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
北九州若松(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	6,180,000 円	１㎡当たりの価格	37,000 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	1.2 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	北九州市若松区東二島２丁目３８３番８	②地積(㎡)	167 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域
長方形 1：1.5	空地	中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	奥洞海1.1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
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	国道１９９号北側に存する既成住宅地域	街路	５m市道	交通施設	奥洞海駅西方1.1 km	法令規制	１中専 (60,200) 土砂災害警戒区域
⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、土地利用状況に大きな変化はないが、周辺で建て替えと新築戸建住宅の分譲が見られる。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	37,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	26,800 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区及び八幡西区北部の住宅地域である。洞海湾沿いの国道１９９号背後の地域との代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。近隣地域の周辺において建て替えや新築建売住宅の分譲が見られる。地場業者の分譲価格は、３０００万円台半ばまでの価格設定が多い。土地取引の中心となる価格は、１０００万円以内である。
(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、中小規模一般住宅が主体の既成住宅地域である。自己使用目的の不動産取引によって地価相場が形成されている地域である。比準価格は、若松区の住宅地域における取引事例を採用して試算した。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、比準価格より低く試算された。地域における不動産取引の実態を考慮して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定する。

(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 北九州若松(県) － 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 +1.0 交通 -2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [123.7]	[100.0] / 100	36,700			

(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　37,000 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　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	金利は上昇傾向にある。消費者物価は上昇が続いている。若松区の人口はここ１年間減少で推移した。
地域要因	既成住宅地域であるが、周辺で建て替えや新築建売住宅の分譲が見られる。地価は安定的に推移している。
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	若松０８Ｃ - 10411	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	西4 m市道		１中専 (60,160) 土砂災害警戒区域
b	若松０８Ｃ - 10413	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道 南4 m 角地		１中専 (70,160) 土砂災害警戒区域
c	若松０８Ｃ - 10416	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西3.3 m 南東3.4 m 三方路		１中専 (70,160) 土砂災害警戒区域
d	若松０８Ｃ - 10417	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	西4 m市道 東4 m 北1.5 m 三方路		２低専 (70,100)
e	若松０８Ｃ - 10407	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１低専 (40,60) 地区計画等

NO	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	( ) 34,825	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.2]	37,771	100 / [101.9]	37,067	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	37,100
b	( ) 42,580	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	41,340	100 / [109.8]	37,650		37,700
c	( ) 34,225	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.7]	34,676	100 / [95.0]	36,501		36,500
d	( ) 28,527	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [80.0]	100 / [94.0]	38,276	100 / [102.9]	37,197		37,200
e	( ) 50,436	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	51,243	100 / [135.6]	37,790	[100.0] / 100	37,800

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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +12.0 / 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 / 画地 +5.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -4.0 / 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 -2.1 / 行政 -4.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.18	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 +32.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**37,100** 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。

(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)
	2,472,886	550,200	1,922,686	1,767,000	155,686	(0.9788) 152,385	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	4,481,912 円 (26,800 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	70.00	ＬＳ　２Ｆ	140.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.0 m× 15.0 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	１ＬＤＫ・３５．００㎡、各階２戸の共同住宅。	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	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,500	105,000	1.0 1.0	105,000 105,000
2 ～ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,500	105,000	1.0 1.0	105,000 105,000
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		210,000		210,000 210,000

⑨年額支払賃料	210,000 円 × 12ケ月 ＝	2,520,000 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	共益費は授受しない	
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（%））	2,520,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	100,800 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,419,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	210,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,016 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 %) 210,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	51,670 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	2,472,886 円 (14,808 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 1,533 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　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	120,000 円	30,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	100,800 円	2,520,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 14,400 円	査定額
	建物 255,000 円	30,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	550,200 円 (3,295 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	30,000,000 円	208,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (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	1,767,000 円 (10,581 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,472,886	円
②総費用	550,200	円
③純収益 ①－②	1,922,686	円
④建物等に帰属する純収益	1,767,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	155,686	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	152,385 (912	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

4,481,912 円 (26,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区東二島２丁目３８３番８	2935005108361-0000
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
北九州若松(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	4,670,000 円	１㎡当たりの価格	38,900 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]	31,000 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	北九州市若松区和田町２９２番１８「和田町１１－１２」			②地積(㎡)	120 ( )	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)
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 110ｍ、西 30ｍ、南 30ｍ、北 30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：国道１９９号背後に位置する傾斜地の近くにある既成住宅地域	街路：４m市道	交通施設：藤ノ木駅東方1.1 km　法令規制：１中専 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	国道１９９号と傾斜地の間に存する既成住宅地域であり、地域の土地利用状況に大きな変化はないと考察する。周辺で新築戸建住宅分譲が見られるが、市場滞留期間が長い。地価は軟調に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,900 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、若松区の住宅地域である。特に若松区東部の住宅地域と代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。周辺で新築戸建分譲も見られるが、市場滞留期間が長い。地場業者による新築建売住宅は、３０００万円台半ばまでの販売価格が多い。土地取引の中心となる価格は１０００万円以内である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が主体の既成住宅地域である。自己使用目的の取引によって地価相場が形成されている。比準価格は、若松区内の住宅地域における取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算している。収益価格は、利便性が良い他地域で賃貸住宅が供給されており、基準地では、アパート等の投資額に見合った賃料収受が困難であるため、非適用とした。比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定する。

(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 北九州若松(県) － 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 +3.0／交通 -2.0／環境 +16.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[99.6]／100	100／[100.0]	100／[117.1]	[100.0]／100	38,800			

(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 39,000 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 -0.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利は上昇傾向にある。消費者物価は上昇が続いている。若松区の人口はここ１年間減少で推移した。
			(地域要因)	傾斜地に近い既成住宅地域である。人口減少、高齢化等が進行しており、新築建売住宅の市場滞留期間が長い。地価は軟調である。
			(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	若松０８Ｃ - 10420	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道 西3.5 m 角地		近商 (100,200) 土砂災害警戒区域
b	若松０８Ｃ - 10511	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北20 m国道		準工 (60,200) 土砂災害警戒区域
c	若松０８Ｃ - 11198	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		準工 (60,200)
d	若松０８Ｃ - 11099	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南5.5 m市道		１中専 (60,200) 土砂災害警戒区域
e	若松０８Ｃ - 10410	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１低専 (40,60) 地区計画等

NO	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	( ) 31,044	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [75.0]	100 / [101.0]	40,859	100 / [105.0]	38,913	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	38,900
b	( ) 30,126	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.0]	37,658	100 / [96.9]	38,863		38,900
c	( ) 41,613	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	41,613	100 / [107.0]	38,891		38,900
d	( ) 29,142	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	28,851	100 / [74.9]	38,519		38,500
e	( ) 48,696	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	49,280	100 / [125.0]	39,424	[100.0] / 100	39,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +4.0 / 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 +9.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -12.0 / 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 / 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 +6.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	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 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +29.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**38,900** 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	自用の戸建住宅を主体とする既成住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。

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	北九州市若松区和田町２９２番１８	2935005070694-0000
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
北九州若松(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	8,420,000 円	１㎡当たりの価格	50,100 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]	40,000 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	北九州市若松区栄盛川町５番６「栄盛川町５－５」			②地積(㎡)	168 ( )	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) 準防 （その他） (70,200)
	台形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	若松1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	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　12 m、規模　160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：若松区東部の旧来からの中心市街地周辺に位置する既成住宅地域	街路：６m市道	交通施設：若松駅北西方1.4 km
		法令規制：１住居 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	若松区東部の中心市街地周辺に位置する既成住宅地域であり、地域の土地利用に大きな変化はないと考察する。人口が減少しているが、地勢が平坦で鉄道駅の徒歩圏内にあり、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	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	39,300 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、若松区の住宅地域である。その中で特に、若松区東部の住宅地域と代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。周辺で新築建売住宅の分譲が見られる。中心となる不動産取引価格は、地場業者の新築建売住宅は、３０００万円台半ば以内の価格が多く、土地は、１０００万円以内の取引が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、自己使用目的での取引が一般的である。比準価格は、若松区の住宅地域における基準地と類似性がある取引事例を採用して試算した。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料の収受が困難であり、比準価格より低く試算された。地域の実情を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定する。

