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
北九州戸畑(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　プライム評価研究所　北九州支所
北九州戸畑(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	6,970,000 円	１㎡当たりの価格	54,000 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]	43,000 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	北九州市戸畑区高峰１丁目１７３番「高峰１－５－１７」			②地積(㎡)	129 ( )	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） (60,160)
	長方形 1：3.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４m市道　交通施設：戸畑駅南東方1.2 km　法令規制：１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。街区形状もやや劣ることから、地価は当分の間、横這いで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	54,000 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	同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区、八幡西区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。勾配のある街路沿いに中小規模の住宅地で地域は形成され、一般住宅が建ち並ぶが、街区は不揃いで階段道路も多いため、新規需要はやや弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地１５０㎡で８００万円前後と思われる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 北九州戸畑(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 55,900 円／㎡	[100.4]／100	100／[100.0]	100／[104.7]	[100.0]／100	53,600		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 +3.0 交通 -5.0 環境 +7.0 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 54,000 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価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	住宅地については利便性・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化がより鮮明となっている。
			(地域要因)	傾斜地勢の既成住宅地域。階段道路が多く街区形状が劣っているため従来から需要はやや弱含みの傾向にある。
			(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	戸畑０８Ｃ - 10997	北九州市戸畑区		建付地	( )	不整形	東8 m市道 西6 m 準角地		１住居 (70,200)
b	八幡東０８Ｃ - 10109	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	東11 m市道		１住居 (60,200)
c	戸畑０８Ｃ - 10612	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.7 m市道 南西5.3 m 角地		１中専 (70,200)
d	小倉北８Ｃ - 11103	北九州市小倉北区		建付地	( )	袋地等	西4 m市道		１中専 (60,160)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 56,634	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	61,693	100 / [116.4]	53,001	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	53,000
b	( ) 68,506	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	74,708	100 / [127.8]	58,457		58,500
c	( ) 62,211	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	62,394	100 / [117.4]	53,147		53,100
d	( ) 41,450	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	46,102	100 / [88.2]	52,270		52,300
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 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 +35.0 / 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 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 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：**54,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区高峰１丁目１７３番	2908000318667-0000
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
北九州戸畑(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴健不動産鑑定
北九州戸畑(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　鈴木　健二

鑑定評価額	25,000,000 円	１㎡当たりの価格	112,000 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]	88,000 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	北九州市戸畑区中原西３丁目７番３１「中原西３－６－３５」			②地積(㎡)	223 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) 準防 （その他） (70,200)
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前550 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 30ｍ、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 16 m、奥行 約 14 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６m市道　交通施設：九州工大前駅 南東方 550 m　法令規制：１住居 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか、アパートも見られる駅徒歩圏の住宅地域として熟成しており、現在の住環境を維持していくものと予測する。需要は堅調で、当面の間は地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	75,300 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	同一需給圏は戸畑区及び隣接する小倉北区内のＪＲ鹿児島本線沿線の中規模戸建住宅地域である。需要者の中心は戸畑区及び隣接区内に勤務する給与所得者層である。最寄り駅へ徒歩圏内であり、住環境も概ね良好であることから人気は根強い。需要の中心となる価格帯は土地２２０㎡程度で２，５００万円前後、標準的な新築戸建住宅で総額４，０００～４，５００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は元本価格に見合う建築物の想定や賃料の授受が困難なこと等から、結果的に比準価格より低位に求められた。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を考慮参酌のうえ、指定基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 北九州戸畑(県) － 3	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 127,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[100.0]	100／[119.3]	[100.0]／100	112,000		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 +1.0 域 交通 -7.0 要 環境 +27.0 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 107,000 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 +4.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	戸畑区の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化は概ね横ばいである。取引件数、建築着工は近年微減傾向で推移している。
			(地域要因)	地域要因に特段の変動はないが、駅徒歩圏の交通利便性が良好な住宅地域として人気が高く、地価は引き続き上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

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	戸畑０８Ｃ - 10701	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	北25 m市道		１住居 (70,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10620	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	南西8 m市道		１中専 (60,200)
c	戸畑０８Ｃ - 10611	北九州市戸畑区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１住居 (60,160)
d	戸畑０８Ｃ - 10610	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ正方形	北東8 m市道		近商 (90,200)
e	戸畑０８Ｃ - 10199	北九州市戸畑区		建付地	( )	長方形	南6.5 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 100,652	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	101,558	100 [91.4]	111,114	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	111,000
b	( ) 131,209	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	133,964	100 [116.2]	115,287		115,000
c	( ) 81,931	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,078	100 [69.0]	120,403		120,000
d	( ) 128,419	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	132,528	100 [115.1]	115,142		115,000
e	( ) 95,425	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,242	100 [90.2]	110,024		110,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 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 -17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.35	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 -8.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.32	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 -5.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**113,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	4,410,956	947,104	3,463,852	2,880,210	583,642	(0.9788) 571,269	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	16,802,029 円 (75,300 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	120.00	ＬＳ　2 Ｆ	240.00

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 %	223 ㎡	16.2 m× 13.8 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	各室４０㎡程度の共同住宅	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	120.00	100.0	120.00	1,500	180,000	1.0 1.0	180,000 180,000
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,540	184,800	1.0 1.0	184,800 184,800
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		364,800		364,800 364,800

