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

北九州小倉北(県)　－ 1　宅地-1

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

鑑定評価額	12,700,000 円	１㎡当たりの価格	76,000 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]	61,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区常盤町３４７番７「常盤町２－１８」			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住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　250ｍ、南　250ｍ、北　200ｍ	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 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：小倉駅南東方3 km　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ住環境良好な住宅地域。地価は回復感が広がり上昇基調で推移してきた中、やや頭打ち・高止まり感が見られ、今後も小幅なプラス基調で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	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	78,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	56,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移してきた中、住宅ローン金利の上昇、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。取引の中心は、建替え需要を含め総額１，５００万円前後の中古物件でリフォーム費用は資材高により上昇傾向にある。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心。近年、周辺においては、ハウスメーカーが小区画に分割して販売するケースが見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例からアプローチした実証的な価格である。近隣地域には、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、戸建住宅の取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、本件においては、住宅地の市場動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州小倉北(県)　－ 12	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 -5.0／環境 -15.0／行政 -2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 58,400 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.3]	[100.0] / 100	74,400			

(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 75,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。小倉北区の人口は微減傾向。
			(地域要因)	小倉北区東部に位置するバス路線の住宅地域。閑静な住環境を維持しているが、住宅需要は都心部マンションへの移行が見られる。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10813	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西3.3 m市道		１住居 (60,160)
b	小倉北８Ｃ - 10512	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	北3.5 m市道		１中専 (60,160)
c	小倉北８Ｃ - 11302	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	北西5.5 m市道 南4 m 角地		１住居 (70,200)
d	小倉北８Ｃ - 10303	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道		１住居 (60,200)
e	小倉北８Ｃ - 10904	北九州市小倉北区		建付地	( )	袋地等	北東4 m市道		１中専 (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	( ) 65,666	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	65,863	100 / [84.9]	77,577	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	77,600
b	( ) 75,910	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	76,290	100 / [96.0]	79,469		79,500
c	( ) 93,004	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	96,459	100 / [121.2]	79,587		79,600
d	( ) 86,453	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	87,490	100 / [113.3]	77,220		77,200
e	( ) 67,404	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	80,409	100 / [103.7]	77,540	[100.0] / 100	77,500

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -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 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -7.0 / 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：**78,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,293,134	690,836	2,602,298	2,273,540	328,758	(0.9788) 321,788	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	9,464,353 円　(56,700 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

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

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.5 m× 14.5 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

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

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,570	141,300	1.0 1.0	141,300 141,300
～								
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		282,600		282,600 282,600

⑨年額支払賃料	282,600 円 × 12ケ月 ＝	3,391,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		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（%））	3,391,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	169,560 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,221,640 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	282,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,685 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 %) 282,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	68,809 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	3,293,134 円 (19,719 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 1,605 円/㎡ 月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	154,400 円	38,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	101,736 円	3,391,200 × 3.0 %
③公租公課	土地 29,400 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	690,836 円 (4,137 円／㎡)	(経費率 21.0 %)

(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 (13,614 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,293,134	円
②総費用	690,836	円
③純収益 ①－②	2,602,298	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	328,758	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	321,788 (1,927	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

9,464,353 円 (56,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区常盤町３４７番７	2908010026220-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　－ 2	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	18,600,000 円	１㎡当たりの価格	94,000 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]	75,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区足原２丁目８番２１「足原２－６－１７」			②地積(㎡)	198 ( )	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 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	一般住宅にマンション等が介在する既成住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、北　80ｍ	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　18 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：４m市道　交通施設：小倉駅南東方3.5 km　法令規制：１住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	小倉北区内でも人気のある住宅地域であるが、地域要因に特段の変動は認められない。建築費の高騰や金利の上昇もあるが、堅調な人気、戸建住宅地の需給は良好で、当該地域の地価も上昇傾向にある。		

(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	95,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	59,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区を中心とする住宅地域であるが、特に小倉北区の東部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人を想定する。当該地域は人気のある住宅地域であり、需要はやや強含み、地価も上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地で１５００万円～２０００万円程度、新築戸建住宅で４５００万円～６０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、中規模一般住宅を中心とする既存住宅地域で、分譲マンション等もあるが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場を形成しているとは言えず、昨今の建築費高騰から元本価値に見合う賃料を徴収出来ず収益価格が低く求められる場合が多い。したがって、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 北九州小倉北(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 98,900 円／㎡	[103.1]／100	100／[100.0]	100／[108.1]	[100.0]／100	94,300		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 0.0 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 93,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はないが、人気のある住宅地域で需要は堅調である。地価もやや強含んでいる。
			(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	小倉北８Ｃ - 11302	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	北西5.5 m市道 南4 m 角地		１住居 (70,200)
b	小倉北８Ｃ - 10513	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南5.9 m市道		１中専 (60,200)
c	小倉北８Ｃ - 10814	北九州市小倉北区		更地	( )	袋地等	西4.4 m市道		１低専 (50,80)
d	小倉北８Ｃ - 10712	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	不整形	南西3 m市道		１住居 (60,160)
e	小倉北８Ｃ - 10813	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西3.3 m市道		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	( ) 93,004	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	95,569	100 / [102.0]	93,695	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	93,700
b	( ) 70,721	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	71,075	100 / [72.1]	98,578		98,600
c	( ) 73,290	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	81,352	100 / [86.5]	94,049		94,000
d	( ) 65,793	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	68,438	100 / [73.5]	93,113		93,100
e	( ) 65,666	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	65,863	100 / [68.6]	96,010		96,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	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 0.0 / 環境 -30.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**95,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,768,207	836,800	2,931,407	2,520,920	410,487	(0.9788) 401,785	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	11,817,206 円 (59,700 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 %	198 ㎡	11.0 m× 18.0 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	想定建物は、軽量鉄骨造、２階建、各階２ＤＫが２戸の共同住宅。	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,600	160,000	1.0 1.0	160,000 160,000
2 ～ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,600	160,000	1.0 1.0	160,000 160,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		320,000		320,000 320,000

⑨年額支払賃料	320,000 円 × 12ケ月 ＝	3,840,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保	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（%））	3,840,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	153,600 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,686,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	320,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,072 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 %) 320,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	78,735 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	3,768,207 円 (19,031 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 1,636 円/㎡ 月額支払賃料 (1,600 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	171,200 円	42,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	172,800 円	3,840,000 × 4.5 %
③公租公課	土地 43,400 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	836,800 円 (4,226 円／㎡)	(経費率 22.2 %)

(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 (12,732 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,768,207	円
②総費用	836,800	円
③純収益 ①－②	2,931,407	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	410,487	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	401,785 (2,029	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

11,817,206 円 (59,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区足原２丁目８番２１	2908010065791-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	18,600,000 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]	80,000 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	北九州市小倉北区朝日ヶ丘３番２０「朝日ヶ丘７－２３－１」			②地積(㎡)	182 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） (60,160)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 100ｍ、南 50ｍ、北 50ｍ	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 14 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 ４m市道 / 交通施設 小倉駅 西方3 km / 法令規制 １中専 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動事由等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測する。諸事良好な生活環境等が好感されて需要は底堅く、これを受け、地価は当面、安定基調での推移が続くものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 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	同一需給圏は小倉北区都心部外延を中心に形成される住宅地域。典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握され、これらの市場参加者は土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。小倉都心部へのアクセスの良さに加え、諸事良好な生活環境や立地条件等を反映して底堅い需要が認められ、これを受けて地価は堅調に推移する。取引される中心価格帯は標準的規模の土地でおおよそ２，０００万円前後と認識される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格は試算しなかったが、市場参加者の典型的な市場行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が主流であるから、市場参加者の行動原理に立脚した比準価格の説得力は高いと判断される。したがって本件では、現実の市場動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準とし、規準価格との均衡にも留意したうえで、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 北九州小倉北 － 10	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	地域要因の比較
	公示価格 95,200 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.9]	[100.0] / 100	100,000		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 +3.0 / 交通 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(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	地域要因の比較
	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 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／㎡ ②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。
			(地域要因)	地域要因に変動はないが、居住環境や諸事良好な生活環境等を反映して需要は底堅く、地価は上昇基調での推移が続いている。
			(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	小倉北８Ｃ - 10504	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	西6 m市道		１住居 (60,200)
b	小倉北８Ｃ - 10303	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道		１住居 (60,200)
c	小倉北８Ｃ - 10706	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南東4 m市道		１住居 (60,160)
d	小倉北８Ｃ - 10904	北九州市小倉北区		建付地	( )	袋地等	北東4 m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	( ) 116,309	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	117,937	100 / [111.3]	105,963	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	106,000
b	( ) 86,453	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	87,836	100 / [84.9]	103,458		103,000
c	( ) 60,511	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [93.0]	100 / [81.0]	81,533	100 / [80.8]	100,907		101,000
d	( ) 67,404	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	80,409	100 / [81.6]	98,540		98,500
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 +0.20	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 +3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +15.0 / 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 +3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.17	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 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -15.0 / 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：　102,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自家利用の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸住宅はほとんど見られない。このため賃貸市場が十分に成熟しておらず、適正な賃料水準が形成されているとは言い難い状況にある。したがって本件では、収益還元法を適用しても適切な試算価格を得ることが困難であると判断し、収益還元法の適用は断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区朝日ヶ丘３番２０	2908000166654-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　－ 4	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	8,900,000 円	１㎡当たりの価格	69,500 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]	55,000 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	北九州市小倉北区新高田１丁目１７６番 「新高田１－２１－３」	②地積（㎡）	128 (　　)	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） (60,168)
正方形 1：1	住宅 ＬＳ 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東4.2 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉600 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、　奥行　約　13 m、　規模　150 ㎡程度、　形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．２m市道	交通施設	南小倉駅南方600 m	法令規制	１中専 (60,168)
⑤地域要因の将来予測	古い閑静な住宅地域であるが、駅に近く利便性も良いことから、周辺地域では低中層のアパートの建築が盛んである。建築費の高騰や金利の上昇もあるが、住宅地の需給は良好で、当該地域の地価もやや上昇傾向にある。							

(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	70,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	45,000 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、小倉北区一円の既存の住宅地域であるが、特に小倉北区の西部～南部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。当該地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、駅に近く利便性も良いことから、近時、周辺のバス通り沿いでは賃貸アパートの建築が盛んである。需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で１０００万円～１５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。主として自用目的での取引が支配的で、低層アパート等のほかは収益不動産もなく、賃貸市場を形成しているとは言えず、昨今の建築費高騰から元本価値に見合う賃料を徴収出来ず収益価格が低く求められる場合が多い。収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 北九州小倉北(県)　－ 12	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 58,400 円／㎡	[99.8]／100	100／[100.0]	100／[83.4]	[100.0]／100	69,900	標準化補正	0.0	地域要因	街路	+3.0
									交通	-5.0
									環境	-13.0
									画地	0.0
									行政	-2.0
									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　69,000 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　+0.7 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
地域要因	地域内に特段の変動要因はないが、駅に近く利便性も良いため、周辺幹線道路沿いではアパート建築が盛んであり、地価もやや強含む。
個別的要因	個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10610	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南3.6 m市道		１中専 (60,160)
b	小倉北８Ｃ - 10208	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		近商 (90,200)
c	小倉北８Ｃ - 10205	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南西2.2 m市道		近商 (90,200)
d	小倉北８Ｃ - 10210	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	南4.6 m市道 北東4.2 m 角地		商業 (100,276)
e	小倉北８Ｃ - 11002	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	南5.8 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	( ) 49,601	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	49,799	100 [72.9]	68,311	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	68,300
b	( ) 82,178	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	83,493	100 [114.4]	72,983		73,000
c	( ) 66,797	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [95.0]	72,000	100 [102.2]	70,450		70,500
d	( ) 82,239	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [90.0]	92,108	100 [129.8]	70,961		71,000
e	( ) 74,710	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [95.0]	80,530	100 [115.6]	69,663		69,700

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 +0.06	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 -6.0 / 交通・接近 -3.0 / 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 +10.0 / 行政 +2.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 +2.0 / 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 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +20.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.22	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 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**70,500** 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	既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,547,072	574,202	1,972,870	1,772,890	199,980	(0.9788) 195,740	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,757,059 円 (45,000 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 (㎡)
共同住宅	70.00	ＬＳ　2 Ｆ	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	60 %	200 %	168 %	128 ㎡	11.0 m× 12.0 m	前面道路： 市道 4.2 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、２階建、各階３ＬＤＫが１戸の共同住宅。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	70.00	100.0	70.00	1,545	108,150	1.0 1.0	108,150 108,150
2 ～ 2	居宅	70.00	100.0	70.00	1,545	108,150	1.0 1.0	108,150 108,150
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		216,300		216,300 216,300

⑨年額支払賃料	216,300 円 × 12ケ月 ＝	2,595,600 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		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保	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（%））	2,595,600 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	103,824 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,491,776 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	216,300 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,076 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 %) 216,300 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	53,220 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	2,547,072 円 (19,899 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 1,579 円/㎡ 月額支払賃料 (1,545 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	120,400 円	30,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	116,802 円	2,595,600 × 4.5 %
③公租公課	土地 21,000 円	査定額
	建物 255,800 円	30,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	30,100 円	30,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	30,100 円	30,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	574,202 円 （ 4,486 円／㎡ ）	（経費率 22.5 % ）

(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	30,100,000 円	208,900 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	1,772,890 円 (13,851 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,547,072	円
②総費用	574,202	円
③純収益 ①－②	1,972,870	円
④建物等に帰属する純収益	1,772,890	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	199,980	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	195,740 (1,529	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

5,757,059 円 (45,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区新高田１丁目１７６番	2908000240548-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 5　宅地-1

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

鑑定評価額	154,000,000 円	１㎡当たりの価格	116,000 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]	92,000 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	北九州市小倉北区片野新町１丁目８０番１「片野新町１－１２－５」			②地積(㎡)	1,327 ( )	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 3.5：1	共同住宅 ＲＣ 4	マンション、戸建住宅のほか事務所等も混在する住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	片野650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　70 m、奥行　約　19 m、規模　1,300 ㎡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：片野駅南東方650 m　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	モノレール駅徒歩圏内で小倉北区中心部へのアクセスも良好な一般住宅、営業所等が混在する住宅地域である。生活利便性が良好で、マンション適地に対する需要は旺盛であり、地価は今後も堅調に推移すると予測。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	59,800 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、小倉北区中心部に位置する生活利便性の高い既成住宅地域一円であり、戸建住宅、共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。需要者の中心は、不動産会社や法人投資家等である。当該地域はモノレール駅の徒歩圏内に位置しＪＲ小倉駅へのアクセスも良好であることから、住宅地需要に加え商業地需要も旺盛なエリアとなっている。なお、取引規模や取引形態により個別性が強く、市場の中心的な価格帯を把握することは困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 北九州小倉北(県) － 14	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 93,000 円／㎡	[102.2]／100	100／[100.0]	100／[84.6]	[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 0.0 域 交通 -11.0 要 環境 -5.0 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 113,000 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 +2.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の人口は減少傾向だが高齢化率は比較的低い水準にある。世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等で先行き不透明感がある。
			（地域要因）	都心部へのアクセスも良好なモノレール駅徒歩圏内で比較的閑静であり、共同住宅の建築が可能な規模の画地需要は近年旺盛である。
			（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	小倉北８Ｃ - 11305	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		１住居 (70,200)
b	小倉北８Ｃ - 11205	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	南5.9 m市道 東3 m 角地		商業 (100,354)
c	小倉北８Ｃ - 11230	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	南18.8 m国道 東3.5 m 北2.5 m 角地		近商 (100,200)
d	小倉北８Ｃ - 10611	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	北西6.2 m市道		工業 (60,200)
e	小倉北８Ｃ - 11304	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	南西5.8 m市道 南東3.9 m 角地		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	( ) 122,720	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,684	100 [103.8]	120,119	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	120,000
b	( ) 121,340	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [98.9]	124,407	100 [107.1]	116,160		116,000
c	( ) 105,847	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [97.9]	108,982	100 [98.7]	110,417		110,000
d	( ) 111,756	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	112,538	100 [95.6]	117,718		118,000
e	( ) 120,082	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	117,750	100 [98.7]	119,301		119,000