(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州若松(県) － 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[99.6]／100	100／[100.0]	100／[91.1]	[100.0]／100	49,900		標 街路 0.0 準 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 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 50,100 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価格変動形成要因の	一般的要因：金利は上昇傾向にある。消費者物価は上昇が続いている。若松区の人口はここ１年間減少で推移した。 地域要因：高齢化と人口減少が進行しているが、周辺で新築建売住宅分譲が見られる。地価は安定的に推移している。 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	若松０８Ｃ - 10507	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西8 m市道 南西6 m 角地		近商 (100,200)
b	若松０８Ｃ - 10996	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南東15 m市道		１住居 (70,200)
c	若松０８Ｃ - 10509	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南5.4 m市道		準工 (70,200)
d	若松０８Ｃ - 10502	北九州市若松区		更地	( )	不整形	北5.3 m市道 南5.3 m 二方路		近商 (100,200)
e	若松０８Ｃ - 10403	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		２低専 (60,100)

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	( ) 69,214	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	66,552	100 / [131.3]	50,687	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	50,700
b	( ) 52,034	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	52,034	100 / [104.0]	50,033		50,000
c	( ) 52,837	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	53,260	100 / [105.0]	50,724		50,700
d	( ) 46,942	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [84.1]	56,431	100 / [113.9]	49,544		49,500
e	( ) 53,153	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	53,578	100 / [107.8]	49,701	[100.0] / 100	49,700

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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +30.0 / 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 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +5.0 / 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 / 画地 -15.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 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 / 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 +10.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

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。

(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)
	2,555,315	558,760	1,996,555	1,767,000	229,555	(0.9788) 224,688	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	6,608,471 円 (39,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	70.00	ＬＳ　2Ｆ	140.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居 準防	70 %	200 %	200 %	168 ㎡	13.5 m× 12.5 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	１ＬＤＫ・３５．００㎡、各階２戸の共同住宅。	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	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,550	108,500	1.0 1.0	108,500 108,500
2 ～ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,550	108,500	1.0 1.0	108,500 108,500
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		217,000		217,000 217,000

⑨年額支払賃料	217,000 円 × 12ケ月 ＝	2,604,000 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	共益費は授受しない	
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（%））	2,604,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	104,160 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,499,840 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	217,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,083 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 %) 217,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	53,392 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	2,555,315 円　(15,210 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 1,584 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　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	120,000 円	30,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	104,160 円	2,604,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 19,600 円	査定額
	建物 255,000 円	30,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	558,760 円 （ 3,326 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	30,000,000 円	208,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	0.0438 × 躯体部分 40 % + 0.0602 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,767,000 円 (10,518 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,555,315	円
②総費用	558,760	円
③純収益 ①－②	1,996,555	円
④建物等に帰属する純収益	1,767,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	229,555	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	224,688	円
	(1,337	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

6,608,471 円　(39,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区栄盛川町５番６	2935005015803-0000
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
北九州若松(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	9,760,000 円	１㎡当たりの価格	45,400 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]	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	北九州市若松区深町１丁目６番１５「深町１－５－９」			②地積(㎡)	215 ( )	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 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西5.8 m 市道	水道、ガス、下水	若松1.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	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	旧来からの中心市街地周辺に位置する傾斜地勢の既成住宅地域	街路	５．８m市道	交通施設	若松駅北西方1.9 km	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	若松区東部の既成住宅地域である。地域要因に大きな変化はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると考察する。居住環境は整っているが、緩い傾斜地勢であり、地価は軟調に推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	34,100 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、若松区内の住宅地域であるが、特に若松区東部の住宅地域と代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。周辺の平坦地で新築戸建分譲も見られるが、地場業者は、３０００万円台半ばまでの価格設定が多い。取引の中心となる価格は、中古住宅２０００万円程度、土地１０００万円前後である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。不動産取引は、自己使用目的の取引が一般的である。比準価格は、近隣地域と比較的距離が近い若松区東部の住宅地域の取引事例を採用して試算した。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受が困難であり、比準価格より低く試算された。不動産市場の実態を考慮して、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を決定する。				

(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 45,600 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 北九州若松 － 7 公示価格 45,400 円／㎡ ②変動率 年間 -0.4 % 半年間 0.0 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利は上昇傾向にある。消費者物価は上昇が続いている。若松区の人口はここ１年間減少で推移した。
			(地域要因)	傾斜地勢の住宅地域である。人口減少、高齢化進行による需要減退の影響を比較的強く受け、地価は軟調である。
			(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	若松０８Ｃ - 10506	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.2 m市道		近商 (90,200)
b	若松０８Ｃ - 10523	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		１中専 (60,200) 土砂災害警戒区域
c	若松０８Ｃ - 10527	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.3 m市道		近商 (90,200)
d	若松０８Ｃ - 10696	北九州市若松区		貸家建付地	( )	長方形	南15 m市道 西5.2 m 角地		準工 (70,200)
e	若松０８Ｃ - 10508	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	南15 m市道 東10 m 二方路		準工 (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	( ) 50,733	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	51,190	100 / [113.1]	45,261	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,300
b	( ) 46,404	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	46,404	100 / [101.0]	45,945		45,900
c	( ) 49,773	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	51,723	100 / [112.0]	46,181		46,200
d	( ) 47,792	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	47,979	100 / [106.1]	45,221		45,200
e	( ) 46,328	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	45,420	100 / [98.9]	45,925	[100.0] / 100	45,900

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	街路	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	+12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+1.0	環境	+12.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.20	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	+2.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-1.0	環境	-3.0
			画地	+2.0	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：　**45,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(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)
	3,243,014	714,692	2,528,322	2,273,540	254,782	(0.9788) 249,381	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	7,334,735 円 (34,100 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	90.00	ＬＳ　２Ｆ	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 %	215 ㎡	10.0 m× 22.0 m	前面道路： 市道 5.8 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＤＫ・４５．００㎡、各階２戸の共同住宅。	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	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,530	137,700	1.0 1.0	137,700 137,700
2 ～ 2	共同住宅	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	共益費は授受しない	
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 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	132,192 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,172,608 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	275,400 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,644 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 × 96.0 % × 0.2563 ＝	67,762 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	3,243,014 円 (15,084 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 ２Ｆ 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 22,800 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	714,692 円 （ 3,324 円／㎡ ）	（経費率 22.0 % ）

(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 (10,575 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,243,014	円
②総費用	714,692	円
③純収益　①－②	2,528,322	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	254,782	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	249,381 (1,160	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

7,334,735 円　(34,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区深町１丁目６番１５	2935005061465-0000
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
北九州若松(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州若松(県)　－ 5	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　坂下　庸平