⑨年額支払賃料	364,800 円 × 12ケ月 ＝	4,377,600 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	共益費等を別途授受するは慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	120,000 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ため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,377,600 円 × 4.0 % ＋ 120,000 円 × 4.0 % ＝	179,904 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,317,696 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	364,800 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,502 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 %) 364,800 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	89,758 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	4,410,956 円　(　19,780 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 1,574 円/㎡ 月額支払賃料 (1,540 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	195,600 円	48,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	179,904 円	4,497,600 × 4.0 %
③公租公課	土地 58,200 円	査定額
	建物 415,600 円	48,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	48,900 円	48,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,900 円	48,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	947,104 円 (4,247 円／㎡)	(経費率 21.5 %)

(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	48,900,000 円	198,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (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	2,880,210 円 (12,916 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,410,956	円
②総費用	947,104	円
③純収益 ①－②	3,463,852	円
④建物等に帰属する純収益	2,880,210	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	583,642	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	571,269 円 (2,562	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

16,802,029 円 (75,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区中原西３丁目７番３１	2908000324886-0000
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
北九州戸畑(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州戸畑(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	18,800,000 円	１㎡当たりの価格	134,000 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]	105,000 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	北九州市戸畑区天神１丁目１２０番２「天神１－４－１２」			②地積（㎡）	140 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北8 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　150ｍ、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　11 m、奥行　約　14 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：８m市道　交通施設：戸畑駅　南東方1.6 km　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸畑区平坦部の住環境が良好な地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。地価は上昇傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	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	136,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	89,200 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、戸畑区を中心に小倉北区を含む、生活利便性・居住環境の良好な住宅地域の範囲と把握した。需要者の中心は小倉都心部等へ通勤する世帯等と考えられ、比較的規模の大きな画地については、建売業者、ハウスメーカー等の需要も見込まれる。戸畑区平坦部における利便性の高い住宅地への選好性は高く、高値での取引も散見される。取引の中心となる価格帯は把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した戸畑区の取引事例から求められた客観的かつ実証的な価格であり、相対的な規範性・説得力は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を多く含むことから相対的な説得力はやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ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 127,000 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 +5.5 % 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にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
			地域要因：中規模戸建住宅やアパート等が混在する平坦部の住宅地であり、需要は依然として底堅い。
			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	戸畑０８Ｃ - 10618	北九州市戸畑区		建付地	( )	長方形	北11 m市道		１住居 (60,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10620	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	南西8 m市道		１中専 (60,200)
c	戸畑０８Ｃ - 10805	北九州市戸畑区		建付地	( )	長方形	北西6 m道路		１住居 (60,200)
d	戸畑０８Ｃ - 10615	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北20 m市道 南5.3 m 二方路		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	( ) 108,172	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	123,196	100 [91.1]	135,232	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	135,000
b	( ) 131,209	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	133,964	100 [102.0]	131,337		131,000
c	( ) 118,213	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,168	100 [88.2]	137,379		137,000
d	( ) 132,787	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [102.0]	133,698	100 [95.5]	139,998		140,000
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 +0.35	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 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.35	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 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 +0.41	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 -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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 -15.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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：136,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	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)
	2,885,034	602,000	2,283,034	1,849,460	433,574	(0.9788) 424,382	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,481,824 円　(　89,200 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	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	60 %	200 %	200 %	140 ㎡	11.0 m× 13.0 m	前面道路： 市道 8.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	共同住宅、各階２戸	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,750	122,500	1.0 1.0	122,500 122,500
2 ～ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,750	122,500	1.0 1.0	122,500 122,500
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		245,000		245,000 245,000

⑨年額支払賃料	245,000 円× 12ケ月 ＝	2,940,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,940,000 円× 4.0 % ＋ 円× % ＝	117,600 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,822,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	245,000 円× 96.0 %× 1.00 % ＝	2,352 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 %) 245,000 円× 96.0 %× 0.2563 ＝	60,282 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	2,885,034 円 (20,607 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 1,789 円/㎡ 月額支払賃料 (1,750 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	125,600 円	31,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	102,900 円	2,940,000 × 3.5 %
③公租公課	土地 43,800 円	査定額
	建物 266,900 円	31,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	31,400 円	31,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,400 円	31,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	602,000 円 (4,300 円／㎡)	(経費率 20.9 %)

(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	31,400,000 円	218,000 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	1,849,460 円 (13,210 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,885,034	円
②総費用	602,000	円
③純収益 ①－②	2,283,034	円
④建物等に帰属する純収益	1,849,460	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	433,574	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	424,382	円
	(3,031	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