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 +0.18	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 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +7.0 / 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 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.17	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 -9.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	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 0.0 / 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：**117,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	53,374,653	12,200,996	41,173,657	38,368,000	2,805,657	(0.9623) 2,699,884	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	79,408,353 円 (59,800 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	660.00	ＲＣ　4 Ｆ	2,640.00

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 %	1,327 ㎡	67.9 m× 19.6 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	３ＤＫ（約５７㎡／戸）	⑦有効率の理由	95.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	660.00	95.0	627.00	1,700	1,065,900	1.0 1.0	1,065,900 1,065,900
2 ～ 2	居宅	660.00	95.0	627.00	1,700	1,065,900	1.0 1.0	1,065,900 1,065,900
3 ～ 3	居宅	660.00	95.0	627.00	1,700	1,065,900	1.0 1.0	1,065,900 1,065,900
4 ～ 4	居宅	660.00	95.0	627.00	1,700	1,065,900	1.0 1.0	1,065,900 1,065,900
～								
計		2,640.00	95.0	2,508.00		4,263,600		4,263,600 4,263,600

⑨年額支払賃料	4,263,600 円× 12ケ月 ＝	51,163,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	管理費の徴収は無いことを想定した。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	11,000 円/台× 25 台×12ケ月+ ＝	3,300,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	51,163,200 円× 4.0 % ＋ 3,300,000 円× 4.0 % ＝	2,178,528 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		52,284,672 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,263,600 円× 96.0 %× 1.00 % ＝	40,931 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 %) 4,263,600 円× 96.0 %× 0.2563 ＝	1,049,050 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	53,374,653 円 (40,222 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 1,738 円/㎡ 月額支払賃料 (1,700 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	2,816,000 円	704,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	1,633,896 円	54,463,200 × 3.0 %
③公租公課	土地 359,100 円	査定額
	建物 5,984,000 円	704,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	704,000 円	704,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	704,000 円	704,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	12,200,996 円 （ 9,194 円／㎡ ）	（経費率 22.9 % ）

(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 %	⑦ｎａ：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 %	⑧ｎｂ：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 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	704,000,000 円	259,000 円／㎡× 2,640.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	38,368,000 円 (28,913 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	53,374,653	円
②総費用	12,200,996	円
③純収益 ①－②	41,173,657	円
④建物等に帰属する純収益	38,368,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,805,657	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,699,884	円
	(2,035	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

79,408,353 円 (59,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区片野新町１丁目８０番１	2908000180936-0000
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

北九州小倉北(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県)　－ 6	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	8,010,000 円	１㎡当たりの価格	63,600 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]	51,000 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	北九州市小倉北区黒原３丁目１０８６番１７外「黒原３－２６－１７」			②地積(㎡)	126 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域 (60,180)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、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　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 なし / 街路 ４．５m市道 / 交通施設 ＪＲ小倉駅東方3.8 km / 法令規制 １中専 (60,180) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	黒原地区は区内でも人気のあるエリアであるが、近隣地域は細街路が多いため、黒原地区の中では相対的に需要は低い。しかし、需要の高いエリアに隣接することから、大きな衰退なく推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,600 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	同一需給圏は小倉北区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉北区在住、又は小倉北区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は街路配置の状態に劣り、かつ細街路が多いが、学校区としての人気は高いため、市場性は比較的高いものと思料される。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で３５００万円、土地のみであれば１５００万円以下が中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 / 正 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州小倉北(県)　－ 12	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 58,400 円／㎡	[99.8]/100	100/[100.0]	100/[91.6]	[100.0]/100	63,600		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +6.5 / 交通 0.0 / 環境 -14.0 / 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 63,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) アメリカのイラン攻撃に端を発した原油高騰が建設物価を引き上げており、不動産価格に大きな影響を与えている。 (地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 (個別的要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10505	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		１低専 (50,80)
b	小倉北８Ｃ - 10712	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	不整形	南西3 m市道		１住居 (60,160)
c	小倉北８Ｃ - 10907	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	東3 m市道		近商 (90,200)
d	小倉北８Ｃ - 11201	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北5.3 m市道 西4 m 角地		１住居 (70,200)
e	小倉北８Ｃ - 10702	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南2.4 m私道		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	( ) 69,864	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	69,864	100 / [110.8]	63,054	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	63,100
b	( ) 65,793	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	68,031	100 / [107.7]	63,167		63,200
c	( ) 65,832	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	66,490	100 / [103.9]	63,994		64,000
d	( ) 55,885	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	56,438	100 / [91.9]	61,412		61,400
e	( ) 63,635	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	63,890	100 / [96.7]	66,070		66,100

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 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 +7.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +8.5	環境 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -19.0	交通・接近 +8.5	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	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　63,600 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あり、適切な賃貸事例がな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	北九州市小倉北区黒原３丁目１０８６番１７	2908000215360-0000
2	北九州市小倉北区黒原３丁目１０８６番４０	2908000215382-0000
3	北九州市小倉北区黒原３丁目１０９１番６	2908000215399-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県)　－ 7	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　刀根　宏之

鑑定評価額	5,370,000 円	１㎡当たりの価格	59,000 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]	47,000 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	北九州市小倉北区皿山町２４９８番１９「皿山町１－９」		②地積(㎡)	91 ( )	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 1：1.5	住宅 W 2	丘陵地に囲まれた小規模住宅の多い住宅地域	西3.8 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　20ｍ、南　110ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　12 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：街路条件が劣り、やや高台に位置する既成の住宅地域	街路：３．８ｍ　市道	交通施設：南小倉駅　西方1 km	法令規制：１住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。街路条件がやや劣る高台に存するものの類似地域の動向等を受けて地価は上昇基調で推移していくと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 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	同一需給圏は小倉北区の住宅地域と判断した。需要者の中心は市内都心部等へ通勤するマイホーム購入を目的とするエンドユーザが想定される。小倉北区の人口は増加から緩やかな減少に転じているが、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は都心回帰の傾向も見られ安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、昨今の建設費の高騰や新築住宅において確認される取引の規模や仕様が区々であり見い出しづらい状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。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検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 北九州小倉北(県) － 12	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 58,400 円／㎡	[99.8]/100	100/[100.0]	100/[100.8]	[100.0]/100	57,800		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 +4.0 域 交通 -4.0 要 環境 +3.0 因 行政 -2.0 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 58,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	雇用・所得環境が改善するもとで景気は緩やかに回復している。区内の人口は緩やかな減少に転じているが世帯数は増加で推移している。
			(地域要因)	既成住宅地であり特段の地域要因の変動は認められない。街路条件がやや劣るが主要幹線に近い住宅地域で上昇基調で推移している。
			(個別的要因)	対象基準地に影響を与える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	小倉北８Ｃ - 10610	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南3.6 m市道		１中専 (60,160)
b	小倉北８Ｃ - 10505	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		１低専 (50,80)
c	小倉北８Ｃ - 11006	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	南西6 m市道 北26 m 角地		１住居 (80,200)
d	小倉北８Ｃ - 11201	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北5.3 m市道 西4 m 角地		１住居 (70,200)
e	小倉北８Ｃ - 10703	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	北西3.7 m市道 南東3.2 m 角地		１住居 (70,160)

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	( ) 49,601	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	49,799	100 [84.2]	59,144	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	59,100
b	( ) 69,864	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,004	100 [119.0]	58,827		58,800
c	( ) 61,013	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [／]	100 [84.0]	73,724	100 [122.9]	59,987		60,000
d	( ) 55,885	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	56,438	100 [96.9]	58,244		58,200
e	( ) 50,090	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [81.9]	61,221	100 [103.9]	58,923		58,900

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 +0.06	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 -5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -14.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.22	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +17.0 / 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 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / 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		
e	正常	%／月 +0.01	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -18.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**59,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため

(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	戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。

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	北九州市小倉北区皿山町２４９８番１９	2908000222844-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県)　－ 8	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	73,700,000 円	１㎡当たりの価格	84,200 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]	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
(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	北九州市小倉北区寿山町５１１番「寿山町１－６０」				②地積(㎡)	875 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１中専(60,200) （その他）
	長方形 1：2	共同住宅 ＲＣ 5	中層マンション、一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域	南西7.5 m 県道	水道、ガス、下水	小倉3.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　170ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、　奥行　約　40 m、　規模　900 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：なし　街路：７．５m県道　交通施設：ＪＲ小倉駅南東方3 km　法令規制：１中専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は低層戸建て住宅や共同住宅が連担する地域である。住環境に恵まれないため、あまり人気のあるエリアではないが、平坦地で利便性は良いため、大きな衰退はなく、現状程度で推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	57,000 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	同一需給圏は小倉北区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉北区在住、又は小倉北区周辺に地縁を有する最終需要者及び投資家が中心となっているほか、マンション分譲業者による需要も見込まれる。近隣地域はマンション敷地として利用される等、高度利用された画地も多いが、やや住環境に劣る。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で３５００万円、土地のみであれば１５００万円以下が中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅も見られる地域であるが、元本と果実の相関関係が希薄な住宅地域にあってはその存在意義は低く、収益価格は信頼性に劣る。従って、市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州小倉北(県) － 14	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 93,000 円／㎡	[102.4]/100	100/[100.0]	100/[113.1]	[100.0]/100	84,200		標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +12.0 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 84,200 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：アメリカのイラン攻撃に端を発した原油高騰が建設物価を引き上げており、不動産価格に大きな影響を与えている。 地域要因：近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 個別的要因：対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 21050	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		２住居 (60,160) 土砂災害警戒区域
b	小倉北８Ｃ - 20552	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	北4 m市道		１住居 (60,160)
c	小倉北８Ｃ - 10205	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南西2.2 m市道		近商 (90,200)
d	小倉北８Ｃ - 10713	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	東4.7 m市道 北4.7 m 準角地		１中専 (70,188)
e	小倉北８Ｃ - 10208	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南西4 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	( ) 91,615	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	92,623	100 [106.5]	86,970	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	87,000
b	( ) 89,912	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	91,441	100 [109.2]	83,737		83,700
c	( ) 66,797	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [95.0]	72,000	100 [81.8]	88,020		88,000
d	( ) 101,089	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,999	100 [121.0]	82,644		82,600
e	( ) 82,178	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	83,493	100 [99.7]	83,744	[100.0] 100	83,700

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 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-4.0	環境	+18.0
			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	-6.0	交通・接近	+1.0	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 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-24.0	交通・接近	+2.5	環境	0.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-1.0	環境	+30.0
			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 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+11.0	環境	-9.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**85,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	25,340,017	5,702,084	19,637,933	17,876,000	1,761,933	(0.9623) 1,695,508	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	49,867,882 円 (57,000 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 (㎡)
共同住宅	300.00	S　7 F	1,720.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専	60 %	200 %	200 %	875 ㎡	21.5 m× 42.0 m	前面道路： 県道　7.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	各階5戸、2DKのファミリータイプを想定	⑦有効率の理由　88.1 %	共用部分の査定による

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	300.00	85.0	255.00	1,380	351,900	1.0 1.0	351,900 351,900
2 ～ 3	住宅	300.00	90.0	270.00	1,400	378,000	1.0 1.0	378,000 378,000
4 ～ 7	住宅	200.00	90.0	180.00	1,450	261,000	1.0 1.0	261,000 261,000
8 ～ 8		20.00						
～								
計		1,720.00	88.1	1,515.00		2,151,900		2,151,900 2,151,900

⑨年額支払賃料	2,151,900 円 × 12ケ月 ＝ 25,822,800 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	管理費と相殺のため計上しない。
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝ 0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金などにより充当　0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	25,822,800 円 × 4.0 % ＋ 円 × 4.0 % ＝ 1,032,912 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	24,789,888 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,151,900 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝ 20,658 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 %) 2,151,900 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝ 529,471 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	25,340,017 円 (28,960 円/㎡)

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

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

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,312,000 円	328,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	774,684 円	25,822,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 171,400 円	査定額
	建物 2,788,000 円	328,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	328,000 円	328,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	328,000 円	328,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,702,084 円 (6,517 円／㎡)	(経費率 22.5 %)

(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	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	328,000,000 円	185,000 円／㎡× 1,720.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	17,876,000 円 (20,430 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	25,340,017	円
②総費用	5,702,084	円
③純収益 ①－②	19,637,933	円
④建物等に帰属する純収益	17,876,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,761,933	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,695,508	円
	(1,938	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

49,867,882 円　(57,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区寿山町５１１番	2908000235836-0000
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
北九州小倉北(県)　－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県)　－９	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　波多野　宏和

鑑定評価額	20,000,000 円	１㎡当たりの価格	101,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　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]	80,000 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	北九州市小倉北区井堀３丁目２１番６６「井堀３－２１－４８」			②地積(㎡)	198 (　　)	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)
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	小倉5 km	（その他） (60,120)

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　50 m、南　90 m、北　120 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	地区計画が指定されている区画整然とした戸建住宅地域	街路	６m市道	交通施設	小倉駅　南西方5 km	法令規制 １住居 (60,120) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で大きな変化見られず、当面は現状を維持したまま推移すると考えられる。						

(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　101,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は小倉北区及び隣接する戸畑区の平坦部にあって戸建住宅地の存する範囲。主な需要者は、戸建住宅の所有を目的とするエンドユーザが多いが、ミニ開発目的の不動産業者等の参入も散見される。圏域内の需給動向については、立地に優る利便な平坦部の住宅地需要は強含みで推移しており、一部で高値での取引も見られる。中心となる価格帯については、画地規模等にもよるが、新築の土地建物で４５００～５０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅団地であり、地域内では賃貸物件がなく、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は近傍の類似地域の取引事例などから試算されたもので、圏域の市場性を反映した実証的な価格で説得力を有する。よって、本件では指定基準地との均衡を踏まえ、地域の不動産需給動向などに留意したうえで、比準価格をもっ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 北九州小倉北(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 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 +6.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 98,900 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.7]	[100.0] / 100	102,000			

