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

北九州小倉南(県)　－ 1　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
北九州小倉南(県)　－ 1	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	23,800,000 円	１㎡当たりの価格	88,500 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]	70,000 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	北九州市小倉南区徳力新町１丁目２０番１１７「徳力新町１－２０－２８」	②地積(㎡)	269 ( )	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）
ほぼ整形 1：1.2	住宅 W 3	中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	守恒750 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東 100ｍ、西 100ｍ、南 50ｍ、北 100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	区画整理による宅地	街路	６m市道	交通施設	守恒駅西方750 m	法令規制	１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ人気のある住宅地域で、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、堅調な人気で、当該地域の需給は良好であり、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	90,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	57,300 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域であるが、特に小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域と価格牽連性が強い。近隣地域を含むモノレール沿線の住宅地域は居住環境や利便性が高く、現在もミニ開発等が行われており、建築費の上昇や金利上昇もあるが、需給関係は強含んでいる。需要の中心価格帯は、土地で２０００万円前後、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、低層アパート等の収益不動産も混在するが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場は未成熟で、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	街路	地域要因 街路
							交通	交通
						化	環境	環境
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		補正	画地	行政
							行政	その他
							その他	

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 北九州小倉南(県) － 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳				
						標準	街路	0.0	地域要因 街路	0.0
							交通	0.0		-2.0
						化	環境	0.0		0.0
前年指定基準地の価格 83,800 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	[100.0] / 100	88,200	補正	画地	0.0		0.0
							行政	0.0		0.0
							その他	0.0		0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 87,300 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格 円／㎡

②変動率 年間 +1.4 % 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、ミニ開発等も盛んで、人気のある住宅地域を形成し、需要は堅調である。地価もかなり強含んでいる。
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	小倉南８Ｃ - 10310	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	東5.2 m市道		１住居 (60,200)
b	小倉南８Ｃ - 10708	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		１住居 (60,200) 都市計画道路
c	小倉南８Ｃ - 11008	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	南東6 m市道 北6 m 角地		１低専 (60,80)
d	小倉南８Ｃ - 10609	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西4.6 m市道		１低専 (50,80)
e	小倉南８Ｃ - 11009	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4.5 m 角地		２低専 (70,100)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 89,676	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,393	100 [95.9]	94,258	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	94,300
b	( ) 86,832	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,006	100 [104.5]	83,259		83,300
c	( ) 92,527	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [98.8]	93,838	100 [106.7]	87,946		87,900
d	( ) 98,798	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	99,292	100 [106.7]	93,057		93,100
e	( ) 91,129	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [90.0]	100 [104.0]	97,555	100 [105.9]	92,120		92,100

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 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	-5.0
			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 +0.05	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	+10.0
			画地	-1.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	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	-2.0	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	0.0	交通・接近	-6.0	環境	+15.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**90,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地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)
	8,654,317	2,003,012	6,651,305	6,116,000	535,305	(0.9797) 524,438	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	15,424,647 円 (57,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	160.00	S　3 F	480.00

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 %	269 ㎡	15.0 m× 18.5 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	想定建物は、鉄骨造、３階建、各階２ＬＤＫが３戸の共同住宅。	⑦有効率の理由 93.3 %	鉄骨造の建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	160.00	90.0	144.00	1,570	226,080	1.0 1.0	226,080 226,080
2 ～ 2	居宅	160.00	95.0	152.00	1,580	240,160	1.0 1.0	240,160 240,160
3 ～ 3	居宅	160.00	95.0	152.00	1,580	240,160	1.0 1.0	240,160 240,160
～								
～								
計		480.00	93.3	448.00		706,400		706,400 706,400

⑨年額支払賃料	706,400 円 × 12ケ月 ＝	8,476,800 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)	7,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	336,000 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（%））	8,476,800 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	339,072 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,473,728 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	706,400 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	6,781 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 %) 706,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	173,808 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	8,654,317 円 (32,172 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 1,615 円/㎡ 月額支払賃料 (1,580 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	440,000 円	110,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	352,512 円	8,812,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 55,500 円	査定額
	建物 935,000 円	110,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	110,000 円	110,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	110,000 円	110,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,003,012 円 (7,446 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(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	50 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	0.9797

(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	110,000,000 円	223,000 円／㎡× 480.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0556	躯体部分 0.0419 × 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	6,116,000 円 (22,736 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	8,654,317	円
②総費用	2,003,012	円
③純収益 ①－②	6,651,305	円
④建物等に帰属する純収益	6,116,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	535,305	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	524,438	円
	(1,950	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

15,424,647 円　(57,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区徳力新町１丁目２０番１１７	2908000047708-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉南(県)　－ 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	6,930,000 円	１㎡当たりの価格	50,600 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区石田町１５４８番４外「石田町１１－２」			②地積(㎡)	137 ( )	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） (60,180)
	台形 1：1	住宅 W 2	小規模の一般住宅のほか低層の公営住宅も見られる住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　11 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：４．５m市道　交通施設：石田駅　北方750 m　法令規制：１住居 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変化はない。地縁的選好性が強い地域であることから外部からの流入は少ないものの、安定的な需要を背景として地価はやや強含みで推移するものと思料する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	37,700 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、小倉南区の郊外に存する既成住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は地縁的選好性が強く、外部からの流入は少ないものの、交通利便性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで７００万円前後、新築の一戸建で２，０００～３，０００万円程度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	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 49,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %	③価格変動要因の形成状況	(一般的要因) 人口は減少傾向にあるものの、取引価格は上昇傾向にあり、取引件数も増加傾向にあることから住宅需要は底堅く推移している。 (地域要因) 小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的で、地価もやや強含みで推移している。 (個別的要因) 個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 10390	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東3 m市道		１住居 (60,160)
b	小倉南８Ｃ - 10909	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	北4.5 m市道		１低専 (50,80)
c	小倉南８Ｃ - 10403	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ台形	西9 m市道 北6 m 角地		１中専 (70,200)
d	小倉南８Ｃ - 10409	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	西8.5 m市道		１低専 (40,60)
e	小倉南８Ｃ - 10901	北九州市小倉南区		建付地	( )	袋地等	西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	( ) 41,163	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	43,806	100 [88.0]	49,780	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	49,800
b	( ) 48,216	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	48,312	100 [93.1]	51,893		51,900
c	( ) 52,833	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [103.0]	51,910	100 [98.8]	52,540		52,500
d	( ) 52,086	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,190	100 [101.6]	51,368		51,400
e	( ) 49,964	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	55,516	100 [105.5]	52,622		52,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	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 -12.0
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0
			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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	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 -7.0	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	
e	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**51,600** 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)
	2,446,928	541,796	1,905,132	1,725,770	179,362	(0.9788) 175,560	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,163,529 円 (37,700 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	77.00	ＬＳ　2 Ｆ	154.00

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 %	180 %	137 ㎡	12.0 m× 11.5 m	前面道路： 市道 4.5 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	平均専有面積約３８．５㎡の２ＤＫを想定	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	77.00	100.0	77.00	1,300	100,100	1.0 1.0	100,100 100,100
2 ～ 2	居宅	77.00	100.0	77.00	1,300	100,100	1.0 1.0	100,100 100,100
～								
～								
～								
計		154.00	100.0	154.00		200,200		200,200 200,200

⑨年額支払賃料	200,200 円 × 12ケ月 ＝	2,402,400 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)	5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	120,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金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（%））	2,402,400 円 × 5.0 % ＋ 120,000 円 × 5.0 % ＝	126,120 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,396,280 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	200,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	1,902 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 %) 200,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	48,746 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	2,446,928 円 (17,861 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 1,329 円/㎡ 月額支払賃料 (1,300 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	117,200 円	29,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	100,896 円	2,522,400 × 4.0 %
③公租公課	土地 16,100 円	査定額
	建物 249,000 円	29,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	29,300 円	29,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	541,796 円 (3,955 円／㎡)	(経費率 22.1 %)

(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	29,300,000 円	185,000 円／㎡× 154.00 ㎡× (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	1,725,770 円 (12,597 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,446,928	円
②総費用	541,796	円
③純収益 ①－②	1,905,132	円
④建物等に帰属する純収益	1,725,770	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	179,362	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	175,560	円
	(1,281	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

5,163,529 円　(37,700 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区石田町１５４８番４	2908000085824-0000
2	北九州市小倉南区石田町１５４８番１２	2908000085832-0000
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

北九州小倉南(県)　－ 3　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
北九州小倉南(県)　－ 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　藤村　吉次

鑑定評価額	17,200,000 円	１㎡当たりの価格	44,600 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区蒲生４丁目１３１１番１「蒲生４－４－３２」			②地積(㎡)	386 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） 風致地区 土砂災害警戒区域
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南5 m 私道	水道、下水	守恒1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、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　19 m、奥行　約　21 m、規模　380 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：県道背後、虹山裾野付近の住宅地域	街路：５m私道	交通施設：守恒駅　北西方1.5 km	法令規制：１住居 (60,200) 風致地区 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	県道背後、虹山山裾に戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。交通利便性や生活利便性が劣り、モノレール沿線の住宅地域に比べ需要は弱いが、地価は安定的に推移している。		