12,481,824 円　(89,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区天神１丁目１２０番２	2908000319362-0000
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
北九州戸畑(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　プライム評価研究所　北九州支所
北九州戸畑(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	11,300,000 円	１㎡当たりの価格	56,100 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]	45,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区福柳木２丁目１９番１０「福柳木２－１８－７」			②地積(㎡)	202 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	西6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑2.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　200ｍ、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　13 m、　奥行　約　16 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：６m　市道　交通施設：戸畑駅　南東方2.8 km　法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	国道３号の背後に位置する既成住宅地域。傾斜地勢でもあり、土地利用の高度化は見られず、地価水準を好転させる特段の要因はない。地価は当分の間、若干の上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。幹線道路背後に一般住宅が建ち並ぶが、傾斜地勢であるため、新規需要はやや弱い傾向にあるが、地価は若干持ち直しを見せている。需要の中心となる価格帯は、土地２００㎡で１０００～１２００万円前後と思われる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺公基準地価格の動向等も総合的に考慮した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）住宅地については利便性・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化がより鮮明となっている。 （地域要因）旧来から一般住宅地域であるが、傾斜地勢に位置するため需要はやや弱含みの傾向が続いている。 （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	戸畑０８Ｃ - 10905	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道 北西5 m 準角地		１住居 (70,200)
b	八幡東０８Ｃ - 10399	北九州市八幡東区		更地	( )	長方形	北20 m市道		商業 (90,400)
c	八幡東０８Ｃ - 10101	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ整形	北7 m市道		商業 (90,400)
d	戸畑０８Ｃ - 10997	北九州市戸畑区		建付地	( )	不整形	東8 m市道 西6 m 準角地		１住居 (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	( ) 58,283	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	59,472	100 / [105.6]	56,318	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	( ) 70,156	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	74,661	100 / [130.4]	57,255		57,300
c	( ) 41,628	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	46,485	100 / [80.3]	57,889		57,900
d	( ) 56,634	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	61,693	100 / [112.2]	54,985		55,000
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 0.00	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 -1.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -25.0 / 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 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +10.0 / 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：　56,100 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	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区福柳木２丁目１９番１０	2908000334903-0000
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
北九州戸畑(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
北九州戸畑(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	15,600,000 円	１㎡当たりの価格	87,000 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]	69,000 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	北九州市戸畑区福柳木１丁目４番２「福柳木１－４－３」			②地積 (㎡)	179 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑2.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 75ｍ、南 50ｍ、北 10ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、 奥行 約 15 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	無し	街路	４m市道	交通施設	戸畑駅 南東方2.4 km	法令規制	１住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	戸畑区のなかでも地勢が平坦な住宅地域であり、生活利便性も比較的良好であることから、土地取引は安定的に推移するものと予測される。地域状況に特段の変動要因は認められない。					

(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	92,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	46,600 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	主たる需要者はエンドユーザーや地元の不動産業者などである。同一需給圏は戸畑区及び周辺隣接区などの住宅地域一帯である。小倉北区西部の住宅地域との代替・競争関係も認められる。近隣地域周辺では居住の利便性や快適性が比較的良好なことから住宅需要も堅調であり、地価も上昇基調で推移している。不動産取引の中心となる価格帯は当事者属性や品等・規模などにも依るため一概に指摘することは難しい状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は各種の想定条件を含み収益性に立脚した試算価格であるが、当該地域では自用目的の住宅が多く、その収益精度はやや劣ると判断される。一方、実証的な比準価格は事例適格要件を具備した取引事例をもとに試算しており、その規範性は高いものと判断される。よって、本件おいては、市場性を反映した比準価格を重視し、理論的な収益価格を参酌に留め、指定基準地などのバランスにも留意して、適正な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 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 北九州戸畑(県) － 3	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 127,000 円／㎡	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [154.7]	[100.0] / 100	86,600		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 +4.0 域 交通 +2.0 要 環境 +35.0 因 行政 0.0 その他 +8.0

(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 84,500 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 +3.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(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。物価高のなか消費者行動にも注視する必要がある。
			(地域要因)	生活利便施設等への良好なアクセスが好感されて、総じて不動産市況は安定的かつ堅調に推移している。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	戸畑０８Ｃ - 10620	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	南西8 m市道		１中専 (60,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10611	北九州市戸畑区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		１住居 (60,160)
c	戸畑０８Ｃ - 10602	北九州市戸畑区		建付地	( )	不整形	南西4 m市道 南4 m 準角地		１住居 (70,160)
d	戸畑０８Ｃ - 10623	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南西5.3 m市道		２住居 (70,200)
e	戸畑０８Ｃ - 10604	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 北6 m 角地		１低専 (50,80) 風致地区

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 131,209	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	133,964	100 [127.3]	105,235	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	105,000
b	( ) 81,931	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,078	100 [83.3]	99,733		99,700
c	( ) 74,951	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,450	100 [86.7]	88,178		88,200
d	( ) 60,042	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [／]	100 [95.0]	64,150	100 [90.2]	71,120		71,100
e	( ) 103,151	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	103,960	100 [103.9]	100,058	[100.0] 100	100,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 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 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -15.0 / 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：92,800 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	既成市街地内にあり土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	3,603,349	792,400	2,810,949	2,520,920	290,029	(0.9788) 283,880	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	8,349,412 円　(46,600 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	100.00	ＬＳ　2 Ｆ	200.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	160 %	179 ㎡	12.0 m× 14.5 m	前面道路： 市道 4.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	専有面積５０㎡程度の共同住宅を想定する。	⑦有効率の理由 100.0 %	当該用途・構造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 ～ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,530	153,000	1.0 1.0	153,000 153,000
～								
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		306,000		306,000 306,000