鑑定評価額	9,310,000 円	１㎡当たりの価格	43,100 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]	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
(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	北九州市若松区赤島町２３番１４ 「赤島町１５－２７」			②地積（㎡）	216 (　　)	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
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	国道背後に中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　200ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 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：藤ノ木駅　北西方300 m　法令規制：１中専 (60,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	地域状況に特段の変動要因は認められない。近隣地域は地勢が平坦な住宅地域であり、街路環境も比較的良好であるが、土地取引は現状維持、若しくはやや軟調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	43,100 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	主たる需要者は地縁を有するエンドユーザーや地元の不動産業者などである。若松区及び周辺隣接区などの住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と判定する。特に若松区東部の住宅地域との代替・競争関係が強い。周辺付近では居住環境等が比較的良好であるが人口減少の影響もあり、地価はやや弱含みに推移している。中古物件の価格は、規模や品等などにも依るが、総額として１，５００万円程度が中心的な価格帯であると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産市場を反映した実証的な価格で規範性に富むものである。一方、近隣地域では、自己使用目的の戸建住宅などが多く、賃貸市場の成熟性が十分に形成しているとは認められないため、収益還元法を適用しなかった。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、説明力のある比準価格を中心に、規範的な指定基準地との価格バランスにも留意のうえ、前年変動率なども考慮して、上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州若松(県)　－ 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.6]	[100.0] / 100	42,600		標　街路　0.0 準　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　街路　-1.0 域　交通　-14.0 要　環境　+24.0 因　行政　+1.0 　その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 43,200 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　-0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）中東情勢の影響もあり北九州地区の設備投資にもやや不透明感が見受けられる。物価上昇のなか景気動向を注視する必要がある。 （地域要因）高塔山麓等の傾斜地域では需要が減退している。若松区東部の平坦地等では宅地需要が一程度認められる。 （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	若松０８Ｃ - 10417	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	西4 m市道 東4 m 北1.5 m 三方路		２低専 (70,100)
b	若松０８Ｃ - 10411	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	西4 m市道		１中専 (60,160) 土砂災害警戒区域
c	若松０８Ｃ - 11103	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ台形	南東4.5 m市道		１中専 (60,180) 土砂災害警戒区域
d	若松０８Ｃ - 10602	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	南東4.5 m道路		１中専 (60,180)
e	若松０８Ｃ - 10996	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南東15 m市道		１住居 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 28,527	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [80.0]	100 / [94.0]	38,276	100 / [76.1]	50,297	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	50,300
b	( ) 34,825	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.2]	37,771	100 / [77.6]	48,674		48,700
c	( ) 25,892	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	25,866	100 / [74.3]	34,813		34,800
d	( ) 10,148	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [50.0]	100 / [72.0]	28,133	100 / [79.3]	35,477		35,500
e	( ) 52,034	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	52,034	100 / [113.1]	46,007		46,000

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 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 -4.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -13.0 / 行政 -2.0 / 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 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -13.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -13.0 / 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 -20.0 / 行政 0.0 / その他 -10.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**43,100** 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	既成市街地内のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	圏内の賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。

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	北九州市若松区赤島町２３番１４	2935005002589-0000
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
北九州若松(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州若松(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　花田　宏治

鑑定評価額	7,610,000 円	１㎡当たりの価格	31,700 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
(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	北九州市若松区小石本村町７番７ 「小石本村町７－１１」			②地積（㎡）	240 ( )	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 (60,160)
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	若松3.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、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　17 m、　奥行　約　15 m、　規模　250 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	既成の戸建住宅地域	街路	４m市道	交通施設	若松駅　北西方3.3 km	法令規制	１中専 (60,120) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域として熟成しており、土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく現状を維持すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	基準地は若松区東部の既成住宅地域内にあり、同一需給圏は若松区東部一円にあって地勢等の自然的条件が類似した戸建住宅地域である。主な需要者は個人で取引に当たっては生活利便性、安全性、快適性について検討しつつ取引相場が重要な判断基準となっている。取引の中心となる価格帯は１坪当たり１０万円前後であると推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、市場においては利便性、快適性、安全性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向がある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めており、実証性を備えた価格として説得力を有することから比準価格を採用し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州若松(県) － 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[99.6]/100	100/[100.0]	100/[146.3]	[100.0]/100	31,000		標準 街路 0.0 準 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 +3.0 域 交通 +5.0 要 環境 +23.0 因 行政 0.0 その他 +10.0

(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 31,700 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 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			（地域要因）	建設物価の高騰から住宅地需要は鈍化、二極化が顕著となり既成住宅地域では傾斜地勢域での空家が増加している。
			（個別的要因）	特段の変動要因はない

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	若松０８Ｃ - 11103	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ台形	南東4.5 m市道		１中専 (60,180) 土砂災害警戒区域
b	若松０８Ｃ - 11195	北九州市若松区		更地	( )	長方形	東5.8 m市道		１住居 (60,200)
c	若松０８Ｃ - 11194	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		１中専 (60,200)
d	若松０８Ｃ - 11193	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5.8 m 角地		近商 (100,200)
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	( ) 25,892	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,866	100 [81.8]	31,621	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	31,600
b	( ) 46,682	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	46,495	100 [143.1]	32,491		32,500
c	( ) 44,785	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,785	100 [144.5]	30,993		31,000
d	( ) 44,987	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [97.9]	45,722	100 [144.5]	31,642		31,600
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -19.0
			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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0	
c	正常	%／月 0.00	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 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0	
d	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 +25.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0	
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：**31,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏しく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区小石本村町７番７	2935005029012-0000
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
北九州若松(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州若松(県)　－ 7	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　花田　宏治

鑑定評価額	16,600,000 円	１㎡当たりの価格	62,000 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]	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
					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	北九州市若松区鴨生田３丁目７番１０８ 「鴨生田３－７－８」			②地積（㎡）	267 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２低専 (60,100) （その他）
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	二島2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　60ｍ、南　140ｍ、北　70ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　260 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅団地	街路	基準方位北６m市道	交通施設	二島駅　北西方2 km	法令規制	２低専 (60,100)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく現状を維持すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　62,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　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	同一需給圏は若松区内一円の価格帯が類似した戸建住宅地域であり、主な需要者は個人である。取引に当たっては一般に利便性、快適性、安全性に関する検討が行われ取引相場が重要な判断基準となっている。取引の中心となる価格帯は一坪当たり２０万円程度、一区画の規模が２５０㎡程度で土地総額１，５００万円～１，６００万円程度と推察する。最近の建築費の高騰は新築戸建住宅の総額を押上げる一方、中古市場への需要を惹起する影響を生んでいる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、市場においては利便性、快適性、安全性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向がある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めており、実証性を備えた価格として説得力を有することから比準価格を採用し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 北九州八幡西(県)　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 76,700 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [132.0]	[103.0] / 100	59,700		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	街路　0.0 交通　0.0 環境　+20.0 行政　0.0 その他　+10.0

(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　61,400 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　+1.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			（地域要因）	建設物価の高騰から住宅地需要は鈍化しており、利便性や快適性、安全性を軸に選別の厳格化が進んでいる。
			（個別的要因）	特段の変動要因はない

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	若松０８Ｃ - 11106	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	東6 m市道		２低専 (60,100)
b	若松０８Ｃ - 11192	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東5 m 角地		１低専 (50,60) 地区計画等
c	若松０８Ｃ - 11199	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道 北6 m 準角地		１低専 (60,80)
d	若松０８Ｃ - 11191	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	西13.7 m市道		１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 42,899	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [61.9]	69,512	100 / [100.0]	69,512	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 [103.0] / 100	71,600
b	( ) 53,841	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	52,857	100 / [96.0]	55,059		56,700
c	( ) 64,919	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.9]	64,662	100 / [101.0]	64,022		65,900
d	( ) 46,031	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	48,454	100 / [94.5]	51,274		52,800
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 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -38.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 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 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 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：　62,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏しく賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区鴨生田３丁目７番１０８	2935005093930-0000
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
北九州若松(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス２１不動産鑑定士事務所
北九州若松(県)　－ 8	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　木原　正人

鑑定評価額	17,200,000 円	１㎡当たりの価格	58,700 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	1.2 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	北九州市若松区高須北２丁目７番１０８「高須北２－７－１１」			②地積(㎡)	293 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他） 地区計画等
	ほぼ整形 1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾4.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、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　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：開発から期間の経過した郊外の大規模住宅団地 / 街路：基準方位北 6m 市道 / 交通施設：折尾駅　北東方4.3 km / 法令規制：１低専 (40,60) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	開発から相当の期間が経過したやや古い住宅団地ではあるが、良好な居住環境は維持されており、地域における不動産取引は比較的活発で、地域内の住宅地の需要は堅調に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、おおむね若松区の西部に展開する住宅団地一帯の地域と判定する。中心となる需要者は、北九州市内の居住者やその世帯分離者で、周辺市域からの流入も認められる。開発分譲から３０年以上の期間が経過しているものの良好な居住環境は維持されており、地域内の住宅地に対する需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、建物付きの中古物件で２５００万円前後、土地のみで１５００万円程度のものが多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にアパートなどの収益物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格を求めることはできなかった。以上から本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した比準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 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 北九州八幡西(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 76,700 円／㎡	[103.9]/100	100/[102.0]	100/[132.9]	[100.0]/100	58,800		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +3.0 / 環境 +29.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 57,500 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 +2.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は緩やかな回復基調が続いているものの、物価上昇や建設工事費の高騰、金利上昇などにより、不動産市況に陰りが見え始めている。 地域要因：開発から相当期間が経過した住宅団地であるが、良好な居住環境は維持されており、地域内の住宅地に対する需要は堅調に推移している。 個別的要因：不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られないものの、良好な居住環境の住宅地に対する選好性は維持されている。