(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	44,600 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、小倉南区の住宅地域である。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。需給動向は、紫川右岸において新規の宅地供給が見られる中で、近隣地域は、利便性に劣り宅地開発が少ない地域である。土地のみで１，０００万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で２，５００～３，０００万円程度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、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、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、周辺地域における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：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 44,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.5 % 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：小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的に推移している。 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	小倉南８Ｃ - 10316	北九州市小倉南区		建付地	( )	袋地等	南東5 m市道		１住居 (60,200)
b	小倉南８Ｃ - 10403	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ台形	西9 m市道 北6 m 角地		１中専 (70,200)
c	小倉南８Ｃ - 10407	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	東2.8 m市道		商業 (90,240)
d	小倉南８Ｃ - 10801	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	北東8 m市道 西6 m 角地		１低専 (60,80)
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	( ) 33,485	100/[100.0]	[100.3]/100	100/[100.0]	100/[72.0]	46,646	100/[104.9]	44,467	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	44,500
b	( ) 52,833	100/[100.0]	[101.2]/100	100/[／]	100/[103.0]	51,910	100/[115.7]	44,866		44,900
c	( ) 58,831	100/[100.0]	[100.8]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	59,302	100/[133.7]	44,355		44,400
d	( ) 45,084	100/[100.0]	[100.6]/100	100/[100.0]	100/[96.9]	46,805	100/[104.8]	44,661		44,700
e	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]		100/[ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.12	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 +7.0 / 環境 +4.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	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 +13.0 / 環境 +22.0 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +6.0 行政 -3.0 / 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：　**44,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区蒲生４丁目１３１１－１	2908000091657-0000
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

北九州小倉南(県)　－ 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
北九州小倉南(県)　－ 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	19,600,000 円	１㎡当たりの価格	93,200 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区企救丘１丁目１３９番３４「企救丘１－５－１９」			②地積（㎡）	210 ( )	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 1.5：1	住宅 Ｗ 1	区画整然とした中規模一般住宅地域	南西5 m 市道	水道、ガス、下水	企救丘800 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、　奥行　約　15 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	企救丘駅北方800 m	法令規制	１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、最寄り駅をはじめ公共利便施設との接近条件が良好な地域で、今後も現状のまま推移すると推測される。住環境が良好なことから需要は安定しており、価格水準も緩やかな上昇傾向で推移すると推測される。						

(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	方位 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 93,200 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 ／ 円／㎡		
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する小倉南区の居住者である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏内に位置し、都心へのアクセスが良好な区画整然とした住宅地域である。また、公共利便施設の配置も良好なことから当該地域の住宅地需要は高く、安定した状況が続いている。取引価格の中心価格帯は、規模類型等によりある程度のバラツキはあるが、新築戸建住宅で４，５００万円程度となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、小倉南区内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、当該地域が持ち家を主体とする地域であり賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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			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 北九州小倉南(県) － 15	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 83,800 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.6]	[101.0] / 100	92,300		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 +1.0 交通 -2.0 環境 -9.0 行政 +5.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 92,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 小倉南区の人口は、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） 近隣地域は、最寄り駅に近い住宅地域である。交通接近条件をはじめ住環境は良好であり、住宅地の需要も安定した状況が続いている。 （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	小倉南８Ｃ - 11211	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南12 m市道		２低専 (60,100)
b	小倉南８Ｃ - 11009	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4.5 m 角地		２低専 (70,100)
c	小倉南８Ｃ - 11103	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西5 m 角地		１低専 (60,80)
d	小倉南８Ｃ - 11312	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 南西4.5 m 北東1 m 三方路		１低専 (60,80)
e	小倉南８Ｃ - 10310	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	東5.2 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	( ) 79,909	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,708	100 [87.8]	91,923	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100	92,800
b	( ) 91,129	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [90.0]	100 [104.0]	97,555	100 [105.8]	92,207		93,100
c	( ) 109,112	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	108,356	100 [116.5]	93,009		93,900
d	( ) 89,456	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	87,372	100 [94.7]	92,262		93,200
e	( ) 89,676	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,393	100 [97.9]	92,332		93,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-2.0	環境	-13.0
			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 +0.05	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	+8.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-7.0	環境	+24.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.07	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	-9.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**93,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内の住宅地であり、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、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、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	北九州市小倉南区企救丘１丁目１３９番３４	2908000108744-0000
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

北九州小倉南(県)　－ 5　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
北九州小倉南(県)　－ 5	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　古澤　秀夫

鑑定評価額	14,700,000 円	１㎡当たりの価格	59,600 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区志井２丁目１７番４０「志井２－８－８」			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	１低専 (50,80) （その他） 風致地区	
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域	南東5 m 市道	水道、ガス、下水	モノレール志井450 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　19 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	５m市道	交通施設	モノレール志井駅西方 450 m	法令規制 １低専 (50,80) 風致地区
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、明確な変動要因は見られず、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、緩やかな上昇傾向にあり、しばらくはこの傾向が続くと予想される。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,600 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、小倉南区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する小倉南区の居住者である。近隣地域は、最寄り駅から近い位置に所在し、都心へのアクセスも良好である。また、住環境も良好なため住宅地需要は安定し、価格も緩やかな上昇傾向が続いている。取引価格の中心価格帯は、規模、類型等により、ある程度のバラツキはあるが、中古物件で総額２８００万円程度となっている。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、小倉南区内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、当該地域が持ち家を主体とする地域であり、賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。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標準にして、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 北九州小倉南(県) － 15	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 83,800 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [146.5]	[100.0] / 100	59,000		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 街路 +1.0 交通 -5.0 環境 +44.0 行政 +6.0 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 58,900 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 +1.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	小倉南区の人口は、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	近隣地域は、最寄り駅に近い住宅地域である。交通接近条件をはじめ住宅地域としての利便性が比較的良好であり、需要は安定している。
			個別的要因	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 11207	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南6 m市道		１低専 (50,80) 地区計画等
b	小倉南８Ｃ - 10413	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.2 m市道 北西4 m 角地		１低専 (60,80)
c	小倉南８Ｃ - 11101	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西5 m 角地		１低専 (60,80)
d	小倉南８Ｃ - 10409	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	西8.5 m市道		１低専 (40,60)
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	( ) 59,801	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	61,595	100 / [103.3]	59,627	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	59,600
b	( ) 55,199	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	53,698	100 / [90.2]	59,532		59,500
c	( ) 55,367	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	54,933	100 / [92.1]	59,645		59,600
d	( ) 52,086	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	52,190	100 / [87.1]	59,920		59,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	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 +1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +10.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -6.0 / 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：**59,600** 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	既成市街地内の住宅地であり、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、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、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

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区志井２丁目１７番４０	2908000130689-0000
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
北九州小倉南(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
北九州小倉南(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	16,600,000 円	１㎡当たりの価格	94,800 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区星和台２丁目４７７番７６８「星和台２－８－２３」			②地積(㎡)	175 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２低専 (60,100) （その他）
	ほぼ整形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	守恒1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、　奥行　約　15 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	なし	街路	基準方位北　6ｍ市道	交通施設	守恒駅南東方1.4 km	法令規制	２低専 (60,100)
	⑤地域要因の将来予測	傾斜のある丘陵地に造成された分譲団地であり、区画整然とした街並みが広域的に形成された地域である。生活利便施設もほぼ徒歩圏に揃う良好な住宅市街地であることから、将来的にも高い需要が見込まれる地域である。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　94,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は都市モノレール沿線の人気の高い区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区西部地区の中でも需要が特に高い地域である。小倉南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、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理である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 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 北九州小倉南(県)　－ 15	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 83,800 円／㎡	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.6]	[102.0] / 100	94,800		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　+4.0 要 環境　-11.0 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　94,200 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	小倉南８Ｃ - 10609	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西4.6 m市道		１低専 (50,80)
b	小倉南８Ｃ - 10708	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		１住居 (60,200) 都市計画道路
c	小倉南８Ｃ - 10601	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東5 m 角地		１住居 (70,200)
d	小倉南８Ｃ - 10411	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		近商 (90,200)
e	小倉南８Ｃ - 10410	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	接面道路なし		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	( ) 98,798	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	99,292	100 [96.4]	103,000	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 [102.0] 100	105,000
b	( ) 86,832	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,006	100 [92.4]	94,162		96,000
c	( ) 81,411	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [／]	100 [102.0]	80,294	100 [89.6]	89,614		91,400
d	( ) 107,254	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	107,576	100 [120.6]	89,201		91,000
e	( ) 78,261	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	82,710	100 [92.9]	89,031		90,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.5	交通・接近	+3.0	環境	-2.0
			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 +0.05	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	+5.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	-12.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.5	交通・接近	+11.5	環境	+3.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-23.0	交通・接近	+11.5	環境	+3.0
			画地	-5.0	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：　**94,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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	指定容積率が１００％と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため

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	北九州市小倉南区星和台２丁目４７７番７６８	2908000093103-0000
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
北九州小倉南(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
北九州小倉南(県)　－７	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	12,800,000 円	１㎡当たりの価格	53,200 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町４丁目１１７９番１３「横代北町４－１５－６」			②地積（㎡）	241 (　　)	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)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田1 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　150 m、南　150 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　13 m、奥行　約　19 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	中規模の戸建住宅が多い戸建住宅地	街路	４．５m市道	交通施設	石田駅　東方1 km	法令規制 １低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で大きな環境変化は見られない。地価水準については、戸建住宅の引き合いも相応にあることから上昇ないし微増で推移すると予測される。						

