により個別性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 62,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：区内の人口は減少傾向で高齢化率も県内平均よりも高い水準で推移。世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等により先行き不透明。 地域要因：ＪＲ徒歩圏内で共同住宅地としての需要もある地域であり、門司港駅周辺での再開発の影響も期待され、地価は堅調に推移すると予測。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10807	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ正方形	北西19.9 m国道		準工 (60,200)
b	門司８Ｃ - 20852	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ整形	北17 m県道 東4.7 m 角地		１住居 (70,200)
c	門司８Ｃ - 20853	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西19 m国道 南東5.3 m 南西5 m 北東2.3 m 四方路		準工 (70,200) 関門景観形成地域
d	門司８Ｃ - 21150	北九州市門司区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m市道		商業 (90,400)
e	門司８Ｃ - 10302	北九州市門司区		更地	( )	不整形	西40 m県道 南25 m 角地		「調区」 (50,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 42,500	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [90.0]	47,600	100 [77.2]	61,658	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	61,700
b	( ) 61,805	100 [100.0]	[97.3] 100	100 [／]	100 [103.0]	58,385	100 [94.1]	62,046		62,000
c	( ) 110,391	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	104,871	100 [139.4]	75,230		75,200
d	( ) 64,020	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	64,916	100 [102.9]	63,086		63,100
e	( ) 47,546	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [102.4]	47,825	100 [77.5]	61,710	[100.0] 100	61,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -22.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +29.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +1.0 行政 +5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -10.0 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**62,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり再調達原価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
	14,668,456	3,601,700	11,066,756	9,116,800	1,949,956	(0.9802) 1,911,347	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	53,092,972 円　（　30,900 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	800.00	S　1 F	800.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,719 ㎡	35.0 m× 48.0 m	前面道路： 国道　18.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	地域の標準的使用と同じ	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	1,550	1,240,000	4.0 2.0	4,960,000 2,480,000
～								
～								
～								
～								
計		800.00	100.0	800.00		1,240,000		4,960,000 2,480,000

⑨年額支払賃料	1,240,000 円 × 12ケ月 ＝	14,880,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	管理費の徴収は無いことを想定した。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	14,880,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	744,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,136,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,960,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	47,120 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 2,480,000 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	485,336 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	14,668,456 円　(　8,533 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,608 円/㎡ 月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	770,000 円	154,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	446,400 円	14,880,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 768,300 円	査定額
	建物 1,309,000 円	154,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,601,700 円 (2,095 円／㎡)	(経費率 24.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	154,000,000 円	187,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,116,800 円 (5,304 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	14,668,456	円
②総費用	3,601,700	円
③純収益　①－②	11,066,756	円
④建物等に帰属する純収益	9,116,800	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,949,956	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,911,347 (1,112	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

53,092,972 円　(30,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区西海岸２丁目１０番６	2932000036287-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
北九州門司(県)　５－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州門司(県)　５－２	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　大川　弘太郎

鑑定評価額	13,900,000 円	１㎡当たりの価格	49,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和　8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区吉志１丁目１９１０番１「吉志１－３３－１７」			②地積（㎡）	283 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防
	不整形 1：1.2	店舗兼住宅 Ｓ２	小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域	南西25 m 市道	水道、下水	門司7.1 km	（その他） (90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　100 m、南　50 m、北　30 m			②標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m市道	交通施設	門司駅南東方7.1 km	法令規制 近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、新門司エリアに形成され商業地域である。地価は下げ止まり感が見られるが、商業地需要は依然として減退傾向にあり、今後も小幅なマイナス基調で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	形状　-3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　50,300 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　36,100 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区内に形成された商業地域。門司区東部に位置する新門司エリアの商業地域は、「グリーンパル門司（ゆめマート恒見等）」を中心に形成されているが、商業地需要を喚起する要因に乏しく、隣接する小倉南区の郊外型店舗への顧客流出等により需要減退傾向にある。新門司エリアは、コンテナ基地等が整備された工業地域が形成されており、近隣地域周辺においては、工場従事者向けの賃貸マンション、駐車場への利用転換が見られる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例からアプローチした実証的な価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　49,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。門司区の人口は減少傾向。
	②変動率　年間　-0.6 %　半年間　%		地域要因：新門司エリアの工業団地へ通じる市道沿線に形成された商業地域。店舗集積度は低く、顧客吸引力が弱い状況にある。
			個別的要因：個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10102	北九州市門司区		更地	( )	長方形	南25 m県道		商業 (90,400)
b	門司８Ｃ - 10408	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東9.7 m市道 北西4.4 m 二方路		１住居 (70,200)
c	門司８Ｃ - 11102	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西11 m市道 北東1.8 m 角地		商業 (100,400)
d	門司８Ｃ - 21150	北九州市門司区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m市道		商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 60,502	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	67,157	100 / [129.4]	51,899	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	50,300
b	( ) 48,932	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	47,973	100 / [89.5]	53,601		52,000
c	( ) 60,143	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.9]	66,759	100 / [131.3]	50,845		49,300
d	( ) 64,020	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	64,724	100 / [129.2]	50,096		48,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[97.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 +5.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 -15.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 +10.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 +7.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**50,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,219,060	1,188,400	4,030,660	3,665,100	365,560	(0.9785) 357,700	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	10,220,000 円　(36,100 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗・事務所兼共同住宅	150.00	ＬＳ　2 Ｆ	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	283 ㎡	24.0 m× 30.0 m	前面道路： 市道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：フロア貸し　２Ｆ：ファミリータイプ（平均専有面積５０㎡）	⑦有効率の理由	100.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗・事務所	150.00	100.0	150.00	1,650	247,500	2.0 2.0	495,000 495,000
2 ～ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0 1.0	195,000 195,000
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		442,500		690,000 690,000