(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　97,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金利上昇、諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。
	②変動率　年間　+3.6 %　半年間　%		地域要因：ＪＲ駅から距離があるものの住宅地需要が根強い地域で、地価も上昇基調で推移しているが、上記要因の影響が懸念される。
			個別的要因：個別的要因に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10504	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	西6 m市道		１住居 (60,200)
b	小倉北８Ｃ - 10904	北九州市小倉北区		建付地	( )	袋地等	北東4 m市道		１中専 (60,160)
c	小倉北８Ｃ - 10206	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m市道		１中専 (60,160)
d	小倉北８Ｃ - 11012	北九州市小倉北区		更地	( )	正方形	南東6 m市道		１住居 (60,200)
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	( ) 116,309	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	117,937	100 [112.6]	104,740	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	( ) 67,404	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	80,409	100 [82.4]	97,584		97,600
c	( ) 90,361	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	97,209	100 [95.9]	101,365		101,000
d	( ) 59,437	100 [60.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	100,250	100 [96.9]	103,457		103,000
e	( ) 95,425	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,242	100 [91.8]	108,107	[100.0] 100	108,000

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 +0.20	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 -4.0 / 環境 +15.0 / 行政 +2.0 / 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 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 / 行政 +1.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -5.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	売急ぎ	%／月 +0.17	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 -5.0 / 行政 +2.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**101,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	法令上の制限や地域の特性等から戸建住宅地が最有効使用であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区井堀３丁目２１番６６	2908010010259-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　－ 10	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	9,780,000 円	１㎡当たりの価格	45,900 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区篠崎４丁目１５５１番２７「篠崎４－７－３１」			②地積(㎡)	213 ( )	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 1：1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、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　12 m、奥行　約　18 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：４m市道　交通施設：南小倉駅南西方1.5 km　法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測され、地価水準は高台に位置するため概ね横ばい～微増傾向で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	45,900 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、小倉北区及び小倉南区の北部の住宅地域であるが、特に小倉北区の西部～南部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。当該地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、やや高台にあり、閉鎖感もあるため需要がやや弱かったが、最近は見直されつつある。需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で１２００万円～１５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。近隣地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶやや高台の住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定したが、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、当該比準価格は妥当なものと判断した。

(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 45,700 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 +0.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、各種政策の効果に期待、反面、物価高や中東情勢の影響、金利水準の変動に注意。
			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はないが、高台にある住宅団地で需給は拮抗し、地価水準は、横ばい～微増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	小倉北８Ｃ - 10506	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		１低専 (50,80)
b	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)
c	小倉北８Ｃ - 10309	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北4 m市道 西4 m 南4 m 三方路		１中専 (70,160)
d	小倉北８Ｃ - 10306	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南5.3 m市道		１中専 (60,200)
e	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)

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	( ) 40,264	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	40,345	100 / [90.0]	44,828	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	44,800
b	( ) 41,450	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	46,056	100 / [99.8]	46,148		46,100
c	( ) 41,287	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	39,006	100 / [83.6]	46,658		46,700
d	( ) 30,901	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [76.0]	40,171	100 / [86.7]	46,333		46,300
e	( ) 54,675	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	56,237	100 / [123.6]	45,499		45,500

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -18.0 / 行政 +2.0 / 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 -24.0 / 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 +2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.16	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 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**45,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区篠崎４丁目１５５１番２７	2908000226647-0000
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

北九州小倉北(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県)　－ 11	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	4,430,000 円	１㎡当たりの価格	40,300 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]	33,000 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	北九州市小倉北区都１丁目１０１３番１８「都１－１５－１８」			②地積(㎡)	110 ( )	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）
	ほぼ整形 1：1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地斜面の住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　200ｍ	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　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項 なし / 街路 ４．５m市道 / 交通施設 ＪＲ小倉駅南西方4 km / 法令規制 １中専 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	起伏の多い傾斜地にあることから小倉北区の中ではあまり選考されない地域であり、周辺の環境条件も不良であるため概して需要は弱い。将来的に大きな変化は見込めない地域であることから地価は下落傾向で推移。		

(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	40,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区の価格水準が低い住宅地域の範囲。需要者の中心は小倉北区在住または小倉北区に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は、古くに造成された住宅団地で、細街路が多くかつ傾斜地であることから、車両での往来にやや難がある地域であり、かつ環境的にも優れないため、需要は極めて低調。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は、総額で３５００万円、土地のみであれば１５００万円以下が中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 41,400 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 -2.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	アメリカのイラン攻撃に端を発した原油高騰が建設物価を引き上げており、不動産価格に大きな影響を与えている。
			(地域要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。
			(個別的要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10506	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		１低専 (50,80)
b	小倉北８Ｃ - 10604	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南東3.7 m市道		１住居 (60,160)
c	小倉北８Ｃ - 10309	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北4 m市道 西4 m 南4 m 三方路		１中専 (70,160)
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	( ) 40,264	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	40,264	100 / [103.5]	38,902	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	38,900
b	( ) 48,371	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	48,371	100 / [120.6]	40,109		40,100
c	( ) 41,287	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	39,006	100 / [96.0]	40,631		40,600
d	( ) 41,450	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	45,779	100 / [110.4]	41,466		41,500
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 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 -5.0 / 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 -5.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +35.0 / 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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 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 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +15.0 / 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：　40,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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あり、適切な賃貸事例がな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	北九州市小倉北区都１丁目１０１３番１８	2908000279839-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県)　－ 12	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	22,200,000 円	１㎡当たりの価格	58,300 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 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	北九州市小倉北区黒原２丁目３６番７７外「黒原２－３７－２０」			②地積（㎡）	380 ( )	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） 土砂災害警戒区域
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	南7.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、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　23 m、規模　350 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：７．５m市道　交通施設：小倉駅南東方4 km　法令規制：１低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	傾斜地に中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。小学校やスーパー等はほぼ徒歩圏にあるが、鉄道駅は遠く、傾斜地勢のため、高齢化が進む小倉北区では地価は下落傾向と予想した。		

(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	58,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区南東部に存する住宅地域である。需要者の中心は小倉北区の居住者及び小倉や門司の中心部への通勤者である。小学校やスーパーはほぼ徒歩圏にあるが、鉄道駅が遠く、また傾斜地勢のため高齢化が進む北九州市では敬遠されがちで、需要は弱含んでいる。土地は１００坪前後で１，８００～２，２００万円程度、新築戸建で３，０００万円～４，０００万円程度が需要の中心であるが、ややマイナス要因が多く、地価は若干の下落傾向。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指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 58,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州小倉北 － 6 公示価格 58,300 円／㎡ ②変動率 年間 -0.2 % 半年間 0.0 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）小倉北区の傾斜地への需要は一部を除き、北九州市の高齢化や土砂災害の危険等から弱含んでいるが、平坦地の住宅地への需要は回復傾向 （地域要因）傾斜地勢の住宅地域である。地勢や利便性のやや劣る住宅地域の需要は未だに弱く、地価は若干の下落傾向となっている。 （個別的要因）個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10714	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北2.2 m市道		２住居 (60,160) 土砂災害警戒区域
b	小倉北８Ｃ - 10513	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南5.9 m市道		１中専 (60,200)
c	小倉北８Ｃ - 10202	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ台形	南東8.5 m市道		１中専 (60,200)
d	小倉北８Ｃ - 10814	北九州市小倉北区		更地	( )	袋地等	西4.4 m市道		１低専 (50,80)
e	小倉北８Ｃ - 10512	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	北3.5 m市道		１中専 (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	( ) 15,188	100 / [55.0]	[100.2] / 100	100 / [50.0]	100 / [100.0]	55,340	100 / [94.8]	58,376	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	58,400
b	( ) 70,721	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	70,933	100 / [123.9]	57,250		57,300
c	( ) 74,591	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	76,418	100 / [124.4]	61,429		61,400
d	( ) 73,290	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	81,433	100 / [132.2]	61,598		61,600
e	( ) 75,910	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	75,910	100 / [124.7]	60,874	[100.0] / 100	60,900

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	売急ぎ	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +18.0 / 行政 +3.0 / 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 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 / 行政 +3.0 / 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +35.0 / 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 -6.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +25.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**58,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区黒原２丁目３６番７７	2908000214294-0000
2	北九州市小倉北区黒原２丁目３６番７８	2908000214295-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　－ 13	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　藤村　吉次

鑑定評価額	14,700,000 円	１㎡当たりの価格	78,000 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]	62,000 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	北九州市小倉北区中井１丁目２１番１２「中井１－２１－１５」			②地積(㎡)	188 ( )	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	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	西6 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　200ｍ、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　13.3 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 旧来からの戸建住宅を中心とする既成住宅地域	街路 ６m市道	交通施設 九州工大前駅　南東方 1.5 km　法令規制 １住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域としての需要が強く、今後も熟成度を増しつつ推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 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、小倉北区内の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は４０代前後の一次取得者である。需給関係は、根強い需要が存するが、新たな宅地供給が少ない。土地のみで１，５００万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で３，０００万円前後が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、市場性を反映し、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする既成住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 北九州小倉北(県)　－ 12	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 58,400 円／㎡	[99.8]/100	100/[100.0]	100/[75.0]	[100.0]/100	77,700		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -25.0 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 76,500 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 +2.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	北九州圏域の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。住宅投資は、横ばい圏内で推移している。
			地域要因	小倉北区の人口は、横ばい若しくは微減傾向で推移している。小倉北区・戸畑区の区境付近に位置し、地域要因の変化は認められない。
			個別的要因	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10706	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南東4 m市道		１住居 (60,160)
b	小倉北８Ｃ - 10904	北九州市小倉北区		建付地	( )	袋地等	北東4 m市道		１中専 (60,160)
c	小倉北８Ｃ - 11012	北九州市小倉北区		更地	( )	正方形	南東6 m市道		１住居 (60,200)
d	小倉北８Ｃ - 10611	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	北西6.2 m市道		工業 (60,200)
e	小倉北８Ｃ - 21352	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 北東6 m 角地		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	( ) 60,511	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [93.0]	100 [81.0]	81,533	100 [103.9]	78,473	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	78,500
b	( ) 67,404	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	80,409	100 [100.8]	79,771		79,800
c	( ) 59,437	100 [60.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	100,250	100 [129.2]	77,593		77,600
d	( ) 111,756	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	112,538	100 [144.9]	77,666		77,700
e	( ) 93,038	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [103.0]	92,044	100 [118.0]	78,003		78,000

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 +0.17	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 +4.0
			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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -4.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	売急ぎ	%／月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +23.0
			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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +38.0
			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 +0.17	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 +18.0
			画地 +3.0	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：**78,000** 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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	北九州市小倉北区中井１丁目２１番１２	2908010024027-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　－ 14	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　江本　庸時

鑑定評価額	32,300,000 円	１㎡当たりの価格	95,000 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]	75,000 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	北九州市小倉北区金鶏町９１番２「金鶏町６－１０」			②地積(㎡)	340 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	事務所兼共同住宅 ＲＣ 4	中規模住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 100ｍ、南 20ｍ、北 70ｍ	②標準的使用	中低層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、 奥行 約 20 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：６m市道　交通施設：南小倉駅西方1.8 km　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、マンション等が混在する既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。生活利便性及び居住環境が比較的良好なことから需給は底堅く、地価は今後も上昇傾向に推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地	(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	97,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	76,000 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、小倉北区南西部を中心とした住宅地域である。主な需要者は、一般個人等で一部圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は最寄駅からはやや遠いものの生活利便性及び居住環境が比較的良好でマンションのほか新規宅地分譲も見られる。これを受け、需給は底堅く、地価は上昇傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、中古物件も多く、画地規模、建物の築年等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、マンション等が建ち並ぶ既成住宅地域である。自己使用目的の取引が多いが、用途が混在するため価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。本件では、小倉北区南西部の類似地域に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、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 93,000 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 +2.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：小倉北区の住宅地は平坦部の生活利便性の良好なエリアの需要は安定しているが、郊外部の傾斜地や街路の劣るエリアの需要は弱い。 地域要因：周辺で新規宅地分譲が見られるなど需給は底堅く、地価は上昇傾向に推移している。 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	小倉北８Ｃ - 10210	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	南4.6 m市道 北東4.2 m 角地		商業 (100,276)
b	小倉北８Ｃ - 11110	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	北西5.8 m市道		１中専 (60,200)
c	小倉北８Ｃ - 10204	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ台形	北西6 m市道		商業 (90,360)
d	小倉北８Ｃ - 10208	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		近商 (90,200)
e	小倉北８Ｃ - 11105	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		１中専 (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	( ) 82,239	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [90.0]	92,108	100 [98.2]	93,796	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	93,800
b	( ) 85,906	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	86,078	100 [88.0]	97,816		97,800
c	( ) 82,916	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [90.0]	100 [97.0]	96,498	100 [94.6]	102,006		102,000
d	( ) 82,178	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	83,493	100 [85.5]	97,653		97,700
e	( ) 83,549	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	83,967	100 [86.5]	97,072	[100.0] 100	97,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	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	
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	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 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.06	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 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**97,500** 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	既成市街地のため原価法の適用は困難。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,257,209	2,039,020	7,218,189	6,322,000	896,189	(0.9809) 879,072	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	25,855,059 円 (76,000 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 (㎡)
共同住宅	180.00	S　3 F	540.00

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 %	340 ㎡	14.0 m× 23.5 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	タイプは１Ｋ・専有面積約３８㎡～４０㎡	⑦有効率の理由　88.3 %	共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	180.00	85.0	153.00	1,600	244,800	1.0 1.0	244,800 244,800
2 ～ 2	居宅	180.00	90.0	162.00	1,550	251,100	1.0 1.0	251,100 251,100
3 ～ 3	居宅	180.00	90.0	162.00	1,550	251,100	1.0 1.0	251,100 251,100
～								
～								
計		540.00	88.3	477.00		747,000		747,000 747,000

⑨年額支払賃料	747,000 円 × 12ケ月 ＝	8,964,000 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)	8,000 円/台 × 5 台×12ケ月+ ＝	480,000 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（%））	8,964,000 円 × 4.0 % ＋ 480,000 円 × 4.0 % ＝	377,760 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,066,240 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	747,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	7,171 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 %) 747,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	183,798 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	9,257,209 円　(27,227 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 1,636 円/㎡ 月額支払賃料 (1,600 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	464,000 円	116,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	283,320 円	9,444,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 73,700 円	査定額
	建物 986,000 円	116,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	116,000 円	116,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,039,020 円 (5,997 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	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	0.9809

(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	116,000,000 円	208,000 円／㎡× 540.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 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	6,322,000 円 (18,594 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,257,209	円
②総費用	2,039,020	円
③純収益 ①－②	7,218,189	円
④建物等に帰属する純収益	6,322,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	896,189	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	879,072 (2,586	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

25,855,059 円 (76,000 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区金鶏町９１番２	2908000209086-0000
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
北九州小倉北(県)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県)　－ 15	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　波多野　宏和

鑑定評価額	18,700,000 円	１㎡当たりの価格	110,000 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]	86,000 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	北九州市小倉北区片野新町３丁目４４５番「片野新町３－３－３」			②地積（㎡）	170 ( )	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） (60,120)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	城野440 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　90ｍ、南　120ｍ、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　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：土地区画整理事業により整備された住宅地域	街路：６m市道	交通施設：城野駅　北方440 m
		法令規制：１住居 (60,120) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域はＪＲ城野駅近くにあってゼロ・カーボン先進街区形成事業を基本計画として開発された戸建住宅地域で、近傍で看護大学が開学がしたが、そのほかには大きな環境変化はみられない。		