(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　53,200 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は小倉南区にあって、戸建住宅地等の存する範囲。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にはハウスメーカーの参入等も見られる。圏域内では開発規模は大きくないが民間による分譲住宅地の販売も概ね順調であり、住宅地需要は堅調に推移している。需要の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、３５００～４５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存の戸建住宅地で、賃貸物件は殆どなく賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。 よって、本件では市場性を反映し実証的な比準価格を標準として、また、地域の住宅地の需給動向などにも留意したうえで、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

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

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　52,500 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。 地域要因：中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で大きな変化はなく地域要因の変動は見られないが、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。
②変動率	年間　+1.3 %　半年間　%		

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 10390	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東3 m市道		１住居 (60,160)
b	小倉南８Ｃ - 11101	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西5 m 角地		１低専 (60,80)
c	小倉南８Ｃ - 21154	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	北6 m市道 南西3.6 m 二方路		１住居 (70,200)
d	小倉南８Ｃ - 11306	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	南4.5 m市道		１住居 (60,180)
e	小倉南８Ｃ - 11301	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南5.5 m市道		１中専 (60,200) 土砂災害警戒区域

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	( ) 41,163	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	43,806	100 [82.3]	53,227	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	53,200
b	( ) 55,367	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	54,933	100 [104.0]	52,820		52,800
c	( ) 57,122	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [96.0]	60,633	100 [111.4]	54,428		54,400
d	( ) 52,972	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [94.1]	56,406	100 [105.0]	53,720		53,700
e	( ) 53,720	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	67,486	100 [121.3]	55,636		55,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	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 -3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -20.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.11	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 +1.0 / 環境 0.0 / 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 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 +2.0 / 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 +5.0 / 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：**53,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、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	小倉南区のやや郊外部に位置する住宅地で、戸建住宅地が最有効使用であることから、賃貸想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区横代北町４丁目１１７９番１３	2908000103028-0000
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
北九州小倉南(県)　－８　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
北九州小倉南(県)　－８	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	8,250,000 円	１㎡当たりの価格	50,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和　8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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	北九州市小倉南区沼本町１丁目２５２番１１「沼本町１－６－３２」			②地積（㎡）	165 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	下曽根2.2 km	（その他） (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　70 m、南　30 m、北　70 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　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	下曽根駅北東方2.2 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、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められない。地価は回復感が広がり上昇基調で推移してきた中、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	戸建住宅地		(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　50,000 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、小倉南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。近隣地域は、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅団地であり、閑静な住環境を維持している。取引の中心は、建替え需要を含め総額１，０００万円前後の中古物件でリフォーム費用は資材高により上昇傾向。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心。			
(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。近隣地域は、自用目的（戸建住宅）の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、価格形成要因の動向等を勘案の上、指定基準地との検討を踏まえ、住宅地の市場動向を反映する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 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 北九州小倉南(県)　－ 11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 0.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　50,900 円／㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.9]	[100.0] / 100	49,600			

(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　49,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。小倉南区の人口は減少傾向。
	②変動率　年間　+0.4 %　半年間　%		（地域要因）近隣地域は、戸建を主とし、安定した住宅利用を維持。県道門司行橋線沿線の最寄スーパー「ゆめマート曽根」は令和７年９月オープン。
			（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	小倉南８Ｃ - 10817	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	南東4 m市道		１中専 (60,160)
b	小倉南８Ｃ - 11314	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南西4 m道路		２住居 (60,160)
c	小倉南８Ｃ - 10104	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
d	小倉南８Ｃ - 10901	北九州市小倉南区		建付地	( )	袋地等	西5 m市道		１中専 (60,200)
e	小倉南８Ｃ - 21350	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	北4.5 m市道		１住居 (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	( ) 58,007	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,123	100 [112.7]	51,573	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	51,600
b	( ) 49,950	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	50,499	100 [103.6]	48,744		48,700
c	( ) 55,109	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	55,274	100 [110.0]	50,249		50,200
d	( ) 49,964	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	55,516	100 [107.1]	51,836		51,800
e	( ) 45,759	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	48,456	100 [99.0]	48,945		48,900

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 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+1.0	環境	+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 +0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+9.0	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 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	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	+3.0	環境	+5.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
			画地	-5.0	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：**50,000** 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)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区沼本町１丁目２５２番１１	2908000378959-0000
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
北九州小倉南(県)　－９　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
北九州小倉南(県)　－９	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　村上　知子

鑑定評価額	11,400,000 円	１㎡当たりの価格	43,800 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中吉田４丁目１３９４番１９「中吉田４－３－５」			②地積（㎡）	261 (　　)	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)
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ１	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根2.7 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　70 m、南　70 m、北　80 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　18 m、奥行　約　15 m、規模　270 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項なし	街路	６m市道	交通施設	下曽根駅北東方2.7 km	法令規制 １中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	小倉南区郊外の既成住宅地域である。地域的特性に特段の変動はなく今後も現状のまま推移すると予測。郊外で地価の割安感もあり、地縁のある個人等を中心に安定的土地需要があり、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	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　43,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、最寄駅を下曽根駅とする小倉南区郊外の住宅地域である。主たる需要者は北九州市内の一次取得者等である。近隣地域は最寄駅からの距離があり交通利便性はやや劣るものの、ミニ開発等新規分譲地と比較し相対的な割安感があることから、地価は緩やかな上昇傾向を示している。取引の中心的な価格帯は、新築戸建住宅で３，５００万円前後、中古住宅は築年数や規模等により価格差が大きいものの、１，５００万円前後の取引事例が多くみられる。			
(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、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸住宅の建築は経済合理性を欠き、現実的でなく、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格、指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 北九州小倉南(県)　－ 11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +10.0 環境 +10.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　50,900 円／㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [117.4]	[100.0] / 100	43,400			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　43,500 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：小倉南区内における人口は、微減傾向。世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等で不動産市場も先行き不透明感がある。
	②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%		地域要因：近隣地域は、小倉南区郊外の既成住宅地域で交通利便性が劣るものの、割安感もあり、地縁性のある個人を中心に需給は安定している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 10502	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	北西6 m市道 東6.3 m 角地		１中専 (70,200)
b	小倉南８Ｃ - 10506	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	北西6.3 m市道		１低専 (50,80)
c	小倉南８Ｃ - 21350	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	北4.5 m市道		１住居 (60,180)
d	小倉南８Ｃ - 20250	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ整形	南東12 m市道		「調区」 (40,60) 風致地区
e	小倉南８Ｃ - 10815	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 準角地		１中専 (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	( ) 49,618	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	50,934	100 / [110.0]	46,304	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	46,300
b	( ) 33,372	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.2]	41,304	100 / [95.0]	43,478		43,500
c	( ) 45,759	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	48,312	100 / [104.0]	46,454		46,500
d	( ) 42,591	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	43,954	100 / [96.9]	45,360		45,400
e	( ) 39,665	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	39,082	100 / [91.1]	42,900	[100.0] / 100	42,900

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 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -18.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -4.0 / 行政 -2.0 / 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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	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 +3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -1.0 / 行政 -2.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 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：**43,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地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)
						( )	(-) %

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、自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。

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	北九州市小倉南区中吉田４丁目１３９４番１９	2908000415659-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 10　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
北九州小倉南(県)　－ 10	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	10,000,000 円	１㎡当たりの価格	57,800 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中曽根４丁目１０２２番１６「中曽根４－２１－１１」			②地積(㎡)	173 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専(60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、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　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：なし　街路：６m市道　交通施設：ＪＲ下曽根駅南東方 1.5 km　法令規制：１中専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ下曽根駅周辺は取引が比較的活発であり、需要が高いことがうかがえる。曽根地区には生活利便施設も多くあり、良好な住宅街区が多くみられることから、需要は今後とも堅調に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	57,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	37,600 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	同一需給圏は小倉南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南区在住、又は小倉南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ＪＲ下曽根駅圏域に形成された区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区東部地区の中でも需要が安定している地域である。小倉南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、自家自用の戸建住宅で形成される地域で、自用目的の取引が支配的であり、収益性により価格が形成されている地域ではないため、市場実態に裏付けられた比準価格を採用し、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		
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準化補正	地域要因
								街路	街路
								交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州小倉南(県)　－ 11	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				
	前年指定基準地の価格 50,900 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.0]	[100.0] / 100	57,800		標準化補正	0.0	地域要因	0.0
								街路	0.0	街路	+6.0
								交通	0.0	環境	-17.0
								環境	0.0	行政	0.0
								画地	0.0	その他	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 56,200 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 +2.8 %　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	小倉南８Ｃ - 10603	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	北西9 m市道 南東4 m 二方路		１住居 (70,200)
b	小倉南８Ｃ - 10701	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ正方形	南東6.1 m市道 南東5.7 m 角地		準工 (70,200)
c	小倉南８Ｃ - 10407	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	東2.8 m市道		商業 (90,240)
d	小倉南８Ｃ - 11204	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.3 m市道		１住居 (60,200)
e	小倉南８Ｃ - 10502	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	北西6 m市道 東6.3 m 角地		１中専 (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	( ) 59,456	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	58,640	100 [107.1]	54,753	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	54,800
b	( ) 61,060	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	59,282	100 [96.6]	61,369		61,400
c	( ) 58,831	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,243	100 [100.9]	58,715		58,700
d	( ) 43,163	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	62,895	100 [108.3]	58,075		58,100
e	( ) 49,618	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	50,934	100 [90.9]	56,033	[100.0] 100	56,000