⑨年額支払賃料	442,500 円 × 12ケ月 ＝	5,310,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,310,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	265,500 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,044,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	690,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	6,555 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 690,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	168,005 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,219,060 円　(18,442 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,723 円/㎡ 月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	321,500 円	64,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	159,300 円	5,310,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 32,500 円	査定額
	建物 546,500 円	64,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,188,400 円 （ 4,199 円／㎡ ）	（経費率 22.8 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9785

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	64,300,000 円	208,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0445 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,665,100 円 (12,951 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,219,060	円
②総費用	1,188,400	円
③純収益 ①－②	4,030,660	円
④建物等に帰属する純収益	3,665,100	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	365,560	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	357,700 円 (1,264	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

10,220,000 円　(36,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区吉志１丁目１９１０番１	2932000066404-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
北九州門司(県)　5 － 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州門司(県)　5 － 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　兼重　利彦

鑑定評価額	26,900,000 円	１㎡当たりの価格	150,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	120,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　7月　1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区港町８３番「港町６－９」				②地積 (㎡)	179 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火 （その他） (100,400)
	長方形 1：3	店舗兼住宅 W 2	中低層の観光施設、飲食店等が混在する商業地域	北西13 m 市道	水道、ガス、下水	門司港170 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１３m市道	交通施設	門司港駅　北東方170 m	法令規制 商業 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	門司港レトロ中心地区に形成される商業地域で、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。関門エリアを取り巻く状況に加え、門司港地域複合公共施設整備事業等の影響から、今後の土地需要の高まりも期待される。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　157,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　102,000　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は門司区を中心に周辺区内で形成される商業地域。典型的な市場参加者は当該圏域を選好する個人等と把握され、当該市場参加者は総投資額を勘案しつつ取引水準を重視して価格判断を行う傾向が強い。関門エリアを取り巻く状況や、円安等を背景にした門司港レトロ地区観光客数の堅調な回復基調等が好感され、地価は堅調に推移している。取引当事者の属性や取引規模等により価格帯にばらつきが大きく、取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格の導出過程で多分の想定要素を含む等、不確実性を有することは否めず、その点より比準価格の説得力が相対的に高いと判断される。したがって本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量するとともに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北九州門司　5 － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 交通 -3.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 143,000 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	[100.0] / 100	148,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 148,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。 地域要因：地域要因に特段の変動は認められないが、円安等を背景にした観光客数の順調な回復傾向や周辺地域の動向等を受け、地価は堅調に推移。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10602	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南西11 m市道		１住居 (70,200)
b	小倉北８Ｃ - 10906	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	南5.5 m市道		商業 (100,330)
c	戸畑０８Ｃ - 10804	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東24.9 m県道 南西6 m 二方路		商業 (100,400)
d	戸畑０８Ｃ - 10901	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東10.8 m市道 北西5.4 m 角地		商業 (100,400)
e	小倉北８Ｃ - 20951	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	西6 m市道 南6 m 角地		商業 (100,360)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 137,979	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	141,217	100 [88.7]	159,207	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	159,000
b	( ) 117,192	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [95.0]	124,840	100 [84.8]	147,217		147,000
c	( ) 152,965	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	151,465	100 [95.9]	157,941		158,000
d	( ) 145,786	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	148,334	100 [94.1]	157,634		158,000
e	( ) 145,152	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [／]	100 [103.0]	143,320	100 [86.6]	165,497	[100.0] 100	165,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +15.0 / 行政 -18.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**157,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,704,729	1,435,510	4,269,219	3,599,360	669,859	(0.9802) 656,596	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	18,238,778 円　（ 102,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	125.00	S　2 F	250.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	179 ㎡	7.5 m× 23.5 m	前面道路： 市道　13.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	地域において標準的と解される低層店舗建物（各階フロア貸し）を想定	⑦有効率の理由　85.0 %	構造、用途等から標準的な有効率を採用した