(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	110,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は小倉北区にあって利便な住宅地の存する範囲。主な需要者は、当該圏域内に居住するエンドユーザーが多いが、纏まった規模の画地ではハウスメーカーの参入等も見られる。需給動向については立地に優る地域の需要は強含みであるが、地勢や街路条件の劣る地域では需要が低迷している。中心となる価格帯については、画地規模にもよるが新築戸建物件で、４５００～５５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はＪＲ駅をはじめ生活利便施設への接近性が確保され、環境等に配慮して造られた戸建住宅地である。そのため、自用目的の取引が中心であり賃貸市場は成熟していないため収益還元法の適用は断念した。 よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡や地域の不動産需給動向なども考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	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 北九州小倉北(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 98,900 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.2]	[100.0] / 100	111,000		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	地域要因 街路 -3.0 交通 -5.0 環境 0.0 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 105,000 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：景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金利上昇、諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。 地域要因：近隣地域は計画された新しい住宅地域で変化は見られないが、周辺地域での諸施設の整備により熟成度が高まると考えられる。 個別的要因：個別的要因に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10202	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ台形	南東8.5 m市道		１中専 (60,200)
b	小倉北８Ｃ - 10713	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	東4.7 m市道 北4.7 m 準角地		１中専 (70,188)
c	小倉北８Ｃ - 10513	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	南5.9 m市道		１中専 (60,200)
d	小倉北８Ｃ - 20950	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北6 m市道 西4.5 m 東2.5 m 三方路		１住居 (70,200)
e	小倉北８Ｃ - 21351	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.7 m市道		商業 (90,240)

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	( ) 74,591	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	76,418	100 / [74.9]	102,027	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	102,000
b	( ) 101,089	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	99,503	100 / [87.4]	113,848		114,000
c	( ) 70,721	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	71,075	100 / [67.8]	104,830		105,000
d	( ) 107,892	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	106,111	100 / [96.9]	109,506		110,000
e	( ) 99,305	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	101,688	100 / [91.7]	110,892		111,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -25.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -5.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -30.0 / 行政 +2.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.22	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 -10.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**110,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	法令上の制限や地域の特性等から戸建住宅地が最有効使用であり、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区片野新町３丁目４４５番	2908010091894-0000
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

北九州小倉北(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県)　－ 16	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　上銘　隆佑

鑑定評価額	37,200,000 円	１㎡当たりの価格	108,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 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]	85,000 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	北九州市小倉北区江南町１０１８番７外 「江南町５－１２」			②地積（㎡）	344 (　　)	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 （その他） 駐車場整備地区 (90,366)	
	台形 1：3	共同住宅 ＳＲＣ 11	幹線道路背後のマンション等が多い中高層共同住宅地域	北東6.1 m 市道	水道、ガス、下水	小倉1.3 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　30 m、規模　300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項：特になし	街路：６．１m市道	交通施設：小倉駅南東方1.3 km	法令規制：商業(90,366)駐車場整備地区			
	⑤地域要因の将来予測	市中心部へのアクセスが良好な生活利便性の高い住宅地域であり、共同住宅が多く見受けられる。周辺においては共同住宅の新規供給もみられ、地価は当面上昇傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	共同住宅地		(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　112,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　91,100　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	同一需給圏は小倉北区内の住宅地域一円であり、中高層の共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。都心部へのアクセス性が高いことから、住宅地や商業地としての需要は底堅く推移している。主たる市場参加者は主に賃貸用共同住宅の開発を企図する不動産会社、個人等と思料され、需要は競合し高値での取引も散見される。取引規模や取引形態により取引の個別性が強く、市場における中心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、共同住宅や営業所等を中心として利便性と居住の快適性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州小倉北(県)　－ 14	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　93,000 円／㎡	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.6]	[100.0] / 100	102,000		標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 -10.0 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　104,000 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　+3.8 %　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傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。
			（地域要因）	小倉北区への交通利便性が高い住宅地域であり、住宅需要は堅調であるが、特段の変動要因は見られない。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変動はない。

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	小倉北８Ｃ - 10808	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.9 m市道 北西5.6 m 角地		１住居 (80,200)
b	小倉北８Ｃ - 10304	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ整形	西4.8 m市道 南3 m 角地		商業 (100,288)
c	小倉北８Ｃ - 10809	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	北24.2 m国道		準工 (70,200)
d	小倉北８Ｃ - 10803	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	北4.4 m市道		商業 (90,264)
e	小倉北８Ｃ - 10811	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	北8.5 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	( ) 131,415	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	127,587	100 / [117.6]	108,492	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	108,000
b	( ) 140,468	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	137,740	100 / [110.9]	124,202		124,000
c	( ) 87,705	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	87,705	100 / [84.9]	103,304		103,000
d	( ) 128,423	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	135,182	100 / [114.3]	118,269		118,000
e	( ) 159,426	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	159,426	100 / [131.3]	121,421		121,000

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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	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	
b	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 0.0	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	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	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	
e	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 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　112,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	21,034,435	5,103,011	15,931,424	14,824,000	1,107,424	(0.9623) 1,065,674	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	31,343,353 円 (91,100 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	110.00	ＲＣ　10 Ｆ	1,100.00

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
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	366 %	344 ㎡	10.0 m× 29.0 m	前面道路： 市道　6.1 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	共同住宅１ＤＫ約３３㎡／１戸	⑦有効率の理由	90.0 %	建物の構造・用途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	共同住宅	110.00	90.0	99.00	1,700	168,300	1.0 1.0	168,300 168,300
2 ～ 10	共同住宅	110.00	90.0	99.00	1,761	174,339	1.0 1.0	174,339 174,339
～								
～								
～								
計		1,100.00	90.0	990.00		1,737,351		1,737,351 1,737,351

⑨年額支払賃料	1,737,351 円 × 12ケ月 ＝	20,848,212 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)	10,000 円/台 × 5 台×12ケ月＋ ＝	600,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	20,848,212 円 × 4.0 % ＋ 600,000 円 × 4.0 % ＝	857,928 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		20,590,284 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,737,351 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	16,679 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 %) 1,737,351 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	427,472 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	21,034,435 円　(61,147 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 1,800 円/㎡ 月額支払賃料 (1,761 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	1,088,000 円	272,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	1,072,411 円	21,448,212 × 5.0 %
③公租公課	土地 86,600 円	査定額
	建物 2,312,000 円	272,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	272,000 円	272,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	272,000 円	272,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,103,011 円 （ 14,834 円／㎡ ）	（経費率 24.3 % ）

(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	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	272,000,000 円	240,000 円／㎡× 1,100.00 ㎡× 設計監理料率 (100%+ 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	躯体部分 0.0393 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	14,824,000 円 (43,093 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	21,034,435	円
②総費用	5,103,011	円
③純収益 ①－②	15,931,424	円
④建物等に帰属する純収益	14,824,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,107,424	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,065,674 円 (3,098	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

31,343,353 円 (91,100 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区江南町１０１８番７	2908000163716-0000
2	北九州市小倉北区江南町１０１９番４	2908000163723-0000
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

北九州小倉北(県)　５ － １　　宅地-1

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

鑑定評価額	160,000,000 円	１㎡当たりの価格	795,000 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]	630,000 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	北九州市小倉北区京町３丁目３０番６外「京町３－１１－７」		②地積(㎡)	201 ( )	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 (80,800) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,800)
	正方形 1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ ８	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　90ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	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　14 m、奥行　約　14 m、規模　200 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２５m市道　交通施設：小倉駅　南東方350 m　法令規制：商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	小倉駅徒歩圏に形成される商業地域で、各種規制の緩和措置等も追い風となって、今後は中長期的な建替需要の活発化も見込まれる。近年の底堅い商業地需要にも後押しされて地価は当面、堅調に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	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	802,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	561,000 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	同一需給圏は小倉北区等の中心商業地域。典型的な市場参加者は店舗付共同住宅やオフィスビルの運営を企図するデベロッパーや地場不動産業者と把握され、圏外からの参入も想定される。当該市場参加者は投資総額を勘案しつつ取引水準を重視して価格判断を行う傾向が強い。諸事良好な立地特性から多様な需要が期待され、かような傾向を映じて地価は堅調に推移する。取引当事者の属性等により価格帯にばらつきが大きく取引の中心価格帯を一概には指摘できない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の市場で生じた地価現象を的確に反映した客観的かつ実証的な事例に基づき導出された価格である。一方、収益価格は、賃料水準や還元利回りの将来予測など、導出過程に多くの想定要素を含み不確実性を有している。以上より本件においては、比準価格の説得力が相対的に高いと判断される。したがって本件では、比準価格を中心に、収益価格を勘案するとともに、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北九州小倉北　５ － １	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 718,000 円／㎡	[101.9]/100	100/[100.0]	100/[92.4]	[100.0]/100	792,000		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 -10.0 / 交通 -1.0 / 要因 環境 +25.0 / 行政 -17.0 / その他 0.0

(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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 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 / 交通 / 要因 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 776,000 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 +2.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。
			（地域要因）	小倉都心部商業地需要の回復基調や「コクラ・クロサキリビテーション」の各種政策等の効果の後押しもあって、地価は堅調に推移する。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10308	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		商業 (100,320)
b	小倉北８Ｃ - 20650	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北30 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区
c	小倉北８Ｃ - 20651	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	東40 m市道 南6 m 角地		商業 (100,800) 駐車場整備地区 特別用途地区
d	小倉北８Ｃ - 21053	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	南5.3 m市道		商業 (80,424)
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	( ) 232,342	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	335,605	100 [41.3]	812,603	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	813,000
b	( ) 477,553	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	480,896	100 [63.7]	754,939		755,000
c	( ) 1,173,584	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,148,995	100 [136.3]	842,990		843,000
d	( ) 554,428	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	591,575	100 [73.1]	809,268		809,000
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -5.0	環境 -35.0
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -24.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -35.0
			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 +0.23	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 +35.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -18.0	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：　802,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	31,716,515	7,455,064	24,261,451	20,073,900	4,187,551	(0.9430) 3,948,861	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	112,824,600 円　（ 561,000 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	170.00	ＲＣ　8 Ｆ	1,360.00

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 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	201 ㎡	14.0 m× 14.0 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	地域において標準的と解される店舗付共同住宅（１～２階が店舗、３階以上は住宅）を想定	⑦有効率の理由	82.5 %	構造、用途等から標準的な有効率を採用した

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	170.00	75.0	127.50	4,850	618,375	4.0 2.0	2,473,500 1,236,750
2 ～ 2	店舗	170.00	75.0	127.50	3,850	490,875	4.0 2.0	1,963,500 981,750
3 ～ 8	住宅	170.00	85.0	144.50	1,830	264,435	1.0 1.0	264,435 264,435
～								
～								
計		1,360.00	82.5	1,122.00		2,695,860		6,023,610 3,805,110

⑨年額支払賃料	2,695,860 円 × 12ケ月 ＝	32,350,320 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているので、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（%））	32,350,320 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,617,516 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		30,732,804 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,023,610 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	57,224 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 %) 3,805,110 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	926,487 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	31,716,515 円　(157,794 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 5,073 円/㎡ 月額支払賃料 (4,850 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,815,000 円	363,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,455,764 円	32,350,320 × 4.5 %
③公租公課	土地 372,800 円	査定額
	建物 3,085,500 円	363,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	363,000 円	363,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	363,000 円	363,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,455,064 円 （ 37,090 円／㎡ ）	（経費率 23.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	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	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9430

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	363,000,000 円	259,000 円／㎡× 1,360.00 ㎡× (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	20,073,900 円 (99,870 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	31,716,515	円
②総費用	7,455,064	円
③純収益　①－②	24,261,451	円
④建物等に帰属する純収益	20,073,900	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	4,187,551	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,948,861 (19,646	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

112,824,600 円　(561,000 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区京町３丁目３０番６	2908000196997-0000
2	北九州市小倉北区京町３丁目２９番３	2908010023248-0000
3	北九州市小倉北区京町３丁目３０番４	2908000196995-0000
4	北九州市小倉北区京町３丁目３０番９	2908001111201-0000
5	北九州市小倉北区京町３丁目３０番１３	2908010023249-0000
6	北九州市小倉北区京町３丁目３０番１６	2908010035458-0000
7	北九州市小倉北区京町３丁目３０番１７	2908010035459-0000
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
北九州小倉北(県)　５－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉北(県)　５－２	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　早坂　剛雄

鑑定評価額	55,700,000 円	１㎡当たりの価格	308,000 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]	245,000 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	北九州市小倉北区室町２丁目２４２番１「室町２－１１－１９」			②地積（㎡）	181 (　　)	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 1.2：1	店舗兼事務所 ＲＣ５	事務所ビル、駐車場等が見られる既成の商業地域	北東16 ｍ 市道	水道、ガス、下水	西小倉100 ｍ	（その他） 駐車場整備地区 (90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 ｍ、奥行　約　13.5 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	駐車場やマンション等が見られる商業地域	街路	１６m市道	交通施設	西小倉駅　南東方100 ｍ	法令規制 商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	近くに大型商業施設が存することから商業地としての需要は底堅く、当面の間は現状を維持するものと予測する。地価については、駅に近い立地を背景に上昇傾向で推移するものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　315,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　222,000 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、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心である。近年、ＪＲ西小倉駅の周辺においては、交通利便性が良好であることと相俟って分譲マンションや賃貸マンションの需要は強含みで推移している。地価水準については、規模等によりバラツキが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗や事務所を中心して共同住宅も見られる商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地から検討の基準地	①指定基準地番号 北九州小倉北(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 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 -2.0 行政 +8.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 304,000 円／㎡	[106.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.8]	[100.0] / 100	306,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　300,000 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：人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復しており、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。
	②変動率　年間　+2.7 %　半年間　%		地域要因：駅近くに存する商業地域で需要は安定的に推移しており、地価についても強含みで推移している。
			個別的要因：個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 11001	北九州市小倉北区		更地	( )	台形	北西15 m市道 南西3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他
b	小倉北８Ｃ - 10606	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m市道		商業 (100,400) 高度利用地区 駐車場整備地区
c	小倉北８Ｃ - 10612	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南西29 m市道 南東4 m 北東5 m 三方路		商業 (100,800)
d	小倉北８Ｃ - 10310	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南30 m市道 北6 m 東4 m 三方路		商業 (100,400)
e	小倉北８Ｃ - 20652	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	南5 m市道		商業 (100,300) 駐車場整備地区

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	( ) 290,842	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.9]	296,956	100 [98.0]	303,016	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	303,000
b	( ) 227,176	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	231,038	100 [74.4]	310,535		311,000
c	( ) 258,341	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [73.5]	355,351	100 [112.0]	317,278		317,000
d	( ) 301,224	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	296,060	100 [91.8]	322,505		323,000
e	( ) 244,980	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	251,105	100 [77.5]	324,006		324,000

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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 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 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -20.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -26.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -8.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.23	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 -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：　315,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	15,016,714	3,549,460	11,467,254	10,003,500	1,463,754	(0.9616) 1,407,546	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	40,215,600 円　（　222,000 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	144.00	ＲＣ　5 Ｆ	720.00

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 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	181 ㎡	16.0 m× 13.0 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	１Ｆは店舗、２～５Ｆはファミリータイプの居宅を想定	⑦有効率の理由	82.0 %	建物の構造、用途から標準的と判断