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 +2.0 / 交通・接近 +10.5 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 行政 +5.0 / 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 -23.0 / 交通・接近 +15.0 / 環境 0.0 / 行政 +14.0 / 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 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +10.5 / 環境 -2.0 / 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 -2.0 / 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 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**57,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,755,501	600,220	2,155,281	1,928,780	226,501	(0.9777) 221,450	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	6,513,235 円 (37,600 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

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

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専	60 %	200 %	200 %	173 ㎡	12.0 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	各階２戸のファミリータイプを想定	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0 1.0	117,000 117,000
2 ～ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0 1.0	117,000 117,000
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		234,000		234,000 234,000

⑨年額支払賃料	234,000 円 × 12ケ月 ＝	2,808,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	管理費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（%））	2,808,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	112,320 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,695,680 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	234,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,246 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 %) 234,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	57,575 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	2,755,501 円 (15,928 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 1,329 円/㎡ 月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	128,800 円	32,200,000 × 0.4 %
②維持管理費	112,320 円	2,808,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 21,000 円	査定額
	建物 273,700 円	32,200,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	32,200 円	32,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	32,200 円	32,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	600,220 円 (3,469 円／㎡)	(経費率 21.8 %)

(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	40 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	0.9777

(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	32,200,000 円	177,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 1.03 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0599	0.0462 × 40 % + 0.0602 × 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	1,928,780 円 (11,149 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,755,501 円
②総費用	600,220 円
③純収益 ①－②	2,155,281 円
④建物等に帰属する純収益	1,928,780 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	226,501 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	221,450 円 (1,280 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

6,513,235 円 (37,600 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区中曽根４丁目１０２２番１６	2908000425794-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 11　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
北九州小倉南(県)　－ 11	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　江本　庸時

鑑定評価額	10,800,000 円	１㎡当たりの価格	51,000 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西４丁目３７８０番５「朽網西４－１２－６」			②地積(㎡)	211 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北東5.7 m 市道	水道、ガス、下水	朽網550 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　130ｍ、南　80ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 ５．７m市道　交通施設：朽網駅南西方550 m　法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。朽網駅への徒歩圏に存し需給は比較的安定しており、地価は今後も安定的に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	51,000 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、小倉南区南東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。近隣地域周辺は街区はやや古いが朽網駅徒歩圏にあり、新規分譲のほか建て替えを含め相応の需要が認められ地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建で３，０００万円～３，５００万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で１，０００万円台半ばである。
(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区画整然とした高台の既成住宅地域である。用途が１低専で画地規模的にも新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、小倉南区南東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実証的な比準価格を標準とし、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 50,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）小倉南区の住宅地はモノレール沿線等、生活利便性の良好なエリアの需要は安定しているが、郊外部や街路の劣るエリアの需要は弱い。 （地域要因）小倉南区南東部の既成住宅地で街区はやや古いものの建て替えを含め相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 10206	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	南5.5 m市道		準工 (60,200)
b	小倉南８Ｃ - 10205	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ整形	南東7 m市道 北東4.5 m 角地		１低専 (60,80)
c	小倉南８Ｃ - 10203	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東8 m市道		工業 (60,200)
d	小倉南８Ｃ - 20452	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.1 m市道		準工 (60,200)
e	小倉南８Ｃ - 10201	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	南東10 m市道 南西3 m 角地		準工 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 45,188	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	47,564	100 [90.8]	52,383	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	52,400
b	( ) 46,840	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [95.0]	100 [102.0]	48,387	100 [94.9]	50,987		51,000
c	( ) 42,789	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	47,638	100 [92.6]	51,445		51,400
d	( ) 45,784	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,876	100 [93.6]	49,013		49,000
e	( ) 54,450	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [90.0]	60,621	100 [110.3]	54,960		55,000

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 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.02	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 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -11.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**51,000** 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)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有目的の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の既成住宅地域で、用途が１低専で画地規模も大きくないため最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。 よって、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	北九州市小倉南区朽網西４丁目３７８０番５	2908000436525-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 12　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
北九州小倉南(県)　－ 12	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　刀根　宏之

鑑定評価額	9,780,000 円	１㎡当たりの価格	58,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８ 年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(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	北九州市小倉南区上貫２丁目１３５１番５外「上貫２－８－２」			②地積（㎡）	168 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根2.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　40ｍ、南　80ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　16 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：郊外の比較的整然とした街区の既成住宅地域	街路：6m　市道	交通施設：下曽根駅　南西方2.2 km
		法令規制：１低専 (50,80)		
	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。郊外に存するものの生活利便性が整う環境により一定の需要が見込まれ地価は上昇基調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	58,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部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。小倉南区の人口は減少傾向ではあるが世帯数は微増傾向であり、住宅需要は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 北九州小倉南(県)　－ 11	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 50,900 円／㎡	[100.2]／100	100／[100.0]	100／[88.4]	[100.0]／100	57,700		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 0.0 交通 +4.0 環境 -15.0 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 58,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %	③価格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。区内の人口は減少、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向で推移している。
			地域要因：既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。一定の需要が見込まれ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	小倉南８Ｃ - 10104	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
b	小倉南８Ｃ - 10413	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.2 m市道 北西4 m 角地		１低専 (60,80)
c	小倉南８Ｃ - 10705	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１低専 (50,80)
d	小倉南８Ｃ - 11106	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ整形	南東5 m私道		１低専 (50,80)
e	小倉南８Ｃ - 10701	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ正方形	南東6.1 m市道 南東5.7 m 角地		準工 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 55,109	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	55,274	100 [95.0]	58,183	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	58,200
b	( ) 55,199	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	53,698	100 [92.1]	58,304		58,300
c	( ) 66,229	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	66,361	100 [114.0]	58,211		58,200
d	( ) 54,622	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	54,786	100 [94.1]	58,221		58,200
e	( ) 61,060	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	59,282	100 [102.0]	58,120		58,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 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 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**58,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在しており、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	第１種低層住居専用地域に指定された標準的使用が戸建住宅の住宅地域に存し、自用目的の利用が中心で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

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区上貫２丁目１３５１番５	2908000418409-0000
2	北九州市小倉南区上貫２丁目１３５２番３	2908000418422-0000
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

北九州小倉南(県)　－ 13　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
北九州小倉南(県)　－ 13	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	10,800,000 円	１㎡当たりの価格	55,300 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区葛原４丁目４３８番３外「葛原４－８－１７」			②地積(㎡)	195 ( )	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 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	安部山公園1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　150ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：緩斜面に位置する戸建住宅地　街路：６m市道　交通施設：安部山公園駅　北東方 1.5 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	対象基準地の近隣地域は南西向きの傾斜地勢に位置する戸建住宅地で、地域内では特記すべき環境変化は認められず、当面は現状維持で推移すると予測される。		

(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	55,300 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	対象基準地の同一需給圏は小倉南区にあってＪＲ日豊本線を軸として形成された住宅地の存する範囲。主な需要者は当該圏域に地縁を有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やパワービルダー参入等も見られる。需給動向については、新築物件の販売は概ね順調であり、住宅地需要は堅調に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、画地規模にもよるが新築戸建物件で、４０００～４５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自己使用目的での土地取引が大半であり、取引に際しては周辺相場を参考に価格が決定されため、現実に発生した取引事例を根拠とする比準価格は実証的で説得力を有すると考えられる。 よって、本件では、後述の理由により収益還元法が適用できないため、比準価格を妥当と判断してこれを標準に地域の不動産需給動向などに留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 北九州小倉南(県) － 11	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 50,900 円／㎡	[100.2]/100	100/[94.5]	100/[100.0]	[100.0]/100	54,000		標準 街路 0.0 準 交通 +5.0 化 環境 -10.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 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 55,000 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 +0.5 % 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)	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ環境条件がよい住宅地で、地域要因の大きな変動は見られない。
			(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	小倉南８Ｃ - 10901	北九州市小倉南区		建付地	( )	袋地等	西5 m市道		１中専 (60,200)
b	小倉南８Ｃ - 10614	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東6 m市道		１中専 (60,200)
c	小倉南８Ｃ - 11011	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.4 m市道		１住居 (60,176)
d	小倉南８Ｃ - 10916	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	北西5.5 m市道		１低専 (50,80)
e	小倉南８Ｃ - 11118	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		１低専 (50,80)

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	( ) 49,964	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	55,516	100 / [100.8]	55,075	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	55,100
b	( ) 42,886	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	47,699	100 / [81.0]	58,888		58,900
c	( ) 51,668	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	51,720	100 / [94.4]	54,788		54,800
d	( ) 58,270	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	58,328	100 / [103.0]	56,629		56,600
e	( ) 51,223	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	51,274	100 / [93.0]	55,133		55,100