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	125.00	80.0	100.00	2,550	255,000	4.0 2.0	1,020,000 510,000
2 ～ 2	店舗	125.00	90.0	112.50	2,020	227,250	4.0 2.0	909,000 454,500
～								
～								
～								
計		250.00	85.0	212.50		482,250		1,929,000 964,500

⑨年額支払賃料	482,250 円 × 12ケ月 ＝	5,787,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されており計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,787,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	289,350 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,497,650 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,929,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	18,326 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 964,500 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	188,753 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,704,729 円　(31,870 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,646 円/㎡ 月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	304,000 円	60,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	173,610 円	5,787,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 319,500 円	査定額
	建物 516,800 円	60,800,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	60,800 円	60,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	60,800 円	60,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,435,510 円 (8,020 円／㎡)	(経費率 25.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	60,800,000 円	236,000 円／㎡× 250.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,599,360 円 (20,108 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,704,729	円
②総費用	1,435,510	円
③純収益　①－②	4,269,219	円
④建物等に帰属する純収益	3,599,360	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	669,859	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	656,596 (3,668	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

18,238,778 円　(102,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区港町８３番	2932000003570-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年 ７月 24日提出
北九州門司(県) ５－４ 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州門司(県) ５－４	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　波多野　宏和

鑑定評価額	64,800,000 円	１㎡当たりの価格	165,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	130,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区柳町２丁目２１６番１外 「柳町２－４－１１」		②地積(㎡)	393 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：3.5	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ ７	小規模小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域	南東8 m 市道	水道、ガス、下水	門司350 m

商業
(80,400)
防火
（その他）
(100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　40ｍ、南　100ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　30 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：ＪＲ駅に近い古くからの商業地域	街路：８m市道	交通施設：門司駅　東方300 m
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小規模な店舗や飲食店が比較的多い古くからの商業地で、建物取り壊しや店舗の入れ替え等が見られるものの大きな環境変化は認められず、当面は現状を維持したまま推移すると予測される。		

法令規制：商業 (100,400) 防火

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	171,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	112,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ鹿児島本線沿線の各駅前等に形成される商業地や混在地が存する範囲。圏域内の主な需要者としては、当該圏域に地縁を有する地場の個人事業主や地場法人などが多く、一部の業種を除いて他の圏域からの流入は少ない状況である。圏域内の需給動向は、消費の低迷や都心外延部地域での大型店舗開業等により、既存商業地では特に引き合いが少ないが、マンション適地での需要は比較的に根強い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では小売店舗や飲食店などが多く見られるところで賃貸物件も散見されるが、当該近隣地域を含め周辺地域では空店舗が見られ商況が停滞気味である点等を反映し収益価格は低めに求められた。比準価格については、近傍の事例等から価格を試算しており相応の説得力を有している。以上、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考とし、また、地域の不動産需給動向等も勘案して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 164,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州門司 5 － 3 公示価格 164,000 円／㎡ ②変動率 年間 +0.6 % 半年間 +0.6 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金利上昇、諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。
			(地域要因)	ＪＲ駅に近い古くからの近隣商業地域で、地域内においては建替物件も見られるようになっており、その動向が注視される。
			(個別的要因)	個別的要因に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	門司８Ｃ - 10602	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南西11 m市道		１住居 (70,200)
b	門司８Ｃ - 11109	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道		近商 (90,300)
c	門司８Ｃ - 11006	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北東6.5 m市道		近商 (90,300)
d	門司８Ｃ - 11309	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	北西30 m市道		商業 (100,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 137,979	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	141,217	100 / [82.4]	171,380	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	171,000
b	( ) 136,079	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	136,487	100 / [73.8]	184,942		185,000
c	( ) 119,291	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	120,007	100 / [69.9]	171,684		172,000
d	( ) 80,944	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [85.0]	100 / [85.5]	112,269	100 / [71.9]	156,146		156,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -20.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.14	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　171,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	30,767,603	7,227,400	23,540,203	21,937,500	1,602,703	(0.9616) 1,541,159	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	44,033,114 円　（　112,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	250.00	ＲＣ　6 Ｆ	1,500.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	393 ㎡	11.0 m× 37.0 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１～２階は店舗、３階以上は間取り２ＤＫなどの住戸	⑦有効率の理由	87.5 %	同種同規模の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	250.00	80.0	200.00	2,500	500,000	4.0 2.0	2,000,000 1,000,000
2 ～ 1	店舗	250.00	85.0	212.50	2,200	467,500	4.0 2.0	1,870,000 935,000
3 ～ 6	住宅	250.00	90.0	225.00	1,850	416,250	1.0 1.0	416,250 416,250
～								
～								
計		1,500.00	87.5	1,312.50		2,632,500		5,535,000 3,600,000