⑨年額支払賃料	306,000 円 × 12ケ月 ＝ 3,672,000 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	地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝ 0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等で担保されているため計上しない。 0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,672,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝ 146,880 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,525,120 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	306,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝ 2,938 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 %) 306,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝ 75,291 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	3,603,349 円 (20,130 円/㎡)

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 （ ）内は支払賃料

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

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	128,400 円	42,800,000 × 0.3 %
②維持管理費	183,600 円	3,672,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 31,000 円	査定額
	建物 363,800 円	42,800,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	792,400 円 (4,427 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	42,800,000 円	208,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (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	2,520,920 円 (14,083 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,603,349	円
②総費用	792,400	円
③純収益 ①－②	2,810,949	円
④建物等に帰属する純収益	2,520,920	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	290,029	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	283,880 (1,586	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

8,349,412 円　(46,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区福柳木１丁目４番２	2908000331711-0000
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
北九州戸畑(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　プライム評価研究所　北九州支所
北九州戸畑(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	15,700,000 円	１㎡当たりの価格	59,300 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]	47,000 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	北九州市戸畑区西大谷１丁目８番７外「西大谷１－７－３０」			②地積（㎡）	265 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑2.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　180ｍ、西　100ｍ、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　14 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６m市道　交通施設：戸畑駅南方2.6 km　法令規制：１中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。周辺の住宅地需要の影響を受け、地価は若干の上昇で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	59,300 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	同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区、八幡西区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。旧来からの戸建住宅等が建ち並ぶが、傾斜地勢で街区の形状の不規則であるため、新規需要はやや弱い傾向にあるが、地価は持ち直しを見せている。需要の中心となる価格帯は、土地２５０㎡で１４００～１６００万円前後と思われる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	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 北九州戸畑(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 55,900 円／㎡	[100.4]／100	100／[100.0]	100／[95.0]	[100.0]／100	59,100		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 -5.0 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 59,200 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）	住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化がより鮮明となっている。
			（地域要因）	利便施設は概ね徒歩圏内に確保されているが、最寄駅から若干距離のある既成住宅地域である。傾斜地勢の需要はやや低調が続く。
			（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	戸畑０８Ｃ - 10612	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.7 m市道 南西5.3 m 角地		１中専 (70,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10602	北九州市戸畑区		建付地	( )	不整形	南西4 m市道 南4 m 準角地		１住居 (70,160)
c	八幡東０８Ｃ - 10204	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		１中専 (60,200)
d	小倉北８Ｃ - 11112	北九州市小倉北区		建付地	( )	台形	北東4.5 m市道		１中専 (60,180)
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	( ) 62,211	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	62,394	100 [106.1]	58,807	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	58,800
b	( ) 74,951	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,450	100 [128.6]	59,448		59,400
c	( ) 68,821	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	69,440	100 [116.7]	59,503		59,500
d	( ) 54,675	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	56,237	100 [94.0]	59,827		59,800
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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0
			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 +0.20	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 +25.0
			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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 +30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　59,300 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	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区西大谷１丁目８番７	2908000327067-0000
2	北九州市戸畑区西大谷１丁目８番８	2908000327068-0000
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
北九州戸畑(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　プライム評価研究所　北九州支所
北九州戸畑(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	31,200,000 円	１㎡当たりの価格	152,000 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区新池１丁目８１番２「新池１－６－５」				②地積 (㎡)	205 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火 （その他） (100,400)
	長方形 1：1.5	店舗兼住宅 ＲＣ ３	各種の小売店舗、飲食店等が多い商業地域	南西36 m 県道	水道、ガス、下水	戸畑770 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ				②標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 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	特になし	街路	３６ｍ　県道	交通施設	戸畑駅　東方770 m	法令規制 商業 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅に病院施設も多く見られる商業地域であり、良好な土地利用状況が続いている。戸畑駅周辺での共同住宅地需要の影響も受け、地価水準の上昇傾向は続いている。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	158,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	109,000 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	同一需給圏は戸畑区及び周辺区に存する商業地域及び住商混在地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域の需給動向については、共同住宅など用途の多様性が可能なところでは需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)公規価示準格価と格しをた	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 北九州戸畑(県)　５－２	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 140,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.5]	[100.0] / 100	152,000		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 -7.0 環境 +7.0 行政 -3.0 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 145,000 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 +4.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因) 商業地の需要は比較的堅調に推移しており、最寄り駅、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。 (地域要因) 小規模店舗・共同住宅が多く住商混在地域的な要素を含む。利便施設等への利便性は良好で、需要は比較的堅調である。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

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	戸畑０８Ｃ - 10909	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西5.8 m 角地		工業 (70,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10929	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	東9 m市道 北3 m 角地		近商 (100,200)
c	戸畑０８Ｃ - 10901	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東10.8 m市道 北西5.4 m 角地		商業 (100,400)
d	小倉北８Ｃ - 10390	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	北6.4 m市道		商業 (90,384)
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	( ) 170,402	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	167,755	100 / [104.6]	160,378	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	160,000
b	( ) 143,488	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	146,361	100 / [93.3]	156,871		157,000
c	( ) 145,786	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	148,334	100 / [93.0]	159,499		159,000
d	( ) 87,899	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [／]	100 / [81.0]	113,943	100 / [72.9]	156,300		156,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 -7.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.48	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 -7.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +10.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 -10.0 / 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：　158,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	19,183,223	4,682,452	14,500,771	13,689,000	811,771	(0.9616) 780,599	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	22,302,829 円　（　109,000 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	160.00	ＲＣ　5 Ｆ	800.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	205 ㎡	11.5 m× 18.0 m	前面道路： 県道 36.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	鉄筋コンクリート造５階建店舗兼賃貸向け共同住宅	⑦有効率の理由 90.0 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的