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	若松０８Ｃ - 10409	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		１低専 (50,80)
b	若松０８Ｃ - 10698	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	北11 m市道		１中専 (60,200) 土砂災害警戒区域
c	若松０８Ｃ - 10422	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		１低専 (40,60) 地区計画等
d	若松０８Ｃ - 10407	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１低専 (40,60) 地区計画等
e	若松０８Ｃ - 10410	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１低専 (40,60) 地区計画等

NO	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	( ) 55,473	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,250	100 [99.9]	56,306	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	56,300
b	( ) 37,415	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [72.3]	52,629	100 [87.5]	60,147		60,100
c	( ) 52,171	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,588	100 [88.2]	59,624		59,600
d	( ) 50,436	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,243	100 [88.2]	58,099		58,100
e	( ) 48,696	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,280	100 [83.3]	59,160		59,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.18	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+2.0	環境	-15.0
			画地	-27.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	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	街路	0.0	交通・接近	-2.0	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	-2.0	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		
e	正常	%／月 +0.13	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	-15.0
			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：**58,700** 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	適切な造成事例の入手が困難なため

(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	第一種低層住居専用地域に自用の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの収益物件はほとんど見られず賃貸市場が成熟していないため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	北九州市若松区高須北２丁目７番１０８	2935005078506-0000
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
北九州若松(県)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州若松(県)　－ 9	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	3,910,000 円	１㎡当たりの価格	34,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 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	北九州市若松区藤ノ木１丁目１９２４番３７「藤ノ木１－５－１４」			②地積(㎡)	114 ( )	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) （その他）
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	一般住宅の中に中小規模の工場も見られる住宅地域	南7 m 市道	水道、下水	藤ノ木750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　15ｍ	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　9 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：7m市道　交通施設：藤ノ木駅　東方750 m　法令規制：準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道背後の混在型の住宅地域である。現在のところ格別の変動要因は見られず概ね現状維持で推移している。こうした状況は、今後も当分の間は継続するであろうと予測される。		

(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	34,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、若松区の洞海湾沿岸周辺に存するＪＲ筑豊本線沿線の住宅地域であると判定した。需要の中心は戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の市場は、取引の値動きや件数などから推して膠着状態にあると判断され、最近の地価は概ね横ばい圏内で推移しているものと思料される。取引相場は、規模や類型、建物の建齢などが区々であるため把握し難い状況であるが、中古物件の場合で概ね５００～１０００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した近傍の取引事例を中心に採用した上で比準過程の各種補修正も適切に行い得たため、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、指定基準地の価格とのバランスにも十分に留意した上で市況を反映した比準価格を採用して、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 －	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 要因

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州若松(県) － 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[99.6]/100	100/[100.0]	100/[132.3]	[100.0]/100	34,300		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0 要因

(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 34,300 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／㎡ 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)	圏内の経済は緩やかに回復している。最近の住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。取引の２極化・個別化傾向は進展している。
			(地域要因)	地域要因に特筆すべき変動はない。立地性は比較的良好であり、一般住宅や中小規模の工場等が混在し一定の用途の多様性が認められる。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。

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	若松０８Ｃ - 10420	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道 西3.5 m 角地		近商 (100,200) 土砂災害警戒区域
b	若松０８Ｃ - 10413	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道 南4 m 角地		１中専 (70,160) 土砂災害警戒区域
c	若松０８Ｃ - 10411	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	西4 m市道		１中専 (60,160) 土砂災害警戒区域
d	若松０８Ｃ - 10416	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西3.3 m 南東3.4 m 三方路		１中専 (70,160) 土砂災害警戒区域
e	- 				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 31,044	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [75.0]	100 [101.0]	40,859	100 [111.3]	36,711	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	36,700
b	( ) 42,580	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	41,340	100 [112.7]	36,681		36,700
c	( ) 34,825	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	37,771	100 [112.7]	33,515		33,500
d	( ) 34,225	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.7]	34,676	100 [114.9]	30,179		30,200
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 -0.04	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			街路 -5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +16.0 行政 -1.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +21.0 行政 -1.0 / 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 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +21.0 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +21.0 行政 -1.0 / 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：　**34,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	当該地域は一般住宅を主体とする既成の住宅地域である。不動産取引にあたっては、自用目的の取引が中心であり明確な不動産の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用することができなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区藤ノ木１丁目１９２４番３７	2935005062879-0000
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
北九州若松(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス２１不動産鑑定士事務所
北九州若松(県)　－ 10	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　木原　正人

鑑定評価額	6,280,000 円	１㎡当たりの価格	20,600 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]	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	北九州市若松区大字小竹字北ノ空２３７３番７		②地積(㎡)	305 ( )	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
	台形 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域	北西4 m 市道	水道、 下水	二島2.8 km

「調区」
(70,200)
（その他）
風致地区
(40,60)

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、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　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：緩やかな傾斜地勢に一般住宅などが見られる既存の住宅地域	街路：4m　市道	交通施設：二島駅　北方2.8 km　法令規制：「調区」(40,60)風致地区
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅や農家住宅が見られる既存の住宅地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。市街化区域に近接して利便性は比較的良好で、需要は安定的に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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	20,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に、広く北九州市の全域に及ぶ範囲の市街化調整区域にある既存の住宅地域と判定する。中心となる需要者は、若松区の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などである。最寄り駅までは若干距離があるものの、市街化区域に比較的近接しており、相対的な割安感もあって、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。周辺地域における土地の取引はほとんどなく、中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、緩やかな傾斜地勢に一般住宅などが見られる既存の住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることは出来なかった。以上から本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って比準価格を標準に、地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 20,600 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が続いているものの、物価上昇や建設工事費の高騰、金利上昇などにより、不動産市況に陰りが見え始めている。
			(地域要因)	市街化区域に近接する比較的利便性などが良好な地域であり、地域内の住宅地に対する選好性は維持され、地価は安定的に推移している。
			(個別的要因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	若松０８Ｃ - 10419	北九州市若松区		更地	( )	不整形	西6 m市道		「調区」(70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10293	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南6.5 m市道		「調区」(40,60)
c	八幡西０８Ｃ - 10304	北九州市八幡西区		更地	( )	袋地等	北7 m市道		「調区」(40,60)
d	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)
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	( ) 11,742	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [81.0]	14,496	100 / [70.7]	20,504	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	20,500
b	( ) 28,850	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	29,439	100 / [136.5]	21,567		21,600
c	( ) 30,390	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	33,834	100 / [153.5]	22,042		22,000
d	( ) 20,202	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [100.0]	22,222	100 / [113.1]	19,648		19,600
e	( ) 24,180	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	24,011	100 / [124.6]	19,270	[100.0] / 100	19,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -22.0	環境 -12.0
			画地 -19.0	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 +4.0	交通・接近 +25.0	環境 +5.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 +4.0	交通・接近 +21.0	環境 +22.0
			画地 -10.0	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 +1.0	交通・接近 +12.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +13.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**20,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成の農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため

(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	市街化調整区域にあって、自用の農家住宅などが見られる住宅地域で、地域に賃貸物件に対する需要は見られず賃貸市場が成立していないため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	北九州市若松区大字小竹字北ノ空２３７３番７	2935005091112-0000
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
北九州若松(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州若松(県)　－ 11	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　橋本　英樹

鑑定評価額	11,300,000 円	１㎡当たりの価格	15,800 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]	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	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻２３３９番１	②地積（㎡）	716 ( )	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 3：1	住宅 W 2	周囲に農地が多く農家住宅が散在する住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、下水	二島4.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　250ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
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	特記すべき事項はない	街路	４．５m市道	交通施設	二島駅　北西方4.2 km	法令規制	「調区」(40,60)
⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状推移すると予測する。市街化調整区域内の農家集落地域だが、市街地に比較的近く、地価は横ばいで推移すると思われる。							