⑨年額支払賃料	2,632,500 円 × 12ケ月 ＝	31,590,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	31,590,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,579,500 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		30,010,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,535,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	52,583 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 3,600,000 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	704,520 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	30,767,603 円　(78,289 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,594 円/㎡ 月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,875,000 円	375,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,263,600 円	31,590,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 151,300 円	査定額
	建物 3,187,500 円	375,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	375,000 円	375,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	375,000 円	375,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,227,400 円 （ 18,390 円／㎡ ）	（経費率 23.5 % ）

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	375,000,000 円	243,000 円／㎡× 1,500.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	21,937,500 円 (55,821 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		30,767,603 円
②総費用		7,227,400 円
③純収益 ①－②		23,540,203 円
④建物等に帰属する純収益		21,937,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		1,602,703 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		1,541,159 円 (3,922 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

44,033,114 円　(112,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区柳町２丁目２１６番１	2932000016794-0000
2	北九州市門司区柳町２丁目２１６番２	2932000016795-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
北九州門司(県)　５－５　宅地-1

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

鑑定評価額	107,000,000 円	１㎡当たりの価格	144,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	115,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区原町別院４番７外「原町別院４－２３」			②地積（㎡）	740 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防
	長方形 2：1	店舗 Ｓ１	低層店舗、営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域	北西27 ｍ 国道、南西側道	水道、ガス、下水	門司900 ｍ	（その他） (100,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　700 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	国道沿いに、低層店舗、共同住宅、病院等が混在する商業地域	街路	２７m国道	交通施設	門司駅　南西方900 ｍ	法令規制 近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	国道３号線沿いに低層店舗、営業所等を主とし、近年は共同住宅も混在する路線商業地域である。交通量も多く店舗の連坦性、小倉北区中心部への交通アクセスの良さ等により、今後も地価は安定的に推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　145,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　124,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、門司区及び隣接する小倉北区の幹線道路沿いに広がる商業地域一帯である。当該地域では、事業・店舗用地を求める法人需要に加え、近年は不動産デベロッパーによるマンション用地取得需要も増加している。国道沿線は車両通行量が多く、店舗の連続性も保たれていることから需給は概して堅調であり地価も安定的に推移している。なお、取引規模や取引形態により個別性が強く、市場の中心的な価格帯を把握することは困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、指定基準地との検討等を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地から基準地の検討	①指定基準地番号 北九州門司(県)　５－４	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -6.0 交通 +6.0 環境 +9.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 164,000 円／㎡	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [119.5]	[101.0] / 100	139,000			