(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	160.00	70.0	112.00	3,170	355,040	4.0 2.0	1,420,160 710,080
2 ～ 5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	2,110	320,720	1.0 1.0	320,720 320,720
～								
～								
～								
計		800.00	90.0	720.00		1,637,920		2,703,040 1,992,960

⑨年額支払賃料	1,637,920 円 × 12ケ月 ＝	19,655,040 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されていない。	
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)	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（%））	19,655,040 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	982,752 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		18,672,288 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,703,040 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	25,679 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 %) 1,992,960 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	485,256 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	19,183,223 円 (93,577 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 2,157 円/㎡ 月額支払賃料 (2,110 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,170,000 円	234,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	982,752 円	19,655,040 × 5.0 %
③公租公課	土地 72,700 円	査定額
	建物 1,989,000 円	234,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	234,000 円	234,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	234,000 円	234,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,682,452 円 （ 22,841 円／㎡ ）	（経費率 24.4 % ）

(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	234,000,000 円	284,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (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	13,689,000 円 (66,776 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	19,183,223	円
②総費用	4,682,452	円
③純収益　①－②	14,500,771	円
④建物等に帰属する純収益	13,689,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	811,771	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	780,599 (3,808	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

22,302,829 円　(109,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区新池１丁目８１番２	2908000312165-0000
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
北九州戸畑(県)　５－２　　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
北九州戸畑(県)　５－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　坂下　庸平

鑑定評価額	28,400,000 円	１㎡当たりの価格	147,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	115,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２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	北九州市戸畑区天神１丁目２２９番「天神１－１２－６」				②地積 (㎡)	193 ( )	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 (80,300) 準防 （その他） (90,300)
	長方形 1：1.2	診療所兼住宅 ＲＣ ３	店舗、マンションが混在する近隣商業地域	西20 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前1.2 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	２０m市道	交通施設	九州工大前駅　南西方 1.2 km	法令規制 近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸畑区の中心部で商業集積性や用途の多様性が良好であることから、今後とも土地取引は堅調に推移するものと予測される。地域状況に特段の変動要因は認められない。						

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	92,200 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	主たる需要者は資金力のある個人や法人事業者、マンション開発業者である。同一需給圏は戸畑区及び周辺隣接区等に及ぶ商業地域一帯である。主に幹線道路沿いの商業地などと代替競争関係が認められる。比較的規模が大きい画地は文教エリアの特性などを生かしたマンション用地として堅調な需要が見込まれる。なお、取引価格が規模や目的条件などにより一様でないため、取引の中心価格帯は十分には見出せない状況である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各種の想定条件を前提とする収益価格は投資採算性に基づく試算価格であるが、元本と果実（賃料）との相関がやや劣るものと判断した。一方、実証的な比準価格は同一需給圏の規範的な取引事例から導出した試算価格で説明力に富むものである。よって、本件おいては、信頼性のある比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、他の基準地との均衡のもと、専門職業家としての良心に従い適正な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			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 －	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 140,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州戸畑　５－４ 公示価格 144,000 円／㎡ ②変動率 年間 +5.0 % 半年間 +2.1 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 金利上昇のなか不動産市場の影響が懸念される。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。 （地域要因） 地域要因に特に変化はないが、地価は堅調に推移している。医院や店舗、共同住宅などが存する商業地域である。 （個別的要因） 個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	戸畑０８Ｃ - 10921	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	北東36 m県道 北西6 m 南東4 m 三方路		商業 (100,400)
b	戸畑０８Ｃ - 10929	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	東9 m市道 北3 m 角地		近商 (100,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10402	北九州市八幡東区		建付地	( )	不整形	南東12 m市道 西36 m 二方路		商業 (100,400)
d	八幡西０８Ｃ - 10328	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南25 m国道		商業 (90,400)
e	小倉北８Ｃ - 10805	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	南西23.4 m国道		準工 (60,200)

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	( ) 236,045	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [99.8]	241,248	100 / [150.4]	160,404	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	160,000
b	( ) 143,488	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	146,361	100 / [89.3]	163,898		164,000
c	( ) 95,322	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	101,009	100 / [64.7]	156,119		156,000
d	( ) 73,274	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	92,875	100 / [70.1]	132,489		132,000
e	( ) 165,925	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	167,086	100 / [109.3]	152,869		153,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +30.0 / 行政 +7.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.48	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 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.48	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 +7.0 / その他 -10.0		
d	正常	%／月 +0.35	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 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -30.0 / 行政 +7.0 / その他 -10.0		
e	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**153,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内にあり土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	6,597,526	1,503,675	5,093,851	4,446,000	647,851	(0.9616) 622,974	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	17,799,257 円　(　92,200 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 (㎡)
店舗兼共同住宅	107.92	S　3 F	312.68