(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	形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,800　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、若松区及び周辺市区町一円で、特に市街化調整区域内を中心とする農家集落地域との代替性が高い。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する地元住人等の住宅取得者層である。交通・接近条件等が劣るが、市街地に比較的近く潜在的な需要があり、地価は近年横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、取引が少なく、画地規模も多様なため把握困難だが、土地７００㎡で１，０００～１，２００万円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心である為、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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　街路 交通 要　環境 因　行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	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　街路 交通 要　環境 因　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　15,800 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価格変動形成要因の

（一般的要因）当区は人口減少、高齢化進行中だが、区西部の学研都市や新興住宅団地など利便性や住環境が良好な地域は需要・地価が強含みで推移。

（地域要因）地域要因は特に変動ない。利便性が劣る農家集落地域だが、学研都市や新興住宅団地に比較的近く、需要・地価は横ばいで推移。

（個別的要因）個別的要因については特に変動は見られない。

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	若松０８Ｃ - 10419	北九州市若松区		更地	( )	不整形	西6 m市道		「調区」 (70,200)
b	芦屋８Ｃ - 955	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ整形	南3.5 m町道		（都）１低専 (40,60)
c	鞍手８Ｃ - 453	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.4 m町道 北東3.4 m 角地		（都） (70,200)
d	岡垣８Ｃ - 756	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 m町道		（都）１低専 (50,80)
e	直方０８Ｃ - 10314	直方市		建付地	( )	不整形	南3 m市道		（都）１住居 (60,160)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 11,742	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [81.0]	14,496	100 [100.8]	14,381	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	14,400
b	( ) 17,759	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,759	100 [104.4]	17,011		17,000
c	( ) 15,152	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [101.0]	15,077	100 [90.3]	16,697		16,700
d	( ) 13,452	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [80.0]	21,019	100 [136.1]	15,444		15,400
e	( ) 14,419	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	16,839	100 [104.5]	16,114	[100.0] 100	16,100

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 -5.0	環境 +2.0
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -24.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +11.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.13	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +14.0	環境 -14.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +11.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**15,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	市街化調整区域内に位置する戸建住宅、農家住宅が見られる地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻２３３９番１	2935005035017-0000
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
北九州若松(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州若松(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　花田　宏治

鑑定評価額	25,200,000 円	１㎡当たりの価格	84,000 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]	67,000 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	北九州市若松区白山１丁目５番４外「白山１－８－５」			②地積（㎡）	300 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防
	長方形 1.5：1	事務所 ＲＣ 2	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	東32 ｍ 国道	水道、ガス、下水	若松250 ｍ	（その他） 景観重点整備地区 (90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗、事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	国道沿いの商業地域	街路	３２m国道	交通施設	若松駅　北方250 ｍ	法令規制 商業 (90,400) 準防 景観重点整備地区
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域として熟成しており、未利用地も無いことから土地利用は現状維持と予測する。駅周辺の国道沿いにおいて低層店舗の出店や分譲マンションの新設が見られるほかは特段の変動要因はない。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗、事務所兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　90,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　70,000 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	国道沿いの商業地域であり、同一需給圏は北九州市西部を中心とした幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は地場不動産業者等で、取引に当たっては収益性を検討しつつ、取引相場を参考にして意思決定が行われていると推察する。中心となる取引価格帯については顕在化する取引が少なく、かつ取引当事者の思惑により価格が大きく左右するため一様な価格帯を把握する事が困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地の潜在的収益性を織込み済みの取引価格に基づいており実証的で説得力がある。一方、収益価格は理論的であるが賃料水準は先行する実勢価格の変化に対して硬直的なため比準価格より低く求められたと思料する。本件では実証性に優る比準価格を重視しつつ収益価格を斟酌し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	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 北九州若松(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 90,700 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [105.6]	[100.0] / 100	83,400			

(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　84,000 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：国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		地域要因：若松区中心市街地の主要幹線沿いにおいては土地需要を牽引する要因が乏しく現状維持が続いている。
			個別的要因：特段の変動要因はない

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	若松０８Ｃ - 10998	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.3 m市道 南東5.3 m 準角地		商業 (100,400)
b	若松０８Ｃ - 10996	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南東15 m市道		１住居 (70,200)
c	若松０８Ｃ - 11188	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (90,270) 景観重点整備地区
d	戸畑０８Ｃ - 11199	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	北東25 m県道		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	( ) 62,679	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	62,003	100 / [70.6]	87,823	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	87,800
b	( ) 52,034	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	52,034	100 / [57.5]	90,494		90,500
c	( ) 83,214	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [89.1]	94,515	100 / [60.8]	155,452		155,000
d	( ) 90,728	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	93,813	100 / [98.9]	94,856		94,900
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 -10.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 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 -4.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -30.0 行政 -10.0 / 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 -10.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -25.0 行政 -7.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.24	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 -4.0 / 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：　90,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	15,089,608	3,385,216	11,704,392	10,939,500	764,892	(0.9616) 735,520	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	21,014,857 円　（　70,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗、事務所兼共同住宅	150.00	S　5 F	750.00

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 景観重点整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	300 ㎡	22.0 m× 14.0 m	前面道路： 国道　32.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆはフロア貸し、２Ｆ～５Ｆは２ＬＤＫ平均専有面積５０㎡	⑦有効率の理由	93.0 %	構造・用途等に照らし標準的有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗、事務所	150.00	85.0	127.50	2,760	351,900	4.0 2.0	1,407,600 703,800
2 ～ 5	住宅	150.00	95.0	142.50	1,640	233,700	1.0 1.0	233,700 233,700
～								
～								
～								
計		750.00	93.0	697.50		1,286,700		2,342,400 1,638,600

⑨年額支払賃料	1,286,700 円 × 12ケ月 ＝	15,440,400 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	共益費の授受はない	
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)	賃貸状況を勘案のうえ計上を要しないと判断した	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	15,440,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	772,020 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,668,380 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,342,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	22,253 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 %) 1,638,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	398,975 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	15,089,608 円　(50,299 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 2,887 円/㎡ 月額支払賃料 (2,760 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	748,000 円	187,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	617,616 円	15,440,400 × 4.0 %
③公租公課	土地 56,100 円	査定額
	建物 1,589,500 円	187,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	187,000 円	187,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	187,000 円	187,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,385,216 円 （ 11,284 円／㎡ ）	（経費率 22.4 % ）

(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	187,000,000 円	242,000 円／㎡× 750.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 30 % + 0.0871 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,939,500 円 (36,465 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,089,608	円
②総費用	3,385,216	円
③純収益 ①－②	11,704,392	円
④建物等に帰属する純収益	10,939,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	764,892	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	735,520 円 (2,452	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

21,014,857 円　(70,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区白山１丁目５番４	2935005048971-0000
2	北九州市若松区白山１丁目５番５	2935005048972-0000
3	北九州市若松区白山１丁目５番６	2935005048973-0000
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
北九州若松(県)　５ － ２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
北九州若松(県)　５ － ２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　境　達司

鑑定評価額	29,700,000 円	１㎡当たりの価格	92,000 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]	74,000 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	北九州市若松区高須南２丁目１番１０２「高須南２－１－４」		②地積(㎡)	323 ( )	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 （その他） (90,200)
	長方形 1：2.5	店舗 W 1	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東16 m 市道	水道、ガス、下水	折尾3.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　210ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、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　11 m、奥行　約　29 m、規模　320 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：居住環境が整った郊外の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域	街路：１６m市道	交通施設：折尾駅北西方3.7 km	法令規制：近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	郊外の大規模住宅団地を背後地とする商業地域である。土地利用は現状維持程度で推移すると考察する。周辺地域の大規模店舗等との競合があるが、繁華性は維持されており、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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	73,200 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、若松区及び八幡西区の商業地域とその周辺地域である。典型的な需要者は、北九州市に営業基盤を有する事業者が想定される。需要者は、取引価格水準と賃料水準を把握し、資産性と収益性を考慮して行動する。周辺の幹線道路沿いの店舗との競争があるが、近隣地域内では各種店舗が営業しており、繁華性が維持されている。不動産取引は、画地規模により取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を見出せないが、１億円以内の取引が多い。
(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、若松区及び隣接する八幡西区の商業地域等における取引事例を採用して試算した。採用事例は、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行っており、精度を確保している。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低く試算された。本件は、精度が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定する。