(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	144.00	70.0	100.80	3,000	302,400	4.0 2.0	1,209,600 604,800
2 ～ 5	住宅	144.00	85.0	122.40	2,000	244,800	1.0 1.0	244,800 244,800
～								
～								
～								
計		720.00	82.0	590.40		1,281,600		2,188,800 1,584,000

⑨年額支払賃料	1,281,600 円 × 12ケ月 ＝	15,379,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されるので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	15,379,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	768,960 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,610,240 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,188,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	20,794 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 %) 1,584,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	385,680 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	15,016,714 円　(82,965 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 2,044 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 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	855,000 円	171,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	768,960 円	15,379,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 130,000 円	査定額
	建物 1,453,500 円	171,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	171,000 円	171,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	171,000 円	171,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,549,460 円 (19,610 円／㎡)	(経費率 23.6 %)

(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	171,000,000 円	230,000 円／㎡× 720.00 ㎡× (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	10,003,500 円 (55,268 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,016,714	円
②総費用	3,549,460	円
③純収益 ①－②	11,467,254	円
④建物等に帰属する純収益	10,003,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,463,754	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,407,546 円 (7,776	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

40,215,600 円　(222,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区室町２丁目２４２番１	2908000282771-0000
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
北九州小倉北(県)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県)　５－３	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	54,100,000 円	１㎡当たりの価格	541,000 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]	410,000 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	北九州市小倉北区魚町２丁目２５９番３「魚町２－１－１５」			②地積（㎡）	100 (　　)	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 (80,800) 防火
	長方形 1：2	店舗 Ｓ３	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	西16 ｍ 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉550 ｍ	（その他） 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,800)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	店舗・事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7ｍ、奥行　約　14ｍ、規模　100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６ｍ県道	交通施設	小倉駅南西方550 ｍ	法令規制 商業 (100,800) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	小倉北区都心部の中高層店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域である。地域要因等の大きな変化はなく、今後も現状のままで推移するものと思料される。地価は上昇傾向で推移と予想した。						

(3)最有効使用の判定	店舗・事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　546,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　381,000 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	同一需給圏は小倉北区中心部及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は法人・個人事業者や不動産業者、投資家等が挙げられる。昨今の景気動向等から需要は回復傾向にある。周辺は店舗や中高層の店舗・事務所ビルが立地する。ＪＲ小倉駅に近く、東方背後には魚町銀天街が、西方には井筒屋が存し、人通りも多く、繁華性や利便性は良好である。地価は上昇傾向にある。規模はバラツキがあり一定ではない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	やや小規模な店舗の多い商業地であり、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方取引数が増えつつあり、回復傾向となってきている商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　527,000 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：昨今の景気回復基調から北九州市の商業地需要も回復傾向にあり、小倉北区及びその周辺の商業地需要は安定的に推移している。
	②変動率　年間　+2.7 %　半年間　%		地域要因：小倉中心部の中高層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地である。既述のように商業地への需要は安定しており、地価は上昇傾向。
			個別的要因：個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 20650	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北30 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区
b	小倉北８Ｃ - 10612	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南西29 m市道 南東4 m 北東5 m 三方路		商業 (100,800)
c	小倉北８Ｃ - 20250	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	西40 m市道 北東15 m 北西10 m 三方路		商業 (100,400)
d	小倉北８Ｃ - 10310	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南30 m市道 北6 m 東4 m 三方路		商業 (100,400)
e	小倉北８Ｃ - 11001	北九州市小倉北区		更地	( )	台形	北西15 m市道 南西3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他

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	( ) 477,553	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	501,431	100 [96.6]	519,080	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 [105.0] 100	545,000
b	( ) 258,341	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [73.5]	357,460	100 [68.3]	523,367		550,000
c	( ) 283,375	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	317,560	100 [58.1]	546,575		574,000
d	( ) 301,224	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	301,224	100 [59.9]	502,878		528,000
e	( ) 290,842	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.9]	296,956	100 [57.6]	515,549		541,000

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 +0.42	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	-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 +0.42	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	-35.0
			画地	-26.5	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.49	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+7.0	交通・接近	-3.0	環境	-30.0
			画地	-5.5	行政	0.0	その他	0.0	行政	-20.0	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	街路	+5.0	交通・接近	-5.0	環境	-25.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-20.0	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	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	-25.0
			画地	-0.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	-20.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**546,000** 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)
	12,523,786	3,103,720	9,420,066	7,992,000	1,428,066	(0.9608) 1,372,086	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	38,113,500 円 (381,000 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	75.00	S　6 F	470.00

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 特別用途地区 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	100 ㎡	7.0 m× 14.0 m	前面道路： 県道　16.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２～６階が店舗・事務所。フロア貸し。	⑦有効率の理由	75.0 %	中層店舗兼事務所としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	75.00	70.0	52.50	4,600	241,500	4.0 2.0	966,000 483,000
2 ～ 2	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,900	174,000	4.0 2.0	696,000 348,000
3 ～ 6	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,680	160,800	4.0 2.0	643,200 321,600
～	塔屋	20.00						
～								
計		470.00	75.0	352.50		1,058,700		4,234,800 2,117,400

⑨年額支払賃料	1,058,700 円 × 12ケ月 ＝	12,704,400 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)	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（%））	12,704,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	635,220 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		12,069,180 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,234,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	40,231 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 2,117,400 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	414,375 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	12,523,786 円　(125,238 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 4,773 円/㎡ 月額支払賃料 (4,600 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	675,000 円	135,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	635,220 円	12,704,400 × 5.0 %
③公租公課	土地 376,000 円	査定額
	建物 1,147,500 円	135,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	135,000 円	135,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,103,720 円 (31,037 円／㎡)	(経費率 24.8 %)

(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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(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	135,000,000 円	278,000 円／㎡× 470.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,992,000 円 (79,920 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	12,523,786	円
②総費用	3,103,720	円
③純収益　①－②	9,420,066	円
④建物等に帰属する純収益	7,992,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,428,066	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,372,086 円 (13,721	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

38,113,500 円　(381,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区魚町２丁目２５９番３	2908000161364-0000
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
北九州小倉北(県)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県)　５－４	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　古澤　秀夫

鑑定評価額	50,900,000 円	１㎡当たりの価格	489,000 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]	390,000 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	北九州市小倉北区魚町２丁目７５番「魚町２－３－４」			②地積（㎡）	104 (　　)	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 (80,500) 防火
	長方形 1：1.5	店舗兼事務所 ＲＣ４	小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ中心部の商業地域	北4 ｍ 市道	水道、ガス、下水	小倉400 ｍ	（その他） 駐車場整備地区 特別用途地区 (100,320)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中低層の店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 ｍ、奥行　約　13 ｍ、規模　100 ㎡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	小倉駅　南方400 ｍ	法令規制 商業 (100,320) 防火 駐車場整備地区 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、ＪＲ小倉駅南側の中心商業地域であり、当面は現状のまま推移すると推測される。地価については、インバウンド効果もあり、今後も上昇傾向が続くと予想される。						

(3)最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　496,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　391,000 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、小倉北区を中心とする北九州市内の商業地域である。基準地は繁華性の高い商業地であり需要者の中心は、店舗兼事務所等の収益不動産開発を主目的とする不動産開発事業者等と推測される。北九州市の中心商業地域でありインバウンド効果もあることから、需要は高い状況にある。価格については、駅前の商業地域であり需要は高いが、取引される価格にバラツキが大きく、その中心的価格帯を把握するのは、困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、建築費の急騰に相応する賃料の値上げが十分に出来ておらず、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、やや低位の価格となった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	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　477,000 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：小倉北区の人口は、微減傾向となっているが、景気は回復傾向が続いている。今後については、国際情勢の変化に注意が必要である。
	②変動率　年間　+2.5 %　半年間　%		地域要因：近隣地域は、市の中心商業地域であり、大きな変化は見られない。インバウンド効果もあり、地価は上昇傾向が続いている。
			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	小倉北８Ｃ - 20650	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北30 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区
b	小倉北８Ｃ - 20753	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	西31 m市道		商業 (90,400)
c	小倉北８Ｃ - 20752	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	東3.6 m市道		商業 (100,240) 駐車場整備地区
d	小倉北８Ｃ - 20751	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	南5.3 m市道		商業 (80,318)
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	( ) 477,553	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	480,896	100 / [97.2]	494,749	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	495,000
b	( ) 366,300	100 / [100.0]	[106.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	389,743	100 / [77.9]	500,312		500,000
c	( ) 357,143	100 / [100.0]	[109.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	397,230	100 / [79.9]	497,159		497,000
d	( ) 554,428	100 / [100.0]	[108.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	601,000	100 / [122.0]	492,623		493,000
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 +0.06	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 +5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -15.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.28	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 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -28.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	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 -1.0 / 環境 -15.0 / 行政 -5.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +22.0 / 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：　**496,000** 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	既成市街地内の商業地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,182,888	2,100,470	7,082,418	5,558,880	1,523,538	(0.9608) 1,463,815	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	40,661,528 円　(391,000 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 (㎡)
店舗兼事務所	100.00	ＲＣ　3 Ｆ	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 特別用途地区 防火	100 %	500 %	320 %	104 ㎡	9.0 m× 15.0 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	１，２階を店舗、３階を事務所と想定	⑦有効率の理由　78.3 %	近隣の店舗兼事務所としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	4,150	311,250	4.0 2.0	1,245,000 622,500
2 ～ 2	店舗	100.00	80.0	80.00	3,200	256,000	4.0 2.0	1,024,000 512,000
3 ～ 3	事務所	100.00	80.0	80.00	2,700	216,000	5.0	1,080,000
～								
～								
計		300.00	78.3	235.00		783,250		3,349,000 1,134,500

⑨年額支払賃料	783,250 円 × 12ケ月 ＝	9,399,000 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)	保証金等により担保されている。	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（%））	9,399,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	469,950 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,929,050 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,349,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	31,816 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 1,134,500 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	222,022 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	9,182,888 円　(88,297 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 4,306 円/㎡ 月額支払賃料 (4,150 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	469,500 円	93,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	281,970 円	9,399,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 363,100 円	査定額
	建物 798,100 円	93,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	93,900 円	93,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	93,900 円	93,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,100,470 円 (20,197 円／㎡)	(経費率 22.9 %)

(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	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(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	93,900,000 円	304,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (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	5,558,880 円 (53,451 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,182,888	円
②総費用	2,100,470	円
③純収益 ①－②	7,082,418	円
④建物等に帰属する純収益	5,558,880	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,523,538	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,463,815 円 (14,075	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

40,661,528 円　(391,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区魚町２丁目７５番	2908000161233-0000
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

北九州小倉北(県)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県)　５－５	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　上銘　隆佑

鑑定評価額	876,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,160,000 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]	880,000 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	北九州市小倉北区魚町１丁目９０番２外 「魚町１－６－１６」		②地積(㎡)	755 (　　)	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 (80,800) 防火 （その他） 高度地区最低11m 駐車場整備地区 (100,800)
	長方形 1：2	空店舗 ＲＣ ３	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東40 m 県道、 南側道	水道、 ガス、 下水	小倉270 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	中高層店舗、事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　40 m、規模　800 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４０m県道　交通施設：小倉駅南方270 m　法令規制：商業(80,800)防火 高度地区最低11m 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	小倉駅の中心部に形成される繁華な商業地域であり、中高層の店舗や事務所等が建ち並んでいる。コクラクロサキリビテーション事業による期待感もあり地価は当面上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗、事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,250,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,040,000 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	同一需給圏は小倉北区の商業地域一円であり、交通利便性の高さから店舗やオフィスなど需要が競合する地域である。主たる市場参加者はオフィスや店舗ビル、ホテル等を企図する不動産会社や事業会社が中心と思料されるが、小倉駅中心部での土地取引はその希少性の高さから取引件数は限定的である。市場での中心価格帯は、立地条件や画地規模、取引事情等により異なるため、需要の中心となる価格帯は見出しづらい状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層の店舗や事務所等が建ち並ぶ小倉駅至近の商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことや建築費の変動の大きさ等に起因し低位に試算されたものと思料される。よって、本件では比準価格を重視して収益価格を比較考量し、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 1,130,000 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 +2.7 %　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傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。
			(地域要因)	小倉駅至近の商業地域であり、コクラクロサキリビテーション事業の期待感が醸成されつつある。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。

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	小倉北８Ｃ - 10310	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南30 m市道 北6 m 東4 m 三方路		商業 (100,400)
b	小倉北８Ｃ - 11001	北九州市小倉北区		更地	( )	台形	北西15 m市道 南西3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他
c	小倉北８Ｃ - 11210	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	西40 m市道 南5.7 m 東5.2 m 三方路		商業 (100,400)
d	小倉北８Ｃ - 20250	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	西40 m市道 北東15 m 北西10 m 三方路		商業 (100,400)
e	小倉北８Ｃ - 20651	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	東40 m市道 南6 m 角地		商業 (100,800) 駐車場整備地区 特別用途地区

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	( ) 301,224	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	296,060	100 [23.9]	1,238,745	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 [105.0] 100	1,300,000
b	( ) 290,842	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.9]	296,956	100 [25.5]	1,164,533		1,220,000
c	( ) 271,412	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [／]	100 [102.0]	273,541	100 [26.4]	1,036,140		1,090,000
d	( ) 283,375	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [104.8]	287,972	100 [26.7]	1,078,547		1,130,000
e	( ) 1,173,584	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,144,524	100 [94.1]	1,216,285		1,280,000

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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -58.0 / 行政 -40.0 / 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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -57.0 / 行政 -40.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -56.0 / 行政 -40.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.54	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -55.0 / 行政 -40.0 / 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 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 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：　**1,250,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	185,867,737	47,528,800	138,338,937	107,744,000	30,594,937	(0.9233) 28,248,305	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	784,675,139 円　（　1,040,000 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	500.00	ＳＲＣ　12 Ｆ	6,030.00

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 高度地区最低11m 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	755 ㎡	16.0 m× 33.0 m	前面道路： 県道　40.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１、２階は店舗、３階～１２階は事務所を想定。	⑦有効率の理由　78.8 %	建物の構造・用途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	500.00	70.0	350.00	7,620	2,667,000	4.0 2.0	10,668,000 5,334,000
2 ～ 2	店舗	500.00	80.0	400.00	3,140	1,256,000	4.0 2.0	5,024,000 2,512,000
3 ～ 12	事務所	500.00	80.0	400.00	3,040	1,216,000	4.0	4,864,000
～		30.00						
～								
計		6,030.00	78.8	4,750.00		16,083,000		64,332,000 7,846,000

⑨年額支払賃料	16,083,000 円 × 12ケ月 ＝	192,996,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	192,996,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	9,649,800 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		183,346,200 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	64,332,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	611,154 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 %) 7,846,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	1,910,383 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	185,867,737 円　(246,182 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 3,050 円/㎡ 月額支払賃料 (3,040 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　3 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	9,100,000 円	1,820,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	9,649,800 円	192,996,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 9,669,000 円	査定額
	建物 15,470,000 円	1,820,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,820,000 円	1,820,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,820,000 円	1,820,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	47,528,800 円 （ 62,952 円／㎡ ）	（経費率 25.6 % ）