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 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**55,300** 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	既成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は傾斜地勢に位置する住宅地で、その最有効使用は戸建住宅地と考えられ、また、地域では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	北九州市小倉南区葛原４丁目４３８番３	2908000349070-0000
2	北九州市小倉南区葛原４丁目４３９番１９	2908000349109-0000
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

北九州小倉南(県)　－ 14　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
北九州小倉南(県)　－ 14	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　都合　哲男

鑑定評価額	6,980,000 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]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西２丁目１４番１５「朽網西２－１９－２１」			②地積(㎡)	144 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２低専 (60,100) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	朽網1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　200ｍ、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　12 m、　奥行　約　12.5 m、　規模　150 ㎡程度、　形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	なし	街路	６m市道	交通施設	ＪＲ朽網駅北西方1 km	法令規制	２低専 (60,100)
	⑤地域要因の将来予測	低層戸建て住宅が連担する地域である。ＪＲ下曽根駅周辺は動きが活発であり地価は上昇傾向にあるが、当該地域はＪＲ下曽根圏域の外れに位置し、その影響はあまり受けていない。						

(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	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	同一需給圏は小倉南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南区在住、又は小倉南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ＪＲ下曽根駅を中心とする住宅街区の外れに位置する、既存の住宅地域である。生活利便施はほぼ徒歩圏に揃っており、利便性は高い。小倉南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、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理である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 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 北九州小倉南(県)　－ 11	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 50,900 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.9]	[100.0] / 100	48,500		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 +6.0 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 48,500 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 0.0 % 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	小倉南８Ｃ - 10205	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ整形	南東7 m市道 北東4.5 m 角地		１低専 (60,80)
b	小倉南８Ｃ - 10103	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	南西4 m私道		１低専 (50,80)
c	小倉南８Ｃ - 10203	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東8 m市道		工業 (60,200)
d	小倉南８Ｃ - 10206	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	南5.5 m市道		準工 (60,200)
e	小倉南８Ｃ - 20451	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.1 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	( ) 46,840	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [95.0]	100 / [102.0]	48,338	100 / [97.9]	49,375	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	49,400
b	( ) 46,262	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	46,447	100 / [96.3]	48,232		48,200
c	( ) 42,789	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [100.0]	47,543	100 / [97.7]	48,662		48,700
d	( ) 45,188	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.1]	47,516	100 / [98.2]	48,387		48,400
e	( ) 46,048	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	46,048	100 / [96.8]	47,570	[100.0] / 100	47,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.5	交通・接近 -4.0	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	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 0.0	交通・接近 +3.5	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	

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	指定容積率が１００％と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため

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	北九州市小倉南区朽網西２丁目１４番１５	2908000435478-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉南(県)　－ 15	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　早坂　剛雄

鑑定評価額	16,800,000 円	１㎡当たりの価格	86,500 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]	68,000 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	北九州市小倉南区若園２丁目９９番１１「若園２－８－２５」			②地積(㎡)	194 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	城野1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 100ｍ、南 100ｍ、北 150ｍ	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 17 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	戸建住宅のほか低層共同住宅も散見される住宅地域	街路 ６m市道	交通施設	城野駅　南東方1 km	法令規制	１中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心として共同住宅等も見られる既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するものと予測する。地価については安定的な需要を背景として上昇傾向で推移するものと思料する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	62,700 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、小倉南区の既成住宅地域に存する戸建住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は交通利便性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで１，５００～１，７００万円前後、新築の一戸建で３，２００～４，５００万円程度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	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州小倉南 － 1 公示価格 84,500 円／㎡ ②変動率 年間 +3.2 % 半年間 +2.4 %	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、取引価格は上昇傾向にあり、取引件数も増加傾向にあることから住宅需要は底堅く推移している。
			(地域要因)	小倉北区中心部へのアクセスが優る住宅地域であり、需要は安定的で、地価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。

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 10301	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	東4.5 m市道		１中専 (60,180)
b	小倉南８Ｃ - 10711	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.7 m市道		１住居 (60,188)
c	小倉南８Ｃ - 10310	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	東5.2 m市道		１住居 (60,200)
d	小倉南８Ｃ - 10816	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	北西4 m市道		１低専 (50,80)
e	小倉南８Ｃ - 10708	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		１住居 (60,200) 都市計画道路

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	( ) 81,032	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	82,247	100 [92.2]	89,205	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	89,200
b	( ) 79,936	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,016	100 [92.2]	86,785		86,800
c	( ) 89,676	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,393	100 [99.0]	91,306		91,300
d	( ) 78,899	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,057	100 [89.1]	88,728		88,700
e	( ) 86,832	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,006	100 [99.0]	87,885		87,900

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 +0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-1.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-1.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	-2.0
			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 +0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+1.0	環境	-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 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	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	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**88,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、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)
	3,061,040	616,192	2,444,848	2,021,500	423,348	(0.9762) 413,272	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,155,059 円 (62,700 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	84.30	W　2 F	168.60

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 %	194 ㎡	11.5 m× 17.0 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平均専有面積約４７㎡の２ＬＤＫを想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	84.30	100.0	84.30	1,500	126,450	1.0 1.0	126,450 126,450
2 ～ 2	居宅	84.30	100.0	84.30	1,500	126,450	1.0 1.0	126,450 126,450
～								
～								
～								
計		168.60	100.0	168.60		252,900		252,900 252,900

⑨年額支払賃料	252,900 円 × 12ケ月 ＝	3,034,800 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)	5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	120,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されるので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,034,800 円 × 5.0 % ＋ 120,000 円 × 5.0 % ＝	157,740 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,997,060 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	252,900 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	2,403 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 %) 252,900 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	61,577 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	3,061,040 円　(15,779 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,533 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　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	124,400 円	31,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	126,192 円	3,154,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 39,100 円	査定額
	建物 264,300 円	31,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	31,100 円	31,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	616,192 円 (3,176 円／㎡)	(経費率 20.1 %)

(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	35 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	20 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	0.9762

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	31,100,000 円	179,000 円／㎡× 168.60 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0650	躯体部分 0.0494 × 40 % + 仕上部分 0.0699 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,021,500 円 (10,420 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		3,061,040 円
②総費用		616,192 円
③純収益 ①－②		2,444,848 円
④建物等に帰属する純収益		2,021,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		423,348 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		413,272 円 (2,130 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

12,155,059 円 (62,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区若園２丁目９９番１１	2908000082350-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 16　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
北九州小倉南(県)　－ 16	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　西澤　義男

鑑定評価額	9,660,000 円	１㎡当たりの価格	43,500 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 3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区貫弥生が丘２丁目２３１３番２４外「貫弥生が丘２－１０－１５」	②地積（㎡）	222 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) （その他） 風致地区 建築協定
正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根4 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　225 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の住宅団地	街路	６m市道、基準方位北	交通施設	下曽根駅南方4 km	法令規制	「調区」(40,60) 風致地区 建築協定
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ北九州郊外の市街化調整区域内の住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。都心から距離があるため需要は限定的で、地価も横ばい傾向で推移している。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	43,500 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、小倉南区一円の住宅地域の範囲である。需要者は小倉南区や小倉北区に勤務地を有する給与所得者や個人事業主等を想定する。都心から距離がある市街化調整区域内の住宅団地であるため、需要は限定的で、市場滞留期間も長く、価格も横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯は建物付の中古物件となり、総額で１５００万円～２２００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、市街化調整区域内に開発された大規模戸建住宅団地で、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	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　43,500 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　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気は緩やかに回復、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、都心から距離がある市街化調整区域での開発で、需要は限定的、価格も横ばい傾向である。
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	小倉南８Ｃ - 20250	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ整形	南東12 m市道		「調区」(40,60) 風致地区
b	小倉南８Ｃ - 10104	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専(50,80)
c	小倉南８Ｃ - 10413	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.2 m市道 北西4 m 角地		１低専(60,80)
d	小倉南８Ｃ - 10404	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	北東6.4 m市道		１低専(40,60)
e	小倉南８Ｃ - 10409	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	西8.5 m市道		１低専(40,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 42,591	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	43,954	100 / [105.0]	41,861	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 [102.0] / 100	42,700
b	( ) 55,109	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	55,274	100 / [129.6]	42,650		43,500
c	( ) 55,199	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	53,698	100 / [128.3]	41,853		42,700
d	( ) 54,104	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	54,212	100 / [120.8]	44,877		45,800
e	( ) 52,086	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	52,190	100 / [124.4]	41,953		42,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.03	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 +8.0 / 環境 +20.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 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：**43,500** 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)
						(　　)	(　-　) %

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

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区貫弥生が丘２丁目２３１３番２４	2908000443512-0000
2	北九州市小倉南区貫弥生が丘２丁目２３１４番４４	2908000443568-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 17　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
北九州小倉南(県)　－ 17	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　刀根　宏之