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 %	300 %	300 %	193 ㎡	12.5 m× 15.5 m	前面道路： 市道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ（店舗　フロア貸し）　２Ｆ～３Ｆ（共同住宅）を想定する。	⑦有効率の理由　90.2 %	当該用途（構造）の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	96.84	78.5	76.02	2,800	212,856	4.0 2.0	851,424 425,712
2 ～ 2	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,690	174,171	1.0 1.0	174,171 174,171
3 ～ 3	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,690	174,171	1.0 1.0	174,171 174,171
～								
～								
計		312.68	90.2	282.14		561,198		1,199,766 774,054

⑨年額支払賃料	561,198 円 × 12ケ月 ＝	6,734,376 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	地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等で担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	6,734,376 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	336,719 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,397,657 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,199,766 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	11,398 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 %) 774,054 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	188,471 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	6,597,526 円　(34,184 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 2,929 円/㎡ 月額支払賃料 (2,800 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	380,000 円	76,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	269,375 円	6,734,376 × 4.0 %
③公租公課	土地 56,300 円	査定額
	建物 646,000 円	76,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	76,000 円	76,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	76,000 円	76,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,503,675 円 (7,791 円／㎡)	(経費率 22.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	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	76,000,000 円	236,000 円／㎡× 312.68 ㎡× (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	4,446,000 円 (23,036 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,597,526	円
②総費用	1,503,675	円
③純収益 ①－②	5,093,851	円
④建物等に帰属する純収益	4,446,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	647,851	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	622,974 円 (3,228	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

17,799,257 円　(92,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区天神１丁目２２９番	2908000319486-0000
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
北九州戸畑(県)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　プライム評価研究所　北九州支所
北九州戸畑(県)　５－３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	33,200,000 円	１㎡当たりの価格	142,000 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]	110,000 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	北九州市戸畑区夜宮２丁目６１番「夜宮２－４－３０」			②地積（㎡）	234 (　　)	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 (80,300) 準防
	長方形 1：2	事務所 ＲＣ 2	各種小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域	西20 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.7 km	（その他） (90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　50 m、南　150 m、北　150 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　21 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	２０m　市道	交通施設	戸畑駅　南東方1.7 km	法令規制 近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの近隣型商業地域である。豊富な背後人口により、土地利用も良好であり、需要も堅調さを維持していることから、地価水準は当分の間、上昇傾向で推移するものと予測される						

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　145,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　102,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は戸畑区及び周辺区に存する商業地域及び住商混在地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域の需給動向については、共同住宅など用途の多様性が可能なところでは需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	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)指定基準地の検討か	①指定基準地番号 北九州戸畑(県)　５－２	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 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 0.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 140,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	[100.0] / 100	141,000			

(10)対象基準地の検討年の等から	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　136,000 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：商業地の需要は比較的堅調に推移しており、最寄り駅、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。
	②変動率　年間　+4.4 %　半年間　%		地域要因：旧来からの近隣型商業地域であり、土地利用度、繁華性ともに比較的良好で、需要は堅調に推移し地価上昇傾向は継続している。
			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	戸畑０８Ｃ - 10804	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東24.9 m県道 南西6 m 二方路		商業 (100,400)
b	八幡東０８Ｃ - 10213	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		近商 (90,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10402	北九州市八幡東区		建付地	( )	不整形	南東12 m市道 西36 m 二方路		商業 (100,400)
d	小倉北８Ｃ - 20951	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	西6 m市道 南6 m 角地		商業 (100,360)
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	( ) 152,965	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	151,465	100 [104.8]	144,528	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	145,000
b	( ) 116,233	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	118,558	100 [82.8]	143,186		143,000
c	( ) 95,322	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	101,009	100 [73.3]	137,802		138,000
d	( ) 145,152	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [／]	100 [103.0]	143,320	100 [93.8]	152,793		153,000
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 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 -10.0 行政 +3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -20.0 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.48	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -30.0 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +11.0 / 環境 -10.0 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：　**145,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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)
	16,981,264	4,123,875	12,857,389	11,992,500	864,889	(0.9616) 831,677	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	23,762,200 円　（　102,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	175.00	ＲＣ　4 Ｆ	700.00

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 %	300 %	300 %	234 ㎡	11.0 m× 21.0 m	前面道路： 市道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	鉄筋コンクリート造４階建店舗兼賃貸向け共同住宅	⑦有効率の理由	88.8 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的

(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	175.00	70.0	122.50	3,190	390,775	4.0 2.0	1,563,100 781,550
2 ～ 4	共同住宅	175.00	95.0	166.25	2,120	352,450	1.0 1.0	352,450 352,450
～								
～								
～								
計		700.00	88.8	621.25		1,448,125		2,620,450 1,838,900

⑨年額支払賃料	1,448,125 円 × 12ケ月 ＝	17,377,500 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されていない。	
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)	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（%））	17,377,500 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	868,875 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		16,508,625 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,620,450 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	24,894 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 %) 1,838,900 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	447,745 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	16,981,264 円　(72,570 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 2,167 円/㎡ 月額支払賃料 (2,120 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,025,000 円	205,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	868,875 円	17,377,500 × 5.0 %
③公租公課	土地 77,500 円	査定額
	建物 1,742,500 円	205,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	205,000 円	205,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	205,000 円	205,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,123,875 円 （ 17,623 円／㎡ ）	（経費率 24.3 % ）