(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	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9233

(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	1,820,000,000 円	293,000 円／㎡× 6,030.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	107,744,000 円 （ 142,707 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	185,867,737 円
②総費用	47,528,800 円
③純収益 ①－②	138,338,937 円
④建物等に帰属する純収益	107,744,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	30,594,937 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	28,248,305 円 （ 37,415 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

784,675,139 円　（ 1,040,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区魚町１丁目９０番２	2908000160503-0000
2	北九州市小倉北区魚町１丁目９１番１	2908000160504-0000
3	北九州市小倉北区魚町１丁目９１番６	2908000160508-0000
4	北九州市小倉北区魚町１丁目９１番７	2908000160509-0000
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
北九州小倉北(県)　５－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　５－６	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　藤村　吉次

鑑定評価額	80,000,000 円	１㎡当たりの価格	324,000 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]	250,000 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	北九州市小倉北区紺屋町１７７番１「紺屋町９－１０」			②地積（㎡）	247 (　　)	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 (80,800) 防火
	長方形 1：1.2	店舗 Ｓ４	低層店舗、中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東25 ｍ 市道	水道、ガス、下水	小倉850 ｍ	（その他） 駐車場整備地区 (100,800)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	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	都心部に近い商業地域	街路	２５m市道	交通施設	小倉駅　南東方850 ｍ	法令規制 商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	都心部に比較的近い商業地域であり、賃貸住宅などの安定的な収益物件に対する需要がみられる。容積率の緩和を受け、老朽化した建物の建て替えが進んでおり、地価は上昇基調で推移していくものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　342,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　269,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市内の商業地域。需要者の中心は、北九州市都市圏を営業圏域に持つ法人や、法人投資家等である。北九州市の経済は緩やかに回復している。小倉駅南口の再開発、投資意欲の拡大から、地価の上昇傾向が見られるようになってきている。近隣地域は、リビテーションの影響を受け、北九州市内における競争力は高く潜在的需要が見込まれる。規模等にバラツキがみられ、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。調整にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格との整合性、需給動向を考慮の上、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)指定基準地から検討の基準地	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　304,000 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：北九州圏域の経済は、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、底堅く推移している。
	②変動率　年間　+6.6 %　半年間　%		地域要因：都心部において、容積率の緩和に伴い建て替えが進んでおり、地価は上昇基調で推移している。
			個別的要因：対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10308	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		商業 (100,320)
b	小倉北８Ｃ - 10310	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南30 m市道 北6 m 東4 m 三方路		商業 (100,400)
c	小倉北８Ｃ - 10612	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南西29 m市道 南東4 m 北東5 m 三方路		商業 (100,800)
d	小倉北８Ｃ - 11001	北九州市小倉北区		更地	( )	台形	北西15 m市道 南西3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他
e	小倉北８Ｃ - 20650	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北30 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区

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	( ) 232,342	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	335,605	100 [61.2]	548,374	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	548,000
b	( ) 301,224	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	296,060	100 [77.7]	381,030		381,000
c	( ) 258,341	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [73.5]	355,351	100 [104.0]	341,684		342,000
d	( ) 290,842	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.9]	296,956	100 [87.1]	340,937		341,000
e	( ) 477,553	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	480,896	100 [137.8]	348,981		349,000

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 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 行政 -14.0 / 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 +1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -10.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -26.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -5.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
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 +45.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　342,000 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)
	35,119,463	7,907,292	27,212,171	24,745,500	2,466,671	(0.9430) 2,326,071	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	66,459,171 円　（　269,000 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	190.00	ＳＲＣ　8 Ｆ	1,520.00

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 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	247 ㎡	15.0 m× 19.0 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	下層階に店舗・事務所がついた共同住宅（１ＬＤＫタイプ：平均専用面積約３５㎡）を想定した。	⑦有効率の理由	82.9 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採

(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	190.00	71.1	135.00	3,600	486,000	4.0 2.0	1,944,000 972,000
2 ～ 2	事務所	190.00	80.5	153.00	2,600	397,800	5.0	1,989,000
3 ～ 8	住宅	190.00	85.3	162.00	2,200	356,400	1.0 1.0	356,400 356,400
～								
～								
計		1,520.00	82.9	1,260.00		3,022,200		6,071,400 3,110,400

⑨年額支払賃料	3,022,200 円 × 12ケ月 ＝	36,266,400 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（%））	36,266,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,813,320 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		34,453,080 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,071,400 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	57,678 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 3,110,400 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	608,705 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	35,119,463 円　(142,184 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 3,736 円/㎡ 月額支払賃料 (3,600 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	2,115,000 円	423,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,087,992 円	36,266,400 × 3.0 %
③公租公課	土地 262,800 円	査定額
	建物 3,595,500 円	423,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	423,000 円	423,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	423,000 円	423,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,907,292 円 （ 32,013 円／㎡ ）	（経費率 22.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9430

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	423,000,000 円	270,000 円／㎡× 1,520.00 ㎡× (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	24,745,500 円 （ 100,184 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	35,119,463	円
②総費用	7,907,292	円
③純収益 ①－②	27,212,171	円
④建物等に帰属する純収益	24,745,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,466,671	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,326,071 円 （ 9,417	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

66,459,171 円　（ 269,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区紺屋町１７７番１	2908000219190-0000
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
北九州小倉北(県) ５－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) ５－７	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　江本　庸時

鑑定評価額	14,600,000 円	１㎡当たりの価格	127,000 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]	100,000 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	北九州市小倉北区中井１丁目２６番３「中井１－２６－４」				②地積(㎡)	115 ( )	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)
台形 1：1.5	店舗兼住宅 ＬＳ ３	中小規模の各種近隣型の店舗が建ち並ぶ商業地域	南西18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前1.5 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東 250ｍ、西 200ｍ、南 30ｍ、北 30ｍ	②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、 奥行 約 13.5 m、 規模 135 ㎡程度、 形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１８m国道	交通施設	九州工大前駅南東方 1.5 km	法令規制	近商 (90,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。繁華性は高くはないが車両通行量は多く背後住宅地の需要も堅調で、地価は今後も上昇傾向に推移していくものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	75,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区都心部外延の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を選好する自営業者や法人等で圏外からの流入は多くはない。近隣地域周辺は近隣型の中小規模店舗を主とした国道沿線の既成商業地域で、繁華性は高くはないが相対的な割安感があり背後住宅地の需要も堅調で、地価は上昇傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、中古物件が多く築年、画地規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、小倉北区都心部外延の国道沿線の既成商業地域である。近隣型店舗を主とし賃貸物件は古いものが多く価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格は低位に試算された。本件では、小倉北区西部の類似地域に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、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	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 122,000 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 +4.1 % 半年間 %

③価格変動形成要因の

(一般的要因) 小倉北区の商業地は小倉駅前都心部、マンション適地、幹線沿線等で需要が安定しており、総じて地価は上昇傾向にある。

(地域要因) 近隣型の商業地域で繁華性は高くはないが車両通行量は多く、背後住宅地の需要も堅調で、地価は上昇傾向に推移している。

(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	小倉北８Ｃ - 11301	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	東11 m市道		１住居 (60,200)
b	小倉北８Ｃ - 11230	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	南18.8 m国道 東3.5 m 北2.5 m 三方路		近商 (100,200)
c	小倉北８Ｃ - 21352	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 北東6 m 角地		１住居 (70,200)
d	小倉北８Ｃ - 10710	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	南東6 m市道		１住居 (60,200)
e	小倉北８Ｃ - 10902	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	北20 m県道 南東15 m 角地		近商 (100,200)

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	( ) 77,897	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [95.0]	97,432	100 / [74.4]	130,957	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	131,000
b	( ) 105,847	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [82.4]	131,024	100 / [94.5]	138,650		139,000
c	( ) 93,038	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	92,857	100 / [70.4]	131,899		132,000
d	( ) 118,767	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	123,615	100 / [79.3]	155,883		156,000
e	( ) 132,350	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [95.9]	141,321	100 / [100.8]	140,199		140,000

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 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-1.0	環境	-20.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	-10.0
			画地	-17.6	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	-12.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			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 +0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-12.0	交通・接近	-2.0	環境	-8.0
			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 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	+5.0
			画地	-4.1	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：　**135,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,437,808	763,714	2,674,094	2,363,400	310,694	(0.9806) 304,667	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	8,704,771 円　(75,700 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	90.00	S　2 F	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	115 ㎡	9.0 m× 12.0 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	１階は店舗、２階は１ＬＤＫ２室	⑦有効率の理由　85.0 %	低層店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	90.00	80.0	72.00	2,300	165,600	4.0 2.0	662,400 331,200
2 ～ 2	居宅	90.00	90.0	81.00	1,550	125,550	1.0 1.0	125,550 125,550
～								
～								
～								
計		180.00	85.0	153.00		291,150		787,950 456,750

⑨年額支払賃料	291,150 円 × 12ケ月 ＝	3,493,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,493,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	174,690 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,319,110 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	787,950 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	7,486 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 %) 456,750 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	111,212 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	3,437,808 円　(29,894 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 2,406 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	202,000 円	40,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	104,814 円	3,493,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 32,700 円	査定額
	建物 343,400 円	40,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	40,400 円	40,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	763,714 円 (6,641 円／㎡)	(経費率 22.2 %)

(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	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	40,400,000 円	218,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (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	2,363,400 円 (20,551 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,437,808	円
②総費用	763,714	円
③純収益 ①－②	2,674,094	円
④建物等に帰属する純収益	2,363,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	310,694	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	304,667 円 (2,649	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

8,704,771 円　(75,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区中井１丁目２６番３	2908000257523-0000
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

北九州小倉北(県) ５－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県) ５－８	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　刀根　宏之

鑑定評価額	196,000,000 円	１㎡当たりの価格	630,000 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]	480,000 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	北九州市小倉北区魚町４丁目１２番１外 「魚町４－３－１」			②地積 (㎡)	311 ( )	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 (80,800) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,800)
	長方形 1：1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ 13	高層の共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ商業地域	北30 m 市道、 西側道	水道、 ガス、 下水	小倉680 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、 奥行 約 20 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 都心駅前の商業地域	街路 ３０ｍ 市道	交通施設 小倉駅 南方680 m	法令規制 商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	小倉駅徒歩圏内の都心の中心商業地域であり根強い需要がある。コクラリビテーションにより指定容積率が６００%から８００%に緩和された。より民間開発が促進され地価水準は上昇基調で推移していくと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	630,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	570,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市内のＪＲ鹿児島本線の主要駅近郊の商業地域と判断した。需要者の中心はオフィスや店舗兼共同住宅等を建設する事業者及び個人や法人の投資家等が想定される。主要駅近郊の商業地は一定の需要が見込まれ地価は上昇基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、確認される取引の規模、用途が区々であり見い出しづらい状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅近郊の商業地域で事業用目的での取引が中心である。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり市場の動向を的確に反映し規範性は高いものと考えられる。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であるが、建物の規模、建築費や賃料など想定する項目が多く相対的に規範性が劣ると判断した。よって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 600,000 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 +5.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	雇用・所得環境が改善するもとで景気は緩やかに回復している。区内の人口は緩やかな減少に転じているが世帯数は増加で推移している。
			(地域要因)	都心小倉駅徒歩圏内の中心商業地域では行政による民間開発促進施策が実施されており、地価は上昇傾向で推移すると予測する。
			(個別的要因)	対象基準地に影響を与える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	小倉北８Ｃ - 20650	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北30 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区
b	小倉北８Ｃ - 10308	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		商業 (100,320)
c	小倉北８Ｃ - 10612	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南西29 m市道 南東4 m 北東5 m 三方路		商業 (100,800)
d	小倉北８Ｃ - 20450	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ長方形	南30 m市道 西3.5 m 角地		商業 (100,800) 駐車場整備地区
e	小倉北８Ｃ - 20451	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	北18.9 m国道 西4 m 角地		商業 (90,800)

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	( ) 477,553	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.0]	616,533	100 / [100.0]	616,533	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	635,000
b	( ) 232,342	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [72.0]	335,605	100 / [54.1]	620,342		639,000
c	( ) 258,341	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.5]	355,351	100 / [60.0]	592,252		610,000
d	( ) 807,841	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	854,003	100 / [138.6]	616,164		635,000
e	( ) 425,110	100 / [100.0]	[113.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	467,208	100 / [75.6]	618,000		637,000

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 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -22.0 / 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 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -24.0 / 行政 -20.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -26.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -40.0 / 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 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +40.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.55	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 -4.0 / 交通・接近 +1.0 / 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：　630,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため

(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)
	52,132,462	11,966,560	40,165,902	33,462,000	6,703,902	(0.9248) 6,199,769	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	177,136,257 円　（ 570,000 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	190.00	ＲＣ　13 Ｆ	2,470.00

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 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	311 ㎡	14.0 m× 23.5 m	前面道路： 市道　30.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～１３階：共同住宅２ＬＤＫ（平均専有面積４５㎡）４８戸	⑦有効率の理由	93.8 %	構造・用途等による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	190.00	80.0	152.00	3,000	456,000	4.0 2.0	1,824,000 912,000
2 ～ 13	住宅	190.00	95.0	180.50	1,850	333,925	1.0 1.0	333,925 333,925
～								
～								
～								
計		2,470.00	93.8	2,318.00		4,463,100		5,831,100 4,919,100

⑨年額支払賃料	4,463,100 円 × 12ケ月 ＝	53,557,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行がないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	53,557,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	2,677,860 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		50,879,340 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,831,100 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	55,395 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 %) 4,919,100 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	1,197,727 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	52,132,462 円　(167,628 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 3,138 円/㎡ 月額支払賃料 (3,000 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	2,860,000 円	572,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,677,860 円	53,557,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 422,700 円	査定額
	建物 4,862,000 円	572,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	572,000 円	572,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	572,000 円	572,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	11,966,560 円 (38,478 円／㎡)	(経費率 23.0 %)

(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	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9248

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	572,000,000 円	225,000 円／㎡× 2,470.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	33,462,000 円 (107,595 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	52,132,462 円
②総費用	11,966,560 円
③純収益 ①－②	40,165,902 円
④建物等に帰属する純収益	33,462,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	6,703,902 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,199,769 円 (19,935 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

177,136,257 円　(570,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区魚町４丁目１２番１	2908000161659-0000
2	北九州市小倉北区魚町４丁目１２番３	2908000161661-0000
3	北九州市小倉北区魚町４丁目２１５番３	2908000161801-0000
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

北九州小倉北(県)　５ － ９　　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
北九州小倉北(県)　５ － ９	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　早坂　剛雄