鑑定評価額	7,960,000 円	１㎡当たりの価格	22,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８ 年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷６３３番５外			②地積(㎡)	357 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他) (40,60)
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅も見られる農家住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	石原町900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　0ｍ、南　300ｍ、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　19 m、奥行　約　19 m、規模　360 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：なし　街路：４m市道　交通施設：石原町駅　南西方900 m　法令規制：「調区」(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	近辺に農地が広がる市街化調整区域内の郊外の住宅地域である。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。当該地域の特性により需要は限定的であり、地価は下落基調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	22,300 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	同一需給圏は小倉南区の郊外に存する住宅地域と判断した。市街化調整区域内に位置する地域の特性上、需要者は地縁性を有する個人が想定される。地域の特性上、開発や使用が制限され需要は弱含みで地価も下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、確認される取引が限定的であり、事情も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	近隣地域は市街化調整区域内の郊外の住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は、ほぼ無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。前年対象基準地の価格等を勘案して、比準価格をもっ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　22,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.2 %　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。区内の人口は減少、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向で推移している。
			(地域要因)	市街化調整区域内の既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落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	小倉南８Ｃ - 11002	北九州市小倉南区		更地	( )	台形	北西7.8 m国道		「調区」(40,60)
b	小倉南８Ｃ - 11001	北九州市小倉南区		建付地	( )	正方形	西4.5 m市道		「調区」(40,60)
c	小倉南８Ｃ - 20850	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	南西9.1 m県道		「調区」(70,200)
d	小倉南８Ｃ - 10813	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	南東30 m市道 北東16 m 北西2 m 南西1 m 四方路		「調区」(80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 24,180	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [108.0]	22,232	100 / [100.0]	22,232	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	22,200
b	( ) 20,202	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [90.0]	100 / [100.0]	22,222	100 / [102.9]	21,596		21,600
c	( ) 26,272	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	27,323	100 / [122.1]	22,378		22,400
d	( ) 31,799	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.3]	32,370	100 / [141.8]	22,828		22,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.08	街路 +8.0 / 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 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 +4.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -2.0 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 +10.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 +22.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +0.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +16.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　22,300 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	市街化調整区域の既成住宅地域に存し、自用目的の利用が中心で賃貸住宅がほとんどなく想定が現実的でないことから、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

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷６３３番５	2908000019106-0000
2	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷６３７番	2908000019112-0000
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
北九州小倉南(県)　－ 18　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
北九州小倉南(県)　－ 18	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　江本　庸時

鑑定評価額	9,140,000 円	１㎡当たりの価格	47,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	北九州市小倉南区長行西５丁目７３３番４９「長行西５－９－１９」	②地積（㎡）	194 ( )	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） 地区計画等
長方形 1：1.2	住宅 ＬＳ 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	徳力嵐山口2.3 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ	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　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	徳力嵐山口駅南西方 2.3 km	法令規制	１低専 (50,80) 地区計画等

⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。交通利便性はやや劣るものの需給は比較的安定しており、地価は今後も安定的に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	47,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南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遠く交通利便性はやや劣るが街区は良好で、新規分譲のほか建て替えを含め相応の需要が認められ地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建で３，０００万円～３，５００万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で９００万円台半ばである。

(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区画整然とした既成住宅地域である。用途が１低専で画地規模的にも新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、小倉南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実証的な比準価格を標準とし、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 要因

(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 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　46,800 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+0.6 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	小倉南区の住宅地はモノレール沿線等、生活利便性の良好なエリアの需要は安定しているが、郊外部や街路の劣るエリアの需要は弱い。
地域要因	小倉南区南西部の既成住宅地で交通利便性はやや劣るが、建て替えを含め相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 10316	北九州市小倉南区		建付地	( )	袋地等	南東5 m市道		１住居 (60,200)
b	小倉南８Ｃ - 10804	北九州市小倉南区		建付地	( )	袋地等	南西4 m市道		２住居 (60,160)
c	小倉南８Ｃ - 11208	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		１低専 (50,80)
d	小倉南８Ｃ - 21150	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ整形	南東5.2 m市道		１低専 (50,80)
e	小倉南８Ｃ - 10801	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	北東8 m市道 西6 m 角地		１低専 (60,80)

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	( ) 33,485	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	46,646	100 [105.9]	44,047	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	44,000
b	( ) 52,888	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	62,470	100 [126.6]	49,344		49,300
c	( ) 70,790	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	71,356	100 [141.8]	50,322		50,300
d	( ) 48,401	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,837	100 [99.9]	48,886		48,900
e	( ) 45,084	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	46,805	100 [101.0]	46,342	[100.0] 100	46,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -2.0
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 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	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +23.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	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	
d	正常	%／月 +0.08	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 -2.0
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0
			画地 -3.1	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：**47,100** 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)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有目的の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、用途が１低専で画地規模も大きくないため最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって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

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区長行西５丁目７３３番４９	2908000118416-0000
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

北九州小倉南(県)　－ 19　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
北九州小倉南(県)　－ 19	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　上銘　隆佑

鑑定評価額	18,600,000 円	１㎡当たりの価格	82,200 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]	65,000 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	北九州市小倉南区田原新町３丁目４番１１２「田原新町３－４－２８」			②地積(㎡)	226 ( )	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） 地区計画等
	長方形 1：1.2	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 50ｍ、南 100ｍ、北 100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、 奥行 約 15 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：６m市道 / 交通施設：下曽根駅南西方750 m / 法令規制：１中専(60,200)地区計画等		
	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る。地価は、堅調な住宅地需要を反映して上昇傾向であり、当面は緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 84,100 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 62,300 円／㎡		
	原価法：積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法：開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区内の住宅地域であり、主たる市場参加者は小倉南区や小倉北区に通勤する一次取得者等と思料される。画地規模が大きな土地については、宅地分譲やマンション開発等が可能であることから、前記一次取得者等のほか、開発や転売を目的とする不動産業者等も需要者となり得る。地価水準はやや強含みで推移しており、２００㎡程度の土地で概ね２，０００万円前後が中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅や共同住宅等を中心として利便性と居住の快適性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,000 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 +1.5 % 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)	小倉南区の東部における中心的な地域であり、交通利便性は良好で住宅需要は堅調である。地域要因に特段の変動は見られない。
			(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	小倉南８Ｃ - 11203	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	北4 m市道		１中専 (60,160)
b	小倉南８Ｃ - 11204	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.3 m市道		１住居 (60,200)
c	小倉南８Ｃ - 11211	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南12 m市道		２低専 (60,100)
d	小倉南８Ｃ - 10413	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.2 m市道 北西4 m 角地		１低専 (60,80)
e	小倉南８Ｃ - 10808	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.1 m市道		１住居 (60,164)

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	( ) 69,062	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	70,443	100 [83.3]	84,565	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	84,600
b	( ) 43,163	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,026	100 [61.0]	72,174		72,200
c	( ) 79,909	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,708	100 [99.0]	81,523		81,500
d	( ) 55,199	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	53,591	100 [62.1]	86,298		86,300
e	( ) 84,654	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,654	100 [97.0]	87,272		87,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -39.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -36.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**84,100** 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)
	3,853,176	853,277	2,999,899	2,502,740	497,159	(0.9623) 478,416	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	14,071,059 円 (62,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	110.00	ＬＳ　2 Ｆ	220.00

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 地区計画等	60 %	200 %	200 %	226 ㎡	13.5 m× 17.0 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	ファミリータイプ（平均専有面積５５㎡）	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	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,503	165,330	1.0 1.0	165,330 165,330
～								
～								
～								
～								
計		220.00	100.0	220.00		330,660		330,660 330,660

⑨年額支払賃料	330,660 円 × 12ケ月 ＝	3,967,920 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（%））	3,967,920 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	198,396 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,769,524 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	330,660 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,141 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 %) 330,660 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	80,511 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	3,853,176 円　(17,049 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 1,536 円/㎡ 月額支払賃料 (1,503 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	216,500 円	43,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	138,877 円	3,967,920 × 3.5 %
③公租公課	土地 43,300 円	査定額
	建物 368,000 円	43,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	43,300 円	43,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	853,277 円 (3,776 円／㎡)	(経費率 22.1 %)

(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）	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	0.9623

(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	43,300,000 円	191,000 円／㎡× 220.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0578	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 30 % + 0.0865 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,502,740 円 (11,074 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,853,176	円
②総費用	853,277	円
③純収益 ①－②	2,999,899	円
④建物等に帰属する純収益	2,502,740	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	497,159	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	478,416 (2,117	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

14,071,059 円 (62,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区田原新町３丁目４番１１２	2908000413696-0000
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

北九州小倉南(県)　５ － １　　宅地-1

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

鑑定評価額	21,100,000 円	１㎡当たりの価格	92,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	74,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	北九州市小倉南区下曽根３丁目２２４４番９外「下曽根３－４－２３」			②地積(㎡)	228 ( )	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	店舗兼事務所 ＲＣ ３	低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西20 m 県道	水道、下水	下曽根100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：２０m県道　交通施設：下曽根駅　南東方100 m　法令規制：近商 (90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、低層店舗、小規模飲食店が建ち並ぶＪＲ下曽根駅前の商業地域である。駅前立地であること、ＪＲ下曽根駅前の街路整備事業による利便性の向上を受け、地価水準は、堅調に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所地	(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　92,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　72,800　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	同一需給圏は小倉南区を中心に、隣接する小倉北区の商業地域一円に及ぶ。需要者は法人・個人事業者、収益物件開発を目的とする不動産業者が主体である。立地は駅近で生活利便性に優れるが、周辺の商業集積は小さく繁華性は高くない。ＪＲ下曽根駅前ではロータリー整備等が進み、利便性が向上しており、共同住宅地としての需要も期待される。取引は規模・形態により個別性が強く、市場を代表する価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。比準価格は、周辺の類似地域に存する取引事例より試算した価格で市場性を有する実証的な価格である。一方、当該地域は、各種事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く元本に見合った賃料の収受が難しく収益価格の説得力は相対的に弱い。本件では比準価格を中心に収益価格を比較考量の上、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とおりに決定した。