(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　５ － ６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 100,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[112.4]	[100.0]／100	91,600		標準 街路 0.0 準 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 +1.0 域 交通 +3.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 92,000 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 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかに改善しているが、中東情勢の不透明感がある。金利は上昇傾向にある。消費者物価は上昇が続いている。
			地域要因	大規模住宅団地を背後地とする商業地域である。周辺路線商業地域と競合しているが、各種店舗が維持されており、地価は安定している。
			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	八幡西０８Ｃ - 10398	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	長方形	西25 m県道		準工 (60,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10205	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		準工 (60,200)
c	若松０８Ｃ - 10531	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南東28 m県道 二方路		近商 (90,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10103	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北9 m市道		１中専 (60,200)
e	八幡西０８Ｃ - 10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北10.6 m市道 西6 m 二方路		準工 (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	( ) 84,042	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,555	100 [91.9]	93,096	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	93,100
b	( ) 105,171	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	108,642	100 [118.2]	91,914		91,900
c	( ) 58,969	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [77.5]	76,089	100 [82.6]	92,117		92,100
d	( ) 87,667	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	89,771	100 [95.0]	94,496		94,500
e	( ) 79,035	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	98,794	100 [107.0]	92,331	[100.0] 100	92,300

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 +0.15	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 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -19.0
			画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.30	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 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +4.0
			画地 -18.4	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：　92,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	2,632,925	621,600	2,011,325	1,142,560	868,765	(0.9802) 851,563	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	23,654,528 円　(73,200 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 (㎡)
店舗	100.00	S　1 F	100.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	323 ㎡	11.0 m× 29.0 m	前面道路： 市道　16.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗・フロア貸し。	⑦有効率の理由	100.0 %	当該構造・用途では標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	5.0	1,150,000
～								
～								
～								
～								
計		100.00	100.0	100.00		230,000		1,150,000

⑨年額支払賃料	230,000 円 × 12ケ月 ＝	2,760,000 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	共益費は授受しない	
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（%））	2,760,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	138,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,622,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,150,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	10,925 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(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	2,632,925 円　(　8,151 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 2,310 円/㎡ 月額支払賃料 (2,300 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	96,500 円	19,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	110,400 円	2,760,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 212,100 円	査定額
	建物 164,000 円	19,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	19,300 円	19,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	19,300 円	19,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	621,600 円 （ 1,924 円／㎡ ）	（経費率 23.6 % ）

(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	19,300,000 円	187,000 円／㎡× 100.00 ㎡× (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	1,142,560 円 (3,537 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,632,925	円
②総費用	621,600	円
③純収益 ①－②	2,011,325	円
④建物等に帰属する純収益	1,142,560	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	868,765	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	851,563 (2,636	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

23,654,528 円　(73,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区高須南２丁目１番１０２	2935005086914-0000
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
北九州若松(県)　５ － ３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州若松(県)　５ － ３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　英樹

鑑定評価額	67,400,000 円	１㎡当たりの価格	89,800 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]	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	1.3 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	北九州市若松区塩屋３丁目４番１０４外「塩屋３－３－５」				②地積（㎡）	750 ( )	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） (70,200)
	長方形 1：1.2	診療所 Ｗ 1	中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ新興の路線商業地域	南東40 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	本城2.5 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　290ｍ、西　60ｍ、南　100ｍ、北　80ｍ				②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業で開発された新興路線商業地域	街路	４０m市道、背面道	交通施設	本城駅　北方2.5 km	法令規制 １住居 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業で開発された路線商業地域。分譲住宅団地開発等による背後住宅地域の人口増加に伴い幹線沿いに店舗・利便施設集積が進行中であり、地価は強含みと予測。市況、賃料、利回り動向に要注意。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地			(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	63,900 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	同一需給圏は若松区及び周辺市区町一円の幹線・準幹線沿いの商業地域で、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地と代替・競争関係が強い。需要者の中心は個人を含む中小事業者のほか、物販・飲食等の大企業である。近隣及び周辺地域では沿道サービス型店舗や背後人口が増加し、発展傾向で、地価は強含み推移中。取引は借地契約が中心で少なく、規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地７５０㎡で６，１００～７，４００万円程度と推定される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場の地価現象を反映しえたと思料する。収益価格は想定上の不確定要素があるうえ、収益性に限界がある低層店舗想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 北九州八幡西(県)　５ － ６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 +4.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 +3.0
	前年指定基準地の価格 100,000 円／㎡	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [116.4]	[100.0] / 100	88,500			

(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 87,000 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 +3.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：当区は人口減少・高齢化率上昇傾向だが、商業地は西部の幹線沿い中心に商業集積等開発が進み、需要・地価は横ばい～強含みで推移中。 地域要因：分譲住宅団地開発等の進展により、背後住宅地域の熟成度が高まっており、塩屋・小敷地区の幹線沿いに商業集積が進行中。 個別的要因：個別的要因については特に変動は見られない。

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	若松０８Ｃ - 10699	北九州市若松区		底地	( )	長方形	北東31 m市道		１住居 (60,200) 地区計画等
b	若松０８Ｃ - 10405	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南東9 m市道 北東9 m 角地		近商 (100,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10318	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	北東11 m市道		１住居 (60,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10294	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南西11 m市道 南8 m 角地		１住居 (70,200)
e	若松０８Ｃ - 10998	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.3 m市道 南東5.3 m 準角地		商業 (100,400)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	(43,740) 72,900	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	75,306	100 [83.3]	90,403	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	90,400
b	( ) 126,853	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [105.0]	120,812	100 [112.2]	107,676		108,000
c	( ) 85,106	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [98.0]	88,406	100 [95.6]	92,475		92,500
d	( ) 90,018	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [／]	100 [101.9]	92,226	100 [94.7]	97,388		97,400
e	( ) 62,679	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	62,003	100 [67.2]	92,266		92,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0
			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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 -6.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.40	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 -6.0
			画地 +1.9	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 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 -35.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格： **91,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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)
	6,946,295	1,692,750	5,253,545	3,491,370	1,762,175	(0.9790) 1,725,169	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	47,921,361 円　(　63,900 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	250.00	S　1 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
１住居	70 %	200 %	200 %	750 ㎡	25.5 m× 30.0 m	前面道路： 市道 40.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。	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	250.00	100.0	250.00	2,330	582,500	4.0 2.0	2,330,000 1,165,000
～								
～								
～								
～								
計		250.00	100.0	250.00		582,500		2,330,000 1,165,000

⑨年額支払賃料	582,500 円 × 12ケ月 ＝	6,990,000 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	一棟貸しの為計上しない	
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)	敷金により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	6,990,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × 5.0 % ＝	349,500 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,640,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,330,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	22,135 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 %) 1,165,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	283,660 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	6,946,295 円 (9,262 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 2,437 円/㎡ 月額支払賃料 (2,330 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	289,500 円	57,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	314,550 円	6,990,000 × 4.5 %
③公租公課	土地 480,800 円	査定額
	建物 492,100 円	57,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	57,900 円	57,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	57,900 円	57,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,692,750 円 (2,257 円／㎡)	(経費率 24.4 %)

(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	50 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	0.9790

(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	57,900,000 円	225,000 円／㎡× 250.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 × 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	3,491,370 円 (4,655 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,946,295	円
②総費用	1,692,750	円
③純収益 ①－②	5,253,545	円
④建物等に帰属する純収益	3,491,370	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,762,175	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,725,169 円 (2,300	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