鑑定評価額	944,000,000 円	１㎡当たりの価格	270,000 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]	205,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区大手町１３番４「大手町１４－５」			②地積(㎡)	3,496 ( )	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 （その他） 高度利用地区 駐車場整備地区 (100,400)
	長方形 1：3	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ 14	店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域	南東16 m 市道、 南西側道	水道、ガス、下水	小倉2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　150ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	高層店舗、事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、　奥行　約　100 m、　規模　3,500 ㎡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：１６m市道　交通施設：小倉駅　南西方2 km　法令規制：商業 (90,400) 準防 高度利用地区 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	店舗や事務所、共同住宅等が建ち並ぶ市内中心部に近い商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく、現状のままで推移するものと予測する。地価については旺盛な需要を背景に上昇傾向で推移するものと思料する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗、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　277,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　190,000　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、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心であるが、周辺には中高層の店舗や事務所等も散見される。市内中心部に近く利便性の高い当地域の土地需要は堅調に推移しており、特にマンション適地については、その希少性から開発業者による需要も強含みであり、高値での取引も見受けられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市内中心部に近い商業地域であるが、店舗等の需要はやや弱い。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州小倉北(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：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 +5.0／環境 +8.0／行政 +8.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　304,000 円／㎡	[106.6]／100	100／[100.0]	100／[124.9]	[103.0]／100	267,000			

(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　257,000 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　+5.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復しており、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。
			（地域要因）	市内中心部に近く、需要は安定的に推移している。マンション用地の需要は特に高く、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	小倉北８Ｃ - 10402	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南29.8 m国道		商業 (90,400)
b	小倉北８Ｃ - 11203	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	長方形	西9.1 m市道 南5.4 m 角地		商業 (100,400)
c	小倉北８Ｃ - 11231	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	南東19.5 m県道		商業 (90,400)
d	小倉北８Ｃ - 10606	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m市道		商業 (100,400) 高度利用地区 駐車場整備地区
e	小倉北８Ｃ - 10308	北九州市小倉北区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		商業 (100,320)

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	( ) 247,740	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	247,740	100 / [90.7]	273,142	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	281,000
b	( ) 198,492	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	196,950	100 / [72.0]	273,542		282,000
c	( ) 226,056	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	228,769	100 / [86.5]	264,473		272,000
d	( ) 227,176	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	231,038	100 / [90.0]	256,709		264,000
e	( ) 232,342	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [72.0]	335,605	100 / [122.9]	273,072		281,000

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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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 -30.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.33	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 -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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0
			画地 -28.0	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：　**277,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	252,699,812	61,654,250	191,045,562	165,900,000	25,145,562	(0.9248) 23,254,616	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	664,417,600 円　（　190,000 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	900.00	S　14 F	12,650.00

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 高度利用地区 駐車場整備地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,496 ㎡	34.0 m× 103.0 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・事務所は部分貸し。住宅は平均専有面積約５８㎡のファミリータイプを想定	⑦有効率の理由	88.2 %	建物の構造、用途から標準的と判断

(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	900.00	75.0	675.00	2,850	1,923,750	4.0 2.0	7,695,000 3,847,500
2 ～ 2	事務所	900.00	85.0	765.00	2,300	1,759,500	5.0	8,797,500
3 ～ 14	居宅	900.00	90.0	810.00	1,750	1,417,500	1.0 1.0	1,417,500 1,417,500
～	塔屋	50.00						
～								
計		12,650.00	88.2	11,160.00		20,693,250		33,502,500 20,857,500

⑨年額支払賃料	20,693,250 円 × 12ケ月 ＝	248,319,000 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)	10,000 円/台 × 100 台×12ケ月＋ ＝	12,000,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されるので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	248,319,000 円 × 5.0 % ＋ 12,000,000 円 × 5.0 % ＝	13,015,950 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		247,303,050 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	33,502,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	318,274 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 %) 20,857,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	5,078,488 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	252,699,812 円　(72,283 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　3 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	15,000,000 円	3,000,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	13,015,950 円	260,319,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 2,138,300 円	査定額
	建物 25,500,000 円	3,000,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	3,000,000 円	3,000,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	3,000,000 円	3,000,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	61,654,250 円 (17,636 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）	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	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9248

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	3,000,000,000 円	230,000 円／㎡× 12,650.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	165,900,000 円 (47,454 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	252,699,812	円
②総費用	61,654,250	円
③純収益 ①－②	191,045,562	円
④建物等に帰属する純収益	165,900,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	25,145,562	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	23,254,616 円 (6,652	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

664,417,600 円　(190,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区大手町１３番４	2908000168097-0000
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
北九州小倉北(県)　5 － 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　5 － 10	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　大川　弘太郎

鑑定評価額	71,600,000 円	１㎡当たりの価格	120,000 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]	95,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区足原２丁目４番５外「足原２－３－２８」			②地積（㎡）	597 ( )	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住居 (60,200) （その他） 土砂災害警戒区域	
	長方形 2.5：1	診療所兼住宅 ＲＣ 2	幹線道路沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	東30 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	小倉3.3 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　350ｍ、北　200ｍ			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　25 m、奥行　約　20 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３０m市道	交通施設	小倉駅南東方3.3 km	法令規制	２住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 地区計画区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路沿線に形成された路線商業地域であり、ロードサイド型店舗、中層マンション等が建ち並び利用状況は安定している。地価は上昇基調で推移してきた中、頭打ち・高止まり感が見られる。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	89,600 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内に形成された商業地域。近隣地域の一部（基準地は除く）は、地区計画により建築物の高さが制限されており（最高限度１５ｍ）、共同住宅利用は中低層に限定されるが、近隣地域周辺の幹線道路沿線は、自動車利用による顧客が見込まれ、ロードサイド型店舗の出店が見られる。都心部及び近郊の幹線道路沿線では、商業地域のマンション化が進行しており、デベロッパーの用地取得が地価を押し上げている。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、市場価格からアプローチした実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指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 119,000 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 +0.8 % 半年間 %
③価格変動形成要因の	（一般的要因）	国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。小倉北区の人口は微減傾向。	
	（地域要因）	小倉北区外延部の路線商業地域。北側には商業施設「ハローデイ足原店」が出店しており、背後は閑静な住宅地域が形成されている。	
	（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	小倉北８Ｃ - 11101	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西8 m市道		１住居 (60,200)
b	小倉北８Ｃ - 11230	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	南18.8 m国道 東3.5 m 北2.5 m 三方路		近商 (100,200)
c	小倉北８Ｃ - 11209	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	南19.7 m市道 西3.6 m 角地		近商 (100,200)
d	小倉北８Ｃ - 20551	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ台形	北東9.5 m市道 北東4 m 角地		近商 (100,200)
e	小倉北８Ｃ - 10902	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	北20 m県道 南東15 m 角地		近商 (100,200)

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	( ) 99,147	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100,039	100 [78.0]	128,255	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	128,000
b	( ) 105,847	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [93.0]	114,724	100 [97.8]	117,305		117,000
c	( ) 150,283	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [102.0]	149,988	100 [122.2]	122,740		123,000
d	( ) 112,233	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	115,978	100 [92.7]	125,111		125,000
e	( ) 132,350	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [95.9]	141,321	100 [114.0]	123,966		124,000

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 +0.15	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 -8.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -20.0 / 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 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -5.0 / 行政 +1.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +10.0 / 行政 +1.0 / 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 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -5.0 / 行政 +1.0 / 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 / 画地 -4.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +20.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**123,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	20,073,870	4,578,350	15,495,520	13,548,500	1,947,020	(0.9616) 1,872,254	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	53,492,971 円　（　89,600 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 (㎡)
店舗・事務所兼共同住宅	250.00	S　4 F	1,000.00

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
２住居 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	597 ㎡	38.0 m× 15.0 m	前面道路： 市道　30.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：フロア貸し、２～４Ｆ：ファミリータイプ（平均専有面積５０㎡）	⑦有効率の理由	88.8 %	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	85.0	212.50	2,800	595,000	4.0 2.0	2,380,000 1,190,000
2 ～ 4	住宅	250.00	90.0	225.00	1,650	371,250	1.0 1.0	371,250 371,250
～								
～								
～								
計		1,000.00	88.8	887.50		1,708,750		3,493,750 2,303,750

⑨年額支払賃料	1,708,750 円 × 12ケ月 ＝	20,505,000 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（%））	20,505,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,025,250 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		19,479,750 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,493,750 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	33,191 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 %) 2,303,750 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	560,929 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	20,073,870 円　(33,625 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	1,225,000 円	245,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	615,150 円	20,505,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 165,700 円	査定額
	建物 2,082,500 円	245,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	245,000 円	245,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	245,000 円	245,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,578,350 円 （ 7,669 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）	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	245,000,000 円	238,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	13,548,500 円 (22,694 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	20,073,870	円
②総費用	4,578,350	円
③純収益 ①－②	15,495,520	円
④建物等に帰属する純収益	13,548,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,947,020	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,872,254 円 (3,136	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

53,492,971 円　(89,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区足原２丁目４番５	2908000146037-0000
2	北九州市小倉北区足原２丁目４番６	2908000146038-0000
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

北九州小倉北(県)　5 － 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県)　5 － 11	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　波多野　宏和

鑑定評価額	78,700,000 円	１㎡当たりの価格	265,000 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]	210,000 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	北九州市小倉北区田町３０１番５「田町１５－２７」				②地積(㎡)	297 ( )	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)
	正方形 1：1	事務所兼共同住宅 ＲＣ 7	マンション、事務所、店舗等が混在する商業地域	北西25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉2.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　120ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ	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　17 m、奥行　約　18 m、規模　300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：公共施設や事務所等が見られる地域 / 街路：２５m市道 / 交通施設：小倉駅　南西方2.2 km / 法令規制：商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	都心外縁部の公共施設等に近接する商業地で、事務所ビルのほかマンションなども立地している。当面は現状維持であるが将来はマンション利用の比率が高まると予測される。		

(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	270,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	182,000 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	対象基準地の同一需給圏は小倉北区を中心として事務所兼共同住宅等が立地可能な商業地等の存する範囲として把握した。圏域の主な需要者は地場の個人事業者や地場法人のほか、マンション建設を目論む事業者等が考えられる。需給動向については、マンション適地の需要増により地価上昇が続いているが、最近では上昇幅の縮小が見られようになってきた。市場では画地規模や個々の事情を反映した取引が多く、中心となる価格帯は見出しにくい状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は利便性の確保された地域であるが、自社自用の物件も存しおり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない点などから収益価格は低く試算された。一方、比準価格は、都心外縁部などから選択要件を具備した信頼性のある事例等を採用しており、市場性を反映し実証的な価格と言える。よって、本件では相対的な説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考として調整を行い、指定基準地との均衡を踏まえて、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 / 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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州小倉北(県)　5 － 13	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 255,000 円／㎡	[105.9]/100	100/[100.0]	100/[103.0]	[100.0]/100	262,000		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 0.0 / 環境 0.0 / 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 255,000 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 +3.9 % 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、中東情勢や金利上昇、諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。
			（地域要因）	地価は上昇基調で推移しているが、上記の要因等の影響を受け、用地需要に一服感が見られるようになってきた。
			（個別的要因）	個別的要因に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10310	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南30 m市道 北6 m 東4 m 三方路		商業 (100,400)
b	小倉北８Ｃ - 11001	北九州市小倉北区		更地	( )	台形	北西15 m市道 南西3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他
c	小倉北８Ｃ - 10606	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m市道		商業 (100,400) 高度利用地区 駐車場整備地区
d	小倉北８Ｃ - 10402	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南29.8 m国道		商業 (90,400)
e	小倉北８Ｃ - 11210	北九州市小倉北区		更地	( )	不整形	西40 m市道 南5.7 m 東5.2 m 三方路		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	( ) 301,224	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	296,060	100 [107.2]	276,175	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	276,000
b	( ) 290,842	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.9]	296,956	100 [107.6]	275,981		276,000
c	( ) 227,176	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	231,038	100 [85.5]	270,220		270,000
d	( ) 247,740	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	247,740	100 [93.6]	264,679		265,000
e	( ) 271,412	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [／]	100 [102.0]	273,541	100 [101.8]	268,704		269,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／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 +3.0	環境 +10.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -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 0.00	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 -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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　270,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	23,058,315	5,294,272	17,764,043	15,795,000	1,969,043	(0.9616) 1,893,432	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	54,098,057 円　（　182,000 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 (㎡)
店舗等兼共同住宅	180.00	ＲＣ　6 Ｆ	1,080.00

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 %	297 ㎡	m× 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		⑦有効率の理由	86.7 %	

(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	180.00	75.0	135.00	2,800	378,000	4.0 2.0	1,512,000 756,000
2 ～ 2	事務所	180.00	85.0	153.00	2,400	367,200	5.0	1,836,000
3 ～ 6	住宅	180.00	90.0	162.00	1,900	307,800	1.0 1.0	307,800 307,800
～								
～								
計		1,080.00	86.7	936.00		1,976,400		4,579,200 1,987,200

⑨年額支払賃料	1,976,400 円 × 12ケ月 ＝	23,716,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	23,716,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,185,840 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		22,530,960 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,579,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	43,502 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 %) 1,987,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	483,853 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	23,058,315 円 (77,637 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	1,350,000 円	270,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	948,672 円	23,716,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 160,600 円	査定額
	建物 2,295,000 円	270,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	270,000 円	270,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,294,272 円 （ 17,826 円／㎡ ）	（経費率 23.0 % ）

(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	270,000,000 円	243,000 円／㎡× 1,080.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	15,795,000 円 (53,182 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	23,058,315	円
②総費用	5,294,272	円
③純収益 ①－②	17,764,043	円
④建物等に帰属する純収益	15,795,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,969,043	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,893,432	円
	(6,375	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

54,098,057 円　（ 182,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区田町３０１番５	2908000255842-0000
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

北九州小倉北(県)　５ － 12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県)　５ － 12	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　江本　庸時

鑑定評価額	160,000,000 円	１㎡当たりの価格	287,000 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]	225,000 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	北九州市小倉北区黄金１丁目１３０番外「黄金１－２－７」				②地積（㎡）	556 ( )	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） 駐車場整備地区 (100,400)
	長方形 1：1.5	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 11	中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域	北25 m 国道	水道、ガス、下水	香春口三萩野200 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中高層店舗・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　30 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m国道	交通施設	香春口三萩野駅南西方 200 m	法令規制	商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	マンション、各種店舗等が多い商業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。アクセスが良好な都心部やや外延の幹線沿線に位置し、需要は底堅く、地価は今後も上昇傾向に推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗・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	303,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	218,000 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、小倉北区都心部及びその外延の商業地域である。需要者の中心は、地場を中心とした事業者や法人等でチェーン店等圏外からの参入も見られる。近隣地域周辺はアクセスが良好で利便性に優れることから各種店舗や銀行、マンション等が建ち並び用途の多様性が認められる。通行量も多く繁華性もあり需要は堅調で地価は上昇傾向にある。尚、取引の中心となる価格帯は、画地や建物の規模、用途等により区々であり一概には見出せない状況にある。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、都心部やや外延の幹線沿線の商業地域である。比較的画地規模が大きく多様な用途による利用が可能なため、価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。本件では、幹線沿線等の類似地域に存する取引事例と比準して試算した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	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 北九州小倉北(県)　５ － 13	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 255,000 円／㎡	[105.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.9]	[100.0] / 100	285,000		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 +3.0 交通 -3.0 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 275,000 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 +4.4 % 半年間 %
③価格変動形成要因の	（一般的要因）	小倉北区の商業地は小倉駅前都心部、マンション適地、幹線沿線等で需要が安定しており、総じて地価は上昇傾向にある。	
	（地域要因）	アクセスが良好な都心部やや外延の幹線沿線に位置し、用途の多様性が認められ需要は底堅い。これを受け、地価も上昇傾向にある。	
	（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	小倉北８Ｃ - 10402	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南29.8 m国道		商業 (90,400)
b	小倉北８Ｃ - 11001	北九州市小倉北区		更地	( )	台形	北西15 m市道 南西3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他
c	小倉北８Ｃ - 10606	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m市道		商業 (100,400) 高度利用地区 駐車場整備地区
d	小倉北８Ｃ - 10310	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南30 m市道 北6 m 東4 m 三方路		商業 (100,400)
e	小倉北８Ｃ - 20250	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	西40 m市道 北東15 m 北西10 m 三方路		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	( ) 247,740	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	249,722	100 [81.6]	306,032	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	306,000
b	( ) 290,842	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.9]	296,956	100 [91.1]	325,967		326,000
c	( ) 227,176	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	231,038	100 [83.9]	275,373		275,000
d	( ) 301,224	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	294,913	100 [102.0]	289,130		289,000
e	( ) 283,375	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [104.8]	286,620	100 [95.9]	298,874		299,000