(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 91,500 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 +1.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 小倉南区内における人口は、微減傾向。世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等で不動産市場も先行き不透明感がある。 (地域要因) 近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並ぶ下曽根駅前の商業地域。近年、ＪＲ下曽根駅前広場も整備され、利便性が向上した。 (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	小倉南８Ｃ - 10308	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西25 m市道 北東6 m 二方路		１住居 (70,200)
b	小倉南８Ｃ - 10315	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	長方形	北28 m県道 東4 m 角地		準工 (70,200)
c	小倉南８Ｃ - 20852	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	南西42 m国道		２住居 (60,200)
d	小倉南８Ｃ - 20853	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ整形	東10 m市道		商業 (90,400)
e	小倉南８Ｃ - 10610	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ整形	南東30 m県道		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	( ) 116,266	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [102.0]	115,354	100 [123.7]	93,253	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	93,300
b	( ) 85,073	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	83,091	100 [90.1]	92,221		92,200
c	( ) 82,855	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [／]	100 [95.0]	90,181	100 [97.5]	92,493		92,500
d	( ) 94,536	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	98,128	100 [104.2]	94,173		94,200
e	( ) 70,178	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	70,810	100 [77.1]	91,842		91,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -17.0	環境 +14.0
			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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -11.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -16.0	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	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　92,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地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)
	11,039,027	2,555,542	8,483,485	7,873,600	609,885	(0.9802) 597,809	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	16,605,806 円　(72,800 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 (㎡)
店舗兼事務所	152.00	S　3 F	456.00

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 %	228 ㎡	14.0 m× 15.0 m	前面道路： 県道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗（部分貸し）、２～３Ｆ：事務所（部分貸し）	⑦有効率の理由	80.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	152.00	70.0	106.40	2,900	308,560	4.0 2.0	1,234,240 617,120
2 ～ 2	事務所	152.00	85.0	129.20	2,500	323,000	4.0	1,292,000
3 ～ 3	事務所	152.00	85.0	129.20	2,500	323,000	4.0	1,292,000
～								
～								
計		456.00	80.0	364.80		954,560		3,818,240 617,120

⑨年額支払賃料	954,560 円 × 12ケ月 ＝	11,454,720 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	管理費の徴収は無いことを想定した。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	11,454,720 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	572,736 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,881,984 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,818,240 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	36,273 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 %) 617,120 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	120,770 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	11,039,027 円　(48,417 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 3,009 円/㎡ 月額支払賃料 (2,900 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	665,000 円	133,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	343,642 円	11,454,720 × 3.0 %
③公租公課	土地 150,400 円	査定額
	建物 1,130,500 円	133,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	133,000 円	133,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	133,000 円	133,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,555,542 円 (11,209 円／㎡)	(経費率 23.2 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	133,000,000 円	283,000 円／㎡× 456.00 ㎡× (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	7,873,600 円 (34,533 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	11,039,027	円
②総費用	2,555,542	円
③純収益 ①－②	8,483,485	円
④建物等に帰属する純収益	7,873,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	609,885	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	597,809 円 (2,622	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

16,605,806 円　(72,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区下曽根３丁目２２４４番９	2908000376827-0000
2	北九州市小倉南区下曽根３丁目２２４４番１８	2908000376833-0000
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

北九州小倉南(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
北九州小倉南(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	104,000,000 円	１㎡当たりの価格	158,000 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]	125,000 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	北九州市小倉南区守恒本町２丁目２番１０８外「守恒本町２－２－１１」			②地積(㎡)	659 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 （その他） (90,300)
	ほぼ整形 1.2：1	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ 10	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東16 m 国道	水道、ガス、下水	守恒250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 50ｍ、西 30ｍ、南 50ｍ、北 100ｍ	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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：１６m国道 / 交通施設：守恒駅 北東250 m / 法令規制：近商 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	大型のスーパーを中心として多様な店舗が集積する商業地域であり、地域要因に特段の変動は無く当面の間は現状を維持するものと予測する。地価水準については底堅い需要を背景に上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	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	162,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	112,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、広域的にみて小倉南区を中心として隣接区を含んだ商業地域である。主たる市場参加者は店舗経営を行う法人や、店舗兼共同住宅を建築して賃貸する不動産業者等が中心である。同一需給圏内においては、近年、賃貸マンションの建設が増えてきており、交通利便性が良好である地域の人気は高く土地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、大型スーパーを中心として多様な店舗が集積する幹線沿いの商業地域である。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から低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 156,000 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 +1.3 % 半年間 %	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、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）	多様な店舗が集積した利便性が高い商業地域であり、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	小倉南８Ｃ - 10308	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西25 m市道 北東6 m 二方路		１住居 (70,200)
b	小倉南８Ｃ - 10905	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南30 m市道		２住居 (60,200)
c	小倉南８Ｃ - 10405	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	北西38 m国道		近商 (90,200)
d	小倉北８Ｃ - 10805	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	南西23.4 m国道		準工 (60,200)
e	小倉北８Ｃ - 10401	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	北西20.2 m市道 北西15.7 m 角地		商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 116,266	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [102.0]	115,354	100 [73.5]	156,944	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	157,000
b	( ) 158,235	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	159,026	100 [101.9]	156,061		156,000
c	( ) 105,709	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	107,189	100 [63.6]	168,536		169,000
d	( ) 165,925	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	167,086	100 [99.8]	167,421		167,000
e	( ) 184,883	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	183,250	100 [112.2]	163,324		163,000

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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 +6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -40.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.06	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 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.26	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 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：　**162,000** 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)
	42,436,949	10,330,500	32,106,449	29,367,000	2,739,449	(0.9430) 2,583,300	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	73,808,571 円　（　112,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗・事務所兼共同住宅	270.00	ＲＣ　10 Ｆ	1,950.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	659 ㎡	29.5 m× 23.0 m	前面道路： 国道　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、２～４Ｆは事務所、５～１０Ｆはファミリータイプの居宅を想定	⑦有効率の理由	86.5 %	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	270.00	70.0	189.00	3,000	567,000	4.0 2.0	2,268,000 1,134,000
2 ～ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	2,300	404,800	6.0	2,428,800
5 ～ 10	共同住宅	170.00	95.0	161.50	1,900	306,850	1.0 1.0	306,850 306,850
～								
～								
計		1,950.00	86.5	1,686.00		3,622,500		11,395,500 2,975,100

⑨年額支払賃料	3,622,500 円 × 12ケ月 ＝	43,470,000 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)	9,000 円/台 × 3 台×12ケ月+ ＝	324,000 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（%））	43,470,000 円 × 5.0 % ＋ 324,000 円 × 5.0 % ＝	2,189,700 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		41,604,300 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	11,395,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	108,257 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 %) 2,975,100 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	724,392 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	42,436,949 円　(64,396 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 1,942 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　5 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	2,510,000 円	502,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,189,700 円	43,794,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 359,800 円	査定額
	建物 4,267,000 円	502,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	502,000 円	502,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	502,000 円	502,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	10,330,500 円 (15,676 円／㎡)	(経費率 24.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 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	502,000,000 円	250,000 円／㎡× 1,950.00 ㎡× (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	29,367,000 円 (44,563 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	42,436,949	円
②総費用	10,330,500	円
③純収益 ①－②	32,106,449	円
④建物等に帰属する純収益	29,367,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,739,449	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,583,300 円 (3,920	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

73,808,571 円　(112,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区守恒本町２丁目２番１０８	2908000056079-0000
2	北九州市小倉南区守恒本町２丁目２番１０９	2908000056083-0000
3	北九州市小倉南区守恒本町２丁目２番１１９	2908000056095-0000
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

北九州小倉南(県)　５－３　　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
北九州小倉南(県)　５－３	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　　藤村　吉次

鑑定評価額	22,800,000 円	１㎡当たりの価格	66,400 円／㎡

１　基本的事項

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

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町２丁目８８１番３外 「横代北町２－７－１８」		②地積(㎡)	343 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1：1.2	店舗兼住宅 ＲＣ ２	県道沿いに各種店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東9 m 県道	水道、ガス、下水	安部山公園870 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　20 m、規模　320 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：県道沿線の近隣商業地域　街路：９m県道　交通施設：安部山公園駅　南西方 870 m　法令規制：近商 (90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、現状の土地利用を維持すると考えられる。変動要因はないものの、周辺地域の動向等を受けて、地価は安定的に推移していくと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地	(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	69,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	46,400 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区を中心とした北九州市外縁部における商業地域で、需要者は店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、地縁等を有する個人事業主等と考えられる。景気は、緩やかに回復しており、個人消費も底堅く推移している。格別の変動要因は認められず、類似地域の動向等を受けて、地価水準は上昇基調で推移している。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 66,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +0.5 %　半年間 %	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。
			(地域要因)	県道沿線の近隣商業地域であり、車両通行量も多く、背後の住宅地の需要も強く、地価は安定的に推移している。
			(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	小倉南８Ｃ - 21153	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	南8 m県道		１住居 (60,200)
b	小倉南８Ｃ - 11307	北九州市小倉南区		底地	( )	不整形	南西31 m国道 南西1 m 角地		２住居 (60,200)
c	小倉南８Ｃ - 10315	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	長方形	北28 m県道 東4 m 角地		準工 (70,200)
d	小倉南８Ｃ - 20253	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ整形	南西42 m県道		１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 54,446	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	64,374	100 [92.2]	69,820	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	69,800
b	(60,063) 75,100	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [90.0]	83,862	100 [120.2]	69,769		69,800
c	( ) 85,073	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	83,091	100 [118.9]	69,883		69,900
d	( ) 46,232	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [70.0]	100 [74.8]	88,826	100 [127.7]	69,558		69,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +8.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.10	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 +11.0
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 +27.0
			画地 -25.2	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：　69,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,466,328	1,991,681	6,474,647	5,890,400	584,247	(0.9802) 572,679	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	15,907,750 円　(46,400 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	210.00	S　2 F	420.00