(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	205,000,000 円	284,000 円／㎡× 700.00 ㎡× (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	11,992,500 円 (51,250 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	16,981,264 円
②総費用	4,123,875 円
③純収益　①－②	12,857,389 円
④建物等に帰属する純収益	11,992,500 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	864,889 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	831,677 円 (3,554 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

23,762,200 円　(102,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区夜宮２丁目６１番	2908000333534-0000
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
北九州戸畑(県)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州戸畑(県)　５－４	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	20,000,000 円	１㎡当たりの価格	102,000 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]	83,000 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	北九州市戸畑区明治町１１２番１外「明治町１０－２」			②地積（㎡）	196 (　　)	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
	不整形 1：1.2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ４	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西14 ｍ 市道	水道、ガス、下水	戸畑450 ｍ	（その他） (90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、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　13 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１４m市道	交通施設	戸畑駅北東方450 ｍ	法令規制 商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸畑駅北側に位置する中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	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　105,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　73,400 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は戸畑区及び周辺区の商業地域等であり、需要者は法人及び個人事業者、不動産業者等が考えられる。周辺であるＪＲ戸畑駅北側の商業集積度は中心部に比べやや劣るが、店舗・事務所兼住宅等の利用が見られる商業地域で、需要は底堅い。画地規模や個別条件により取引価格のばらつきが大きく、取引事例も限られるため中心となる価格帯は把握し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した戸畑区の商業地域等の取引事例から求められた客観的かつ実証的な価格であり、相対的な規範性・説得力は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を多く含むことから相対的な説得力はやや劣る。よって、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した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地から検討の基準地	①指定基準地番号 北九州戸畑(県)　５－２	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 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 0.0 交通 -7.0 環境 +35.0 行政 -5.0 その他 +22.0
	前年指定基準地の価格 140,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [145.5]	[100.0] / 100	101,000			

(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　98,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
	②変動率　年間　+3.1 %　半年間　%		地域要因：戸畑駅北側に位置する商業地であり、商業集積度は中心部に比べやや劣るものの、需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	戸畑０８Ｃ - 10806	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.6 m市道 北4 m 東3.5 m 三方路		近商 (100,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10616	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	西6 m市道		近商 (90,200)
c	戸畑０８Ｃ - 10608	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	西6 m市道		近商 (90,300)
d	戸畑０８Ｃ - 10804	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東24.9 m県道 南西6 m 二方路		商業 (100,400)
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	( ) 92,725	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	89,722	100 [89.0]	100,811	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	101,000
b	( ) 115,044	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	119,186	100 [109.5]	108,846		109,000
c	( ) 104,954	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	107,473	100 [107.2]	100,255		100,000
d	( ) 152,965	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	151,465	100 [137.7]	109,996		110,000
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 +0.39	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 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 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 +32.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +14.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +35.0 / 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：　105,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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)
	15,213,514	3,629,824	11,583,690	11,060,000	523,690	(0.9616) 503,580	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	14,388,000 円　（　73,400 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗・事務所兼共同住宅	150.00	ＲＣ　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 準防	90 %	400 %	400 %	196 ㎡	14.0 m× 18.0 m	前面道路： 市道　14.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅は３ＬＤＫ	⑦有効率の理由　88.0 %	用途等から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗・事務所	150.00	80.0	120.00	2,980	357,600	4.0 2.0	1,430,400 715,200
2 ～ 5	居宅	150.00	90.0	135.00	1,740	234,900	1.0 1.0	234,900 234,900
～								
～								
～								
計		750.00	88.0	660.00		1,297,200		2,370,000 1,654,800

⑨年額支払賃料	1,297,200 円 × 12ケ月 ＝	15,566,400 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		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	15,566,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	778,320 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,788,080 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,370,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	22,515 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 %) 1,654,800 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	402,919 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	15,213,514 円　(77,620 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 3,117 円/㎡ 月額支払賃料 (2,980 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	800,000 円	200,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	544,824 円	15,566,400 × 3.5 %
③公租公課	土地 185,000 円	査定額
	建物 1,700,000 円	200,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	200,000 円	200,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	200,000 円	200,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,629,824 円 (18,520 円／㎡)	(経費率 23.9 %)

(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	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	200,000,000 円	259,000 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	11,060,000 円 (56,429 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,213,514 円	
②総費用	3,629,824 円	
③純収益　①－②	11,583,690 円	
④建物等に帰属する純収益	11,060,000 円	
⑤土地に帰属する純収益　③－④	523,690 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	503,580 円 (2,569 円／㎡)	

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

14,388,000 円　(73,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区明治町１１２番１	2908000340400-0000
2	北九州市戸畑区明治町１１３番１	2908000340402-0000
3	北九州市戸畑区明治町１３４番１	2908000340427-0000
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
北九州戸畑(県)　５－５　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
北九州戸畑(県)　５－５	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　坂下　庸平