(10)対象基準地の年間の標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　142,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：区内の人口は減少傾向で高齢化率も県内平均よりも高い水準で推移。世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等により先行き不透明。
	②変動率　年間　+1.4 %　半年間　%		地域要因：国道３号線沿いの車両通行量の多い熟成した路線商業地域であり、特段の変動要因は見られないが、周辺では共同住宅の建設も見られる。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 20850	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	南西20 m市道		商業 (90,400)
b	小倉北８Ｃ - 10805	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	南西23.4 m国道		準工 (60,200)
c	門司８Ｃ - 20853	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西19 m国道 南東5.3 m 南西5 m 北東2.3 m 四方路		準工 (70,200) 関門景観形成地域
d	門司８Ｃ - 11309	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	北西30 m市道		商業 (100,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 151,257	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	160,030	100 / [111.1]	144,041	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	145,000
b	( ) 165,925	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	167,086	100 / [113.3]	147,472		149,000
c	( ) 110,391	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [108.0]	104,871	100 / [74.4]	140,956		142,000
d	( ) 80,944	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [85.0]	100 / [85.5]	112,269	100 / [86.5]	129,791		131,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 0.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -27.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.14	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**145,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり再調達原価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,173,284	2,256,400	7,916,884	4,558,400	3,358,484	(0.9802) 3,291,986	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	91,444,056 円　(124,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	400.00	S　1 F	400.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	740 ㎡	38.0 m× 18.0 m	前面道路： 国道　27.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しを想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	2,150	860,000	4.0 2.0	3,440,000 1,720,000
～								
～								
～								
～								
計		400.00	100.0	400.00		860,000		3,440,000 1,720,000

⑨年額支払賃料	860,000 円 × 12ケ月 ＝	10,320,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	管理費の徴収は無いことを想定した。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	10,320,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	516,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,804,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,440,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	32,680 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 1,720,000 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	336,604 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	10,173,284 円　(13,748 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,231 円/㎡ 月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	385,000 円	77,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	309,600 円	10,320,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 753,300 円	査定額
	建物 654,500 円	77,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	77,000 円	77,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	77,000 円	77,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,256,400 円 (3,049 円／㎡)	(経費率 22.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	77,000,000 円	187,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,558,400 円 (6,160 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,173,284	円
②総費用	2,256,400	円
③純収益 ①－②	7,916,884	円
④建物等に帰属する純収益	4,558,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,358,484	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,291,986	円
	(4,449	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

91,444,056 円　(124,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区原町別院４番７	2932000077637-0000
2	北九州市門司区原町別院４番８	2932000077638-0000
3	北九州市門司区原町別院４番１３	2932000077643-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
北九州門司(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州門司(県)　９－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　都合　哲男

鑑定評価額	161,000,000 円	１㎡当たりの価格	32,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区新門司北２丁目４番２			②地積（㎡）	5,000 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200)
	長方形 1：2	倉庫 Ｓ２	中規模倉庫、事業所等が見られる臨海工業地域	南25 ｍ 道路	水道	門司8.1 ㎞	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　700ｍ、南　500ｍ、北　450ｍ			②標準的使用	倉庫・事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 ｍ、奥行　約　100 ｍ、規模　5,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	なし	街路	２５m道路	交通施設	ＪＲ門司駅東方8.1 ㎞	法令規制 工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	北九州市により造成された臨海型工場団地である。昨今の工場地の需要の回復を受け、北九州市による宅地分譲が完了し、今後ますます工場地としての成熟の程度を高めていく地域であろうと予測される。						

(3)最有効使用の判定	倉庫・事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　32,200 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市一円の中小工場地域。需要者の中心は全国展開する企業及び北九州市内で事業を展開する事業者となっている。近隣地域は、北九州空港や九州自動車道といった高度な輸送を可能にするインフラ設備が揃っており、更にフェリー基地を擁し、航路で大阪や東京と結ばれており、物流や生産の拠点として良好な環境を有する地域である。そのため需要は堅調で、今後とも高い需要が見込まれる地域である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　30,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：アメリカのイラン攻撃に端を発した原油高騰が建設物価を引き上げており、不動産価格に大きな影響を与えている。
	②変動率　年間　+6.3 %　半年間　%		地域要因：近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。
			個別的要因：対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 10810	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南西20 m市道 北西16.2 m 角地		１住居 (70,200)
b	小倉南８Ｃ - 21250	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南17 m市道 西17 m 東12 m 三方路		「調区」 (80,200) 地区計画等
c	小倉北８Ｃ - 10709	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	西8.2 m市道		準工 (60,200)
d	小倉南８Ｃ - 20450	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	北西5.5 m市道 西6 m 角地		準工 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 43,161	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [103.0]	42,658	100 [123.7]	34,485	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	34,500
b	( ) 39,419	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	39,266	100 [126.1]	31,139		31,100
c	( ) 36,612	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	37,271	100 [119.8]	31,111		31,100
d	( ) 33,895	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	33,632	100 [105.1]	32,000		32,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0	
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 +10.0	
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +8.0	環境 +3.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**32,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自家自用の工場で占められる地域であり、賃貸市場は形成されていない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市門司区新門司北２丁目４番２	2932001102444-0000
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		