47,921,361 円　(63,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区塩屋３丁目４番１０２	2935005082609-0000
2	北九州市若松区塩屋３丁目４番１０３	2935005110123-0000
3	北九州市若松区塩屋３丁目４番１０４	2935005082628-0000
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
北九州若松(県)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州若松(県)　５－４	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	20,400,000 円	１㎡当たりの価格	90,700 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]	67,000 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	北九州市若松区本町２丁目６６１番１「本町２－１３－２３」			②地積（㎡）	225 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防
	長方形 3.5：1	店舗兼住宅 ＲＣ３	中小規模の店舗やホテル等が見られる商業地域	西25 ｍ 市道、北側道	水道、ガス、下水	若松400 ｍ	（その他） (100,400)
(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			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　28 ｍ、奥行　約　8 ｍ、規模　240 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	２５m市道 北側道	交通施設	若松駅　北東方400 ｍ
		法令規制	商業 (90,400) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、若松区中心市街地の商業地域であるが、現在のところ特筆すべき変動要因は認められず、概ね現状維持で推移している。こうした状況は今後も当分の間は継続するであろうと予測される。					

(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	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　92,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　72,500 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、若松区を中心とする商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者、広域的に事業展開している法人など多様である。当該基準地は、若松区の中心市街地に位置しており周辺には空き店舗も見られるが土地利用度は比較的高い状況である。良好な立地性から相応の需要が見込まれ最近の地価は横ばい基調で推移しているものと判断した。取引相場については、規模や立地性などで価格に相当程度のバラツキがあるため把握が困難な状況である。			
(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、事例適格要件を具備した商業地の取引事例を採用した上で適切に試算しており、実証的な価格が得られたものと判断した。収益価格については、店舗、事務所兼共同住宅を想定して試算したが、各種想定の困難性や流動性などから、その価格の精度にはやや難があると認めざるを得ない。したがって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で専門職業家としての良心に従って適正と判断される鑑定評価額を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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　90,700 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　北九州若松　５－５ 公示価格　90,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：圏内の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。個人消費は物価上昇の影響を受けつつも、底堅く推移している。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　0.0 %		地域要因：周辺には閉鎖店舗も見られるが、現在のところ地域要因に格別の変動はない。若松区の中心市街地に存し、立地性は概ね良好である。
			個別的要因：個別的要因の変動はない。

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	若松０８Ｃ - 10898	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南東4.5 m市道 北東4.4 m 二方路		商業 (100,270)
b	若松０８Ｃ - 10998	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.3 m市道 南東5.3 m 準角地		商業 (100,400)
c	若松０８Ｃ - 10531	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南東28 m県道 二方路		近商 (90,200)
d	戸畑０８Ｃ - 10914	北九州市戸畑区		建付地	( )	長方形	南西24.9 m市道		商業 (90,400) 景観重点整備地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 54,377	100 / [100.0]	[98.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	53,246	100 / [62.8]	84,787	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 [103.0] / 100	87,300
b	( ) 62,679	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	62,003	100 / [68.4]	90,648		93,400
c	( ) 58,969	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [77.5]	76,089	100 / [81.2]	93,706		96,500
d	( ) 46,117	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [60.0]	100 / [90.0]	86,854	100 / [95.9]	90,567		93,300
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 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0
			画地 +2.0	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 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 -4.0
			画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　92,600 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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)
	7,767,285	1,803,255	5,964,030	5,370,300	593,730	(0.9616) 570,931	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	16,312,314 円　(72,500 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	135.00	S　3 F	405.00

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 準防	100 %	400 %	400 %	225 ㎡	28.0 m× 8.0 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	鉄骨造３階建、１階は店舗、２階は事務所、３階は共同住宅を想定	⑦有効率の理由	83.3 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	135.00	75.0	101.25	2,500	253,125	4.0 2.0	1,012,500 506,250
2 ～ 2	事務所	135.00	85.0	114.75	2,000	229,500	4.0	918,000
3 ～ 3	共同住宅	135.00	90.0	121.50	1,500	182,250	1.0 1.0	182,250 182,250
～								
～								
計		405.00	83.3	337.50		664,875		2,112,750 688,500

⑨年額支払賃料	664,875 円 × 12ケ月 ＝	7,978,500 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	共益費の授受は慣行化していない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金により補填。	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（%））	7,978,500 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	398,925 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,579,575 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,112,750 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	20,071 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 %) 688,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	167,639 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	7,767,285 円　(34,521 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 2,615 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	459,000 円	91,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	239,355 円	7,978,500 × 3.0 %
③公租公課	土地 141,000 円	査定額
	建物 780,300 円	91,800,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	91,800 円	91,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	91,800 円	91,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,803,255 円 (8,014 円／㎡)	(経費率 23.2 %)

(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	91,800,000 円	220,000 円／㎡× 405.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,370,300 円 (23,868 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,767,285	円
②総費用	1,803,255	円
③純収益 ①－②	5,964,030	円
④建物等に帰属する純収益	5,370,300	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	593,730	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	570,931 円 (2,537	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

16,312,314 円　(72,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区本町２丁目６６１番１	2935005069368-0000
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
北九州若松(県)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス２１不動産鑑定士事務所
北九州若松(県)　５－５	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　木原　正人

鑑定評価額	37,600,000 円	１㎡当たりの価格	54,200 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]	44,000 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	北九州市若松区童子丸１丁目６番５外「童子丸１－４－８」			②地積（㎡）	693 (　　)	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
	正方形 1：1	店舗兼工場 Ｓ２	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東20 ｍ 国道	水道、ガス、下水	奥洞海350 ｍ	（その他） (90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 ｍ、奥行　約　24 ｍ、規模　600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	規模の大きな画地の店舗などが見られる国道沿いの商業地域	街路	２０ｍ　国道	交通施設	奥洞海駅　北東方350 ｍ	法令規制 近商 (90,200) 準防 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層の店舗などが建ち並ぶ商業地域で、格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。車両の通行量は多く需要は維持されており、価格は安定的に推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　55,400 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　44,000 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、おおむね若松区全域に及ぶ範囲の商業地域と判定する。中心となる需要者は、自用目的の事業者や収益目的の不動産業者などである。基準地の周辺は、店舗や事業所などの連たん性は低いものの、接面する街路の通過交通量は多く、周辺地域への連続性も良好であり、地域内の商業地に対する需要は安定的に推移している。地域における商業地の取引は少なく、規模や用途もまちまちで、取引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	近隣地域は、自己所有の店舗や事業所が中心で、賃貸物件などは少なく、地域の賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格は相対的に信頼性が低いと思われる。比準価格は、若松区内の幹線道路沿線やその周辺の利用状況や繁華性の程度などが比較的類似する規範性の高い価格であり、相対的に信頼性が高い。したがって本件においては、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向などを勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	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　54,200 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／㎡	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が続いているものの、物価上昇や建設工事費の高騰、金利上昇などにより、不動産市況に陰りが見え始めている。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		地域要因：地域要因に大きな変化は見られないものの、商況が低迷する地域内の商業地の状況を反映して、地価は停滞気味に推移している。
			個別的要因：不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	若松０８Ｃ - 10508	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	南15 m市道 東10 m 二方路		準工 (70,200)
b	若松０８Ｃ - 10696	北九州市若松区		貸家建付地	( )	長方形	南15 m市道 西5.2 m 角地		準工 (70,200)
c	若松０８Ｃ - 10998	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.3 m市道 南東5.3 m 準角地		商業 (100,400)
d	若松０８Ｃ - 10509	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南5.4 m市道		準工 (70,200)
e	若松０８Ｃ - 10506	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.2 m市道		近商 (90,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 46,328	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	45,420	100 / [82.0]	55,390	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	55,400
b	( ) 47,792	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	47,979	100 / [87.5]	54,833		54,800
c	( ) 62,679	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	62,003	100 / [110.8]	55,959		56,000
d	( ) 52,837	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	53,260	100 / [93.9]	56,720		56,700
e	( ) 50,733	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	51,190	100 / [94.1]	54,400		54,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	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 0.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 -5.0 行政 -3.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -5.0 行政 -3.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +2.0 行政 +12.0 / 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 -4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +5.0 行政 -3.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -2.0 / 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：　**55,400** 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	既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため

(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)
	14,211,202	3,280,580	10,930,622	9,843,400	1,087,222	(0.9806) 1,066,130	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	30,460,857 円　（　44,000 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	S　3 F	750.00