鑑定評価額	18,600,000 円	１㎡当たりの価格	132,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　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]	105,000 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	北九州市戸畑区中原西３丁目１６１番２「中原西３－３－３５」			②地積（㎡）	141 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防
	長方形 1：3	店舗兼共同住宅 ＲＣ３	店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域	南18 ｍ 国道	水道、ガス、下水	九州工大前650 ｍ	（その他） (90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　60ｍ、南　80ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 ｍ、奥行　約　19 ｍ、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１８m国道	交通施設	九州工大前駅　南東方 650 ｍ	法令規制 近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	付近は戸畑区と小倉北区を結ぶ国道沿いにあり当面は現状維持で推移していくと予想される。近隣地域では利便性を背景に地価は今後とも安定的に上昇していくことが考えられる。						

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　143,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　79,300 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	周辺付近では居住環境が良好なことからマンション需要もあり、店舗等の新規出店も一部で見受けられる。主な需要者は中小規模の法人や不動産業者、地縁的選好性を有する個人などである。戸畑区及び隣接区等の商業地域一帯を同一需給圏の範囲と判定する。小倉北区西部の商業地との代替・競争関係も認められる。なお、不動産取引における利用目的や規模等が一様でないため、土地取引の中心的な価格水準を的確に見出すことは難しい状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は対象地の収益性を反映した理論的な価格であるが、近隣地域では自用目的の店舗等が多く、賃貸市場が未成熟であるため低位に試算された。一方、比準価格は周辺類似地域の規範性を有する取引事例から求めた実証的な価格であり、商業地の不動産市場の動向を適切に反映したものである。よって、鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡などにも留意して、上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地から基準地の検討	①指定基準地番号 北九州戸畑(県)　５－２	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 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 +2.0 交通 -2.0 環境 +6.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 140,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [111.3]	[100.0] / 100	132,000			

(10)対象基準地の年間の標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　127,000 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：物価上昇のなか景気動向をさらに注視する必要がある。中東情勢の影響もあり北九州地区の設備投資などはやや不透明感が見受けられる。
	②変動率　年間　+3.9 %　半年間　%		地域要因：居住の利便性から共同住宅地としての堅調な需要も見込まれる。店舗や営業所の他に住宅需要も認められる。
			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	戸畑０８Ｃ - 10921	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	北東36 m県道 北西6 m 南東4 m 三方路		商業 (100,400)
b	戸畑０８Ｃ - 10929	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	東9 m市道 北3 m 角地		近商 (100,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10104	北九州市八幡東区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西10 m市道 北6 m 東7.5 m 三方路		商業 (100,400)
d	八幡西０８Ｃ - 11021	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	東25.2 m国道 北31 m 角地		１住居 (60,200)
e	小倉北８Ｃ - 10805	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	南西23.4 m国道		準工 (60,200)

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	( ) 236,045	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.8]	241,248	100 [157.5]	153,173	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	153,000
b	( ) 143,488	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [99.9]	146,361	100 [94.1]	155,538		156,000
c	( ) 78,302	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	78,758	100 [64.0]	123,059		123,000
d	( ) 33,300	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [46.2]	72,438	100 [53.6]	135,146		135,000
e	( ) 165,925	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	167,086	100 [115.0]	145,292	[100.0] 100	145,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +30.0 / 行政 +12.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.48	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 -4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -30.0 / 行政 +12.0 / その他 -15.0		
d	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -53.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -32.0 / 行政 -3.0 / その他 -15.0		
e	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**143,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内にあり土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,716,237	1,325,630	4,390,607	3,983,850	406,757	(0.9616) 391,138	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	11,175,371 円　(79,300 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 (㎡)
店舗兼共同住宅	95.00	S　3 F	280.00

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 %	141 ㎡	7.0 m× 21.0 m	前面道路： 国道　18.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ（店舗　フロア貸し）　２Ｆ～３Ｆ（共同住宅）を想定する。	⑦有効率の理由　91.8 %	当該用途・構造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	90.00	85.0	76.50	2,600	198,900	4.0 2.0	795,600 397,800
2 ～ 2	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,590	143,498	1.0 1.0	143,498 143,498
3 ～ 3	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,590	143,498	1.0 1.0	143,498 143,498
～								
～								
計		280.00	91.8	257.00		485,896		1,082,596 684,796

⑨年額支払賃料	485,896 円 × 12ケ月 ＝	5,830,752 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	地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等で担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,830,752 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	291,538 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,539,214 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,082,596 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	10,285 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 %) 684,796 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	166,738 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,716,237 円　(40,541 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 2,720 円/㎡ 月額支払賃料 (2,600 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	340,500 円	68,100,000 × 0.5 %
②維持管理費	233,230 円	5,830,752 × 4.0 %
③公租公課	土地 36,900 円	査定額
	建物 578,800 円	68,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	68,100 円	68,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	68,100 円	68,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,325,630 円 (9,402 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	68,100,000 円	236,000 円／㎡× 280.00 ㎡× (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	3,983,850 円 (28,254 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,716,237	円
②総費用	1,325,630	円
③純収益 ①－②	4,390,607	円
④建物等に帰属する純収益	3,983,850	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	406,757	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	391,138	円
	(2,774	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

11,175,371 円　(79,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市戸畑区中原西３丁目１６１番２	2908000324967-0000
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		