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 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-5.0	環境	-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 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+2.0	環境	-5.0
			画地	-0.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-6.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.35	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	0.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.50	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	-5.0
			画地	+4.8	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：　**303,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	41,425,865	9,031,440	32,394,425	27,904,500	4,489,925	(0.9430) 4,233,999	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	120,971,400 円　（　218,000 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	200.00	ＲＣ　10 Ｆ	2,015.00

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 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	556 ㎡	19.0 m× 29.0 m	前面道路： 国道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗及び２階～３階事務所は部分貸し、４階～１０階居宅は１ＬＤＫ、平均専有面積は４５㎡	⑦有効率の理由	86.8 %	高層店舗・事務所兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	3,480	522,000	4.0 2.0	2,088,000 1,044,000
2 ～ 3	事務所	200.00	85.0	170.00	2,420	411,400	6.0	2,468,400
4 ～ 10	居宅	200.00	90.0	180.00	1,670	300,600	1.0 1.0	300,600 300,600
～		15.00						
～								
計		2,015.00	86.8	1,750.00		3,449,000		9,129,000 3,148,200

⑨年額支払賃料	3,449,000 円 × 12ケ月 ＝	41,388,000 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)	11,000 円/台 × 10 台×12ケ月＋ ＝	1,320,000 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（%））	41,388,000 円 × 5.0 % ＋ 1,320,000 円 × 5.0 % ＝	2,135,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		40,572,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	9,129,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	86,726 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 %) 3,148,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	766,539 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	41,425,865 円　(74,507 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 3,640 円/㎡ 月額支払賃料 (3,480 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	2,385,000 円	477,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,281,240 円	42,708,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 356,700 円	査定額
	建物 4,054,500 円	477,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	477,000 円	477,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	477,000 円	477,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	9,031,440 円 （ 16,244 円／㎡ ）	（経費率 21.8 % ）

(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	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9430

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	477,000,000 円	230,000 円／㎡× 2,015.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %　躯体部分　仕上部分　設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	27,904,500 円 (50,188 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	41,425,865	円
②総費用	9,031,440	円
③純収益 ①－②	32,394,425	円
④建物等に帰属する純収益	27,904,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,489,925	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,233,999	円
	(7,615	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

120,971,400 円　（ 218,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区黄金１丁目１３０番	2908000216347-0000
2	北九州市小倉北区黄金１丁目１３１番	2908000216348-0000
3	北九州市小倉北区黄金１丁目１３２番２	2908000216350-0000
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
北九州小倉北(県)　５ － 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉北(県)　５ － 13	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　村上　知子

鑑定評価額	135,000,000 円	１㎡当たりの価格	270,000 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]	210,000 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	北九州市小倉北区片野３丁目９８番外「片野３－４－２４」			②地積（㎡）	499 (　　)	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
	ほぼ整形 1：1.2	事務所兼共同住宅 ＳＲＣ ９	低層店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域	西40 ｍ 市道	水道、ガス、下水	片野200 ｍ	（その他） (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　150ｍ、北　300ｍ			②標準的使用	高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 ｍ、奥行　約　28 ｍ、規模　500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項なし	街路	４０m市道	交通施設	片野駅北方200 ｍ	法令規制 商業 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	小倉北区中心部に近い路線商業地域である。モノレール駅徒歩圏内であり、近年、交通・生活利便性の良好な都心部での分譲・賃貸共同住宅用地需要の高まりを受け、地価は今後も上昇基調で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗・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　275,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　118,000 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、小倉北区中心部に位置する商業地域一円であり、需要者は、事業用地、事務所兼共同住宅、またはマンション開発を目的とする法人や不動産業者等である。当該地域は車両通行量が多く、沿道店舗用地としての需要が安定しているほか、モノレール駅徒歩圏内に位置し、建ぺい率・容積率等の条件が良好な土地は、開発需要が旺盛であり、高値での取引もみられる。規模・用途により取引価格が異なり取引の中心となる価格帯は把握できない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の幹線道路沿いに所在する類似の取引事例を中心として求めており、市場性を反映し実証的で規範性は高い。収益価格は収益性を反映した価格であるが、土地価格に見合う賃料収入を得ることができないことからやや低位に求められた。よって、本件では、実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を関連付け、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				
(9)指定基準地の検討	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　255,000 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　北九州小倉北　５ － 14 公示価格　261,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：区内の人口は減少傾向だが高齢化率は比較的低い水準にある。世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等で先行き不透明感がある。
	②変動率　年間　+5.9 %　半年間　+3.4 %		地域要因：近隣地域は、幹線道路沿いの商業地域であり、車両通行量が多い地域である。背後地では近年マンション建設等も多く見られる。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 20250	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	西40 m市道 北東15 m 北西10 m 三方路		商業 (100,400)
b	小倉北８Ｃ - 10612	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	南西29 m市道 南東4 m 北東5 m 三方路		商業 (100,800)
c	小倉北８Ｃ - 20851	北九州市小倉北区		建付地	( )	台形	南東26 m市道 南西3.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務
d	小倉北８Ｃ - 20852	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	不整形	南西16 m市道 南東7.2 m 北東3.4 m 北西3.6 m 四方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区
e	小倉北８Ｃ - 10402	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南29.8 m国道		商業 (90,400)

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	( ) 283,375	100 / [100.0]	[106.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.8]	287,972	100 / [103.0]	279,584	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	280,000
b	( ) 258,341	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.5]	355,351	100 / [123.5]	287,734		288,000
c	( ) 196,605	100 / [100.0]	[114.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	219,735	100 / [84.5]	260,041		260,000
d	( ) 222,927	100 / [100.0]	[110.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.9]	276,590	100 / [95.8]	288,716		289,000
e	( ) 247,740	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	247,740	100 / [90.2]	274,656		275,000

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 +0.54	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -26.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +20.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -10.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -11.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +5.0 / 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 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　275,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	44,879,648	10,291,944	34,587,704	32,409,000	2,178,704	(0.9430) 2,054,518	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	58,700,514 円 (118,000 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	208.00	ＲＣ　11 Ｆ	1,991.00

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 %	499 ㎡	20.0 m× 25.0 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	１Ｆ：店舗、２Ｆ：事務所、３～１１Ｆ：ファミリータイプ（約５５㎡／１戸）	⑦有効率の理由	89.8 %	構造、用途から標準的な有効率

(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	208.00	60.0	124.80	3,000	374,400	4.0 2.0	1,497,600 748,800
2 ～ 2	事務所	208.00	80.0	166.40	2,500	416,000	5.0	2,080,000
3 ～ 11	住宅	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0 1.0	332,500 332,500
～								
～								
計		1,991.00	89.8	1,787.45		3,782,900		6,570,100 3,741,300

⑨年額支払賃料	3,782,900 円 × 12ケ月 ＝	45,394,800 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	共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	10,000 円/台 × 8 台×12ケ月＋ ＝	960,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	45,394,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	2,269,740 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		44,085,060 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,570,100 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	62,416 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 3,741,300 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	732,172 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	44,879,648 円　(89,939 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 3,113 円/㎡ 月額支払賃料 (3,000 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	2,770,000 円	554,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,390,644 円	46,354,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 314,300 円	査定額
	建物 4,709,000 円	554,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	554,000 円	554,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	554,000 円	554,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	10,291,944 円 （ 20,625 円／㎡ ）	（経費率 22.9 % ）

(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）	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	1.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9430

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	554,000,000 円	270,000 円／㎡× 1,991.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %　（躯体部分 / 仕上部分 / 設備部分）
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	32,409,000 円 (64,948 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	44,879,648 円
②総費用	10,291,944 円
③純収益 ①－②	34,587,704 円
④建物等に帰属する純収益	32,409,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,178,704 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,054,518 円 (4,117 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

58,700,514 円　(118,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉北区片野３丁目９８番	2908000180160-0000
2	北九州市小倉北区片野３丁目９９番	2908000180161-0000
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

北九州小倉北(県) ９－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) ９－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　兼重　利彦

鑑定評価額	68,500,000 円	１㎡当たりの価格	47,500 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	1.3 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	北九州市小倉北区赤坂海岸４７番「赤坂海岸４－７」			②地積(㎡)	1,442 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200) （その他）
	台形 1：1.2	工場	中小工場、倉庫の多い臨海工業団地	北13 m 市道	水道、下水	小倉3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　400ｍ、西　400ｍ、南　20ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	中小工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、奥行　約　40 m、規模　1,400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１３m市道　交通施設：小倉駅　北東方3 km　法令規制：工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因について特段の変動事由等は確認されず、土地利用は当面、概ね現状維持程度での推移と予測。ＥＣ市場の拡大基調を受けた物流用地需要の高まり等を追い風に、地価は当面、上昇基調での推移が続くものと予測。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は北部九州エリアに形成される工業地域。典型的な市場参加者は北部九州エリアを事業基盤に持つ事業者や物流業者等であると把握され、当該市場参加者は、投資総額を勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行うと理解される。ＥＣ市場の拡大を受けた物流用地需要の高まり等が好感され、工業地の地価は今なお堅調に推移する。取引当事者の属性や取引規模等により取引価格帯にはばらつきが大きく、中心となる取引価格帯を一概には指摘できない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が十分に成熟していないことから、収益還元法による収益価格の試算は適用困難と判断したが、典型的な市場参加者の行動を分析すると、自己利用を目的とした不動産取引が主流であり、市場実態に即した比準価格によるアプローチが本件の場合は合理的であると認められる。したがって本件では、実証的かつ客観的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準とし、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北九州小倉北 9 － 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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 45,900 円／㎡	[102.7]/100	100/[100.0]	100/[100.9]	[100.0]/100	46,700	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 -2.0 域 交通 +3.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	

(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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 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	

(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 45,200 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 +5.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。
			（地域要因）	ＥＣ市場の活況等が追い風となり、物流適地を中心に工業地需要は未だ堅調。旺盛な需要にも後押しされて、地価は上昇基調で推移する。
			（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 - 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	戸畑０８Ｃ - 10913	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北9 m市道		工業 (60,200) 景観形成誘導地域
c	小倉南８Ｃ - 10810	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南西20 m市道 北西16.2 m 角地		１住居 (70,200)
d	小倉北８Ｃ - 10709	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	西8.2 m市道		準工 (60,200)
e	若松０８Ｃ - 10697	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ正方形	東4 m市道		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	( ) 36,300	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [99.9]	37,608	100 [77.8]	48,339	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	48,300
b	( ) 55,441	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,492	100 [121.1]	47,475		47,500
c	( ) 43,161	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [103.0]	43,035	100 [90.0]	47,817		47,800
d	( ) 36,612	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	38,003	100 [79.5]	47,803		47,800
e	( ) 45,245	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	48,231	100 [104.4]	46,198		46,200

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 +0.59	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 -2.0 / 交通・接近 -11.0 / 環境 -15.0 行政 +5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +20.0 行政 0.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -25.0 行政 +5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.60	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 -5.0 / 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：　**47,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	対象基準地が所在する近隣地域は、自社操業の中小規模工場、倉庫が多い臨海工業地域であり、賃貸用不動産には馴染まないという地域的特性を有する。加えて賃貸市場が十分に成熟しておらず、貸工場・貸倉庫等に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集は困難である。したがって本件では、収益還元法を適用しないことにした。

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	北九州市小倉北区赤坂海岸４７番	2908000144676-0000
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

北九州小倉北(県) ９－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) ９－２	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　古澤　秀夫

鑑定評価額	248,000,000 円	１㎡当たりの価格	48,500 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 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区東港２丁目４番２３「東港２－５－１」			②地積(㎡)	5,107 ( )	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	倉庫兼事務所 Ｓ 2	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域	南東11 m 市道、 北東側道	水道、下水	小倉1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 400ｍ、西 300ｍ、南 300ｍ、北 200ｍ	②標準的使用	低層倉庫又は事業所の敷地
	③標準的画地の形状等	間口 約 60 m、 奥行 約 85 m、 規模 5,000 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項 臨海部の工業地域	街路 １１m市道	交通施設 小倉駅 北西方1.8 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、中小工場等を中心とする成熟した工業地域であり、当面は現状のまま推移すると推測される。地価については、全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、しばらくは上昇傾向が続くと予想される。		

(3)最有効使用の判定	低層倉庫又は事業所の敷地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、北九州市を中心に福岡県内の工業地域である。需要者の中心は、地場の中規模資本の法人を中心に大規模資本の法人も含まれる。工業地に対する需要は、半導体関連企業を中心に、今後はフィジカルＡＩ政策に伴う産業用ロボット関連企業による需要も期待できるため、堅調に推移している。価格水準については、取引の目的及び規模は様々であり、取引される価格にバラツキが大きく、その水準を把握するの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、自用の中小規模の工場及び倉庫等を主体とする工業地域であり、建物賃貸借がほとんどなく賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用はできなかった。比準価格については、市場において現実に成立した取引事例をもとに試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視し、今後の需給動向等の推移に十分留意の上、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 46,200 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 +5.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 小倉北区の人口は、微減傾向となっているが、景気は回復傾向が続いている。今後については、国際情勢の変化に注意が必要である。 (地域要因) 半導体関連企業を中心に工場用地に対する需要は増加傾向が継続している。また、地価についても上昇傾向が続いている。 (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 - 10104	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南西20 m道路		準工 (60,200) 臨港地区 景観形成誘導地域
b	若松０８Ｃ - 10512	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	北7 m市道		工業 (60,200) 臨港地区 土砂災害警戒区域
c	戸畑０８Ｃ - 10912	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	東11 m市道 北8.8 m 角地		工業 (70,200) 景観形成誘導地区
d	小倉南８Ｃ - 21250	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南17 m市道 西17 m 東12 m 三方路		「調区」 (80,200) 地区計画等
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	( ) 44,872	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,545	100 [93.6]	48,659	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	48,700
b	( ) 48,400	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	48,545	100 [100.8]	48,160		48,200
c	( ) 55,677	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	56,055	100 [115.5]	48,532		48,500
d	( ) 39,419	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	39,266	100 [81.0]	48,477		48,500
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0
			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 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -18.0
			画地 +3.0	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：　**48,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己所有の中小規模の工場及び倉庫等が多い工業地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、賃貸市場が未成熟であり収益還元法は適用できなかった。

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	北九州市小倉北区東港２丁目４番２３	2908000287671-0000
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		