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 %	693 ㎡	26.0 m× 27.0 m	前面道路： 国道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階はフロア貸しの店舗、２～３階は平均専有面積が６０㎡程度のファミリータイプの共同住宅	⑦有効率の理由	93.3 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(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	90.0	225.00	2,400	540,000	4.0 2.0	2,160,000 1,080,000
2 ～ 3	住宅	250.00	95.0	237.50	1,300	308,750	1.0 1.0	308,750 308,750
～								
～								
～								
計		750.00	93.3	700.00		1,157,500		2,777,500 1,697,500

⑨年額支払賃料	1,157,500 円 × 12ケ月 ＝	13,890,000 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)	6,000 円/台 × 8 台× 12ケ月＋ ＝	576,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等で担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	13,890,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	694,500 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		13,771,500 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,777,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	26,386 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 %) 1,697,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	413,316 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	14,211,202 円　(20,507 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 2,511 円/㎡ 月額支払賃料 (2,400 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	890,000 円	178,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	433,980 円	14,466,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 87,600 円	査定額
	建物 1,513,000 円	178,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	178,000 円	178,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	178,000 円	178,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,280,580 円 (4,734 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(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）	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	0.9806

(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	178,000,000 円	230,000 円／㎡× 750.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,843,400 円 (14,204 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	14,211,202	円
②総費用	3,280,580	円
③純収益 ①－②	10,930,622	円
④建物等に帰属する純収益	9,843,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,087,222	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,066,130 円 (1,538	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

30,460,857 円　(44,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区童子丸１丁目６番５	2935005038051-0000
2	北九州市若松区童子丸１丁目６番１３	2935005038059-0000
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
北九州若松(県)　9 － 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス２１不動産鑑定士事務所
北九州若松(県)　9 － 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　木原　正人

鑑定評価額	162,000,000 円	１㎡当たりの価格	23,200 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　3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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	北九州市若松区南二島４丁目４９５番１５４外「南二島４－１３－３」			②地積（㎡）	7,001 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200) （その他）
	不整形 1：2	工場	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東15 m 市道	水道、下水	奥洞海2.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　700ｍ、西　500ｍ、南　100ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	中小工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　60 m、奥行　約　120 m、規模　7,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：産業廃棄物処理などの工場を中心とする臨海部の工業地域	街路：１５ｍ　市道	交通施設：奥洞海駅　南東方2.5 km	法令規制：工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場などが見られる臨海部の工業地域で、地域に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。圏域内の工業地に対する需要は旺盛で、地価は強含みの状況が続くものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中小工場地	(4)対象基準地の個別的要因	不整形　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　23,200　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、若松区を中心に、広く北九州市全域に及ぶ範囲にあって、工場や事業所などが建ち並ぶ工業地域と判定する。中心となる需要者は、製造業やリサイクル関連事業の法人などが考えられる。圏域内では、自動車やエネルギー関連の工場進出もあって、地域内の工業地に対する需要は強く、地価は強含みが続いている。周辺地域における工業地の取引は少なく、規模や用途もまちまちであり、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	臨海部に中小規模の工場や事業所などが見られる工業地域で、自社自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内には収益物件などは見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を試算することはできなかった。比準価格は、利用状況などが類似する工業地の事例から導出しており、規範性は高いと思料する。したがって本件においては、比準価格を標準に、工業地の需給動向などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	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 21,700 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 +6.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	旺盛な流通業務施設用地の需要や設備投資動向を反映して、圏域内の工業地の需要は堅調に推移しており、地価は上昇基調が続いている。
			(地域要因)	地域要因に大きな変化は見られないものの、旺盛な設備投資動向を反映して工業地の需要は堅調に推移し、地価は上昇基調が続いている。
			(個別的要因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	若松０８Ｃ - 10103	北九州市若松区		更地	( )	不整形	南8 m市道 西8 m 角地		準工 (70,200)
b	若松０８Ｃ - 10517	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南西12 m道路 南東10 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区
c	若松０８Ｃ - 10995	北九州市若松区		更地	( )	不整形	西4.5 m未舗装道路		準工 (60,200) 土砂災害警戒区域
d	若松０８Ｃ - 10515	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	東20 m道路		工専 (60,200)
e	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)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 36,300	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	37,608	100 / [155.6]	24,170	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	24,200
b	( ) 25,000	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	25,392	100 / [107.5]	23,620		23,600
c	( ) 26,942	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	31,209	100 / [142.5]	21,901		21,900
d	( ) 13,000	100 / [100.0]	[104.2] / 100	100 / [／]	100 / [55.0]	24,629	100 / [113.9]	21,623		21,600
e	( ) 33,895	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	32,908	100 / [133.2]	24,706		24,700

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 +0.59	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +35.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.60	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 -11.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +28.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.60	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -45.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +14.0 / 環境 +13.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**23,200** 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	適切な造成事例の入手が困難なため

(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	中小規模の自社用の工場や事業所などが見られる工業地域であり、収益物件などは認められず、賃貸市場が成立していないため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	北九州市若松区南二島４丁目４９５番１５４	2935005102933-0000
2	北九州市若松区南二島４丁目４９５番１８８	2935005102941-0000
3	北九州市若松区南二島４丁目４９５番２０５	2935005102943-0000
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
北九州若松(県)　9 － 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州若松(県)　9 － 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　三好　丈久

鑑定評価額	257,000,000 円	１㎡当たりの価格	25,700 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	1.3 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	北九州市若松区響町１丁目１２０番１３		②地積(㎡)	9,999 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200) （その他） 臨港地区
	長方形 1：1.5	工場	工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域	北25 m 道路	水道	若松5.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　400ｍ、南　500ｍ、北　400ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　84 m、　奥行　約　120 m、　規模　10,000 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	臨港地区：工業港区	街路	２５m道路	交通施設	若松駅　北方5.8 km	法令規制	工専 (60,200) 臨港地区
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、臨海部に存する比較的新興の工業地域である。周辺一帯には種々の工場等が建ち並び土地の利用度は高まっている。現在、格別の変動要因は見られず当分の間は概ね現状維持で推移するであろうと予測される。							

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏のおよその範囲は、若松区などの臨海部に存する工業地域一帯である。想定される需要者は、広域的に事業展開している法人であり、業種は製造業を中心に多様である。圏内の不動産市況は、工場用地への根強い需要を背景として比較的活況を呈しているものと思料され、地価の上昇基調は継続していると判断した。なお、取引市場では、生産の効率性や費用の経済性、関連産業との位置関係などに着眼して不動産の取引が行われている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、各事例の比準結果にややバラツキが生じたが、比準過程の各種補正は適切に施しており、実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な賃貸市場が確認できなかったため試算し得なかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再検討した上で、市況を反映した比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 24,000 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 +7.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	圏内の経済は緩やかに回復している。最近の企業の設備投資は増加しているが、生産は弱含んでおり輸出は弱めの動きとなっている。
			(地域要因)	地域要因に格別の変動はないが、工場用地への需要は根強い。各種の工場等の進出によって、周辺一帯の土地の利用度は高まっている。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。

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	若松０８Ｃ - 10517	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南西12 m道路 南東10 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区
b	若松０８Ｃ - 10995	北九州市若松区		更地	( )	不整形	西4.5 m未舗装道路		準工 (60,200) 土砂災害警戒区域
c	苅田８Ｃ - 20951	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北21 m町道 西12.5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画区域
d	苅田８Ｃ - 10903	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西25 m県道 北東8 m 角地		工専 (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	( ) 25,000	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [／]	100 [102.0]	25,392	100 [98.0]	25,910	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	25,900
b	( ) 26,942	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [／]	100 [90.3]	31,209	100 [110.4]	28,269		28,300
c	( ) 27,962	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	28,620	100 [108.0]	26,500		26,500
d	( ) 24,200	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [103.0]	24,059	100 [109.3]	22,012		22,000
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 +2.0	
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +2.0	
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：　**25,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	当該近隣地域は、工場や倉庫などで構成された臨海部の工業地域である。明確な賃貸市場は形成されておらず賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法は適用することができなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市若松区響町１丁目１２０番１３	2935010091883-0000
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		