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 %	343 ㎡	16.7 m× 20.3 m	前面道路： 県道　9.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階が店舗、２階を事務所とする低層の建物を想定した。	⑦有効率の理由	80.0 %	用途・構造等を勘案し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	210.00	75.0	157.50	2,440	384,300	4.0 2.0	1,537,200 768,600
2 ～ 2	事務所	210.00	85.0	178.50	1,740	310,590	5.0	1,552,950
～								
～								
～								
計		420.00	80.0	336.00		694,890		3,090,150 768,600

⑨年額支払賃料	694,890 円 × 12ケ月 ＝	8,338,680 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)	8,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ 12 ＝	384,012 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されており、計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	8,338,680 円 × 5.0 % ＋ 384,012 円 × 5.0 % ＝	436,135 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		8,286,557 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,090,150 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	29,356 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 %) 768,600 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	150,415 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	8,466,328 円　(　24,683 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 2,532 円/㎡ 月額支払賃料 (2,440 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	497,500 円	99,500,000 × 0.5 %
②維持管理費	261,681 円	8,722,692 × 3.0 %
③公租公課	土地 187,800 円	査定額
	建物 845,700 円	99,500,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	99,500 円	99,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	99,500 円	99,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,991,681 円 (5,807 円／㎡)	(経費率 23.5 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	99,500,000 円	230,000 円／㎡× 420.00 ㎡× (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	5,890,400 円 (17,173 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	8,466,328	円
②総費用	1,991,681	円
③純収益 ①－②	6,474,647	円
④建物等に帰属する純収益	5,890,400	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	584,247	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	572,679	円
	(1,670	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

15,907,750 円　(46,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区横代北町２丁目８８１－３	2908000101309-0000
2	北九州市小倉南区横代北町２丁目９８０－１	2908000101476-0000
3	北九州市小倉南区横代北町２丁目９８１－１	2908000101484-0000
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
北九州小倉南(県)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県)　５－４	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　大川　弘太郎

鑑定評価額	166,000,000 円	１㎡当たりの価格	87,500 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]	71,000 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	北九州市小倉南区湯川１丁目４６９番１外「湯川１－６－８」			②地積（㎡）	1,899 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)
	台形 1：1.2	店舗 Ｓ２	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	北東30 ｍ 国道、東側道	水道、ガス、下水	安部山公園550 ｍ	（その他） (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	沿道施設用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 ｍ、奥行　約　45 ｍ、規模　1,800 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３０m国道	交通施設	安部山公園駅北西方550 ｍ	法令規制 準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、国道１０号沿線に形成された商業地域であり、車輌通行量が多く通過道路としての性格が強いが、郊外型飲食チェーン店等の出店が見込まれ、地価は今後も小幅な上昇基調で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	沿道施設用地		(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0 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 89,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 61,900 円／㎡		
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区及び小倉北区内に形成された商業地域。近隣地域は、国道沿線の路線商業地域であり、ロードサイド型店舗が出店。また、駅徒歩圏域に位置し、周辺には分譲・賃貸マンションも見られる。区内の幹線道路及びモノレール沿線では、商業地のマンション化が進行しており、マンション用地需要が地価を押し上げている。上葛原エリアには「サンリブシティ小倉」、「ナフコ」等大型集客店舗が進出し、小倉南区の商業拠点として発展傾向にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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　87,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内経済は、物価高、円安、海外情勢等下振れリスクが懸念される。不動産市場は二極化が進行。小倉南区の人口は減少傾向。 地域要因：北九州市内の主要幹線道路沿線に形成された路線商業地域であり、飲食店等ロードサイド型店舗が建ち並び利用状況は安定している。 個別的要因：現況利用が変化したが個別格差率の変動は認められない。
	②変動率　年間　+0.6 %　半年間　%		

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 11304	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東25 m市道 南東7 m 角地		準工 (70,200)
b	小倉南８Ｃ - 10405	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	北西38 m国道		近商 (90,200)
c	小倉南８Ｃ - 10308	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西25 m市道 北東6 m 二方路		１住居 (70,200)
d	小倉南８Ｃ - 10610	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ整形	南東30 m県道		１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 72,143	100/[100.0]	[100.4]/100	100/[100.0]	100/[92.7]	78,135	100/[87.6]	89,195	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	89,200
b	( ) 105,709	100/[100.0]	[101.2]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	106,978	100/[126.1]	84,836		84,800
c	( ) 116,266	100/[100.0]	[101.2]/100	100/[／]	100/[102.0]	115,354	100/[119.6]	96,450		96,500
d	( ) 70,178	100/[100.0]	[100.8]/100	100/[／]	100/[100.0]	70,739	100/[79.9]	88,534		88,500
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 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -15.0 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 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +20.0 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 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：　89,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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)
	16,993,082	3,971,100	13,021,982	8,702,400	4,319,582	(0.9802) 4,234,054	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	117,612,611 円　（　61,900 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	750.00	S　1 F	750.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	1,899 ㎡	35.0 m× 40.0 m	前面道路： 国道　30.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸し	⑦有効率の理由　100.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	750.00	100.0	750.00	1,900	1,425,000	4.0 2.0	5,700,000 2,850,000
～								
～								
～								
～								
計		750.00	100.0	750.00		1,425,000		5,700,000 2,850,000

⑨年額支払賃料	1,425,000 円× 12ケ月 ＝	17,100,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡× ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台× 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	17,100,000 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	855,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		16,245,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,700,000 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	54,150 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 %) 2,850,000 円× 95.0 %× 0.2563 ＝	693,932 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円× %× % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	16,993,082 円　(8,948 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 1,987 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 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	735,000 円	147,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	513,000 円	17,100,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 1,179,600 円	査定額
	建物 1,249,500 円	147,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	147,000 円	147,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,971,100 円 （ 2,091 円／㎡ ）	（経費率 23.4 % ）

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	147,000,000 円	190,000 円／㎡× 750.00 ㎡× (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	8,702,400 円 （ 4,583 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	16,993,082 円
②総費用	3,971,100 円
③純収益 ①－②	13,021,982 円
④建物等に帰属する純収益	8,702,400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,319,582 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,234,054 円 （ 2,230 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

117,612,611 円　（ 61,900 円／㎡ ）

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区湯川１丁目４６９番１	2908000361198-0000
2	北九州市小倉南区湯川１丁目５１９番１	2908000361362-0000
3	北九州市小倉南区湯川１丁目５１９番７	2908000361366-0000
4	北九州市小倉南区湯川１丁目５１９番１０	2908000361367-0000
5	北九州市小倉南区湯川１丁目５１９番１１	2908000361368-0000
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
北九州小倉南(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
北九州小倉南(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	120,000,000 円	１㎡当たりの価格	147,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和　8年1月]	125,000 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	北九州市小倉南区守恒本町３丁目１番１０２「守恒本町３－１－３」			②地積（㎡）	818 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防
	長方形 1：2	店舗 Ｓ１	低層店舗、沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東38 ｍ 国道、背面道	水道、ガス、下水	守恒200 ｍ	（その他） (100,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　110ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　21 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	３８m国道	交通施設	守恒駅南西方200 ｍ	法令規制 近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	市中心部へのアクセスが良好な国道沿いの商業地域であり、低層店舗が連坦している。周辺においては店舗需要のほか共同住宅用地の需要も見受けられることから、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	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　152,000 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	同一需給圏は小倉南区内の商業地域であり、主たる市場参加者は一般事業会社や不動産業者等と思料される。近隣地域は、選好性の高い住宅地である守恒地区に位置し、旺盛な住宅需要を背景として周辺商業地の地価は強含みの価格推移となっている。取引の中心となる価格帯は市場参加者の属性や用途、画地規模等により異なり、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、店舗や事務所等が建ち並ぶ守恒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中心と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　144,000 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：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。
	②変動率　年間　+2.1 %　半年間　%		地域要因：交通利便性は良好で、旺盛な住宅需要を背景として商業地地価も堅調である。地域要因に特段の変動は見られない。
			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	小倉南８Ｃ - 10308	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	南西25 m市道 北東6 m 二方路		１住居 (70,200)
b	小倉南８Ｃ - 10312	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ整形	北西7 m市道 南西8 m 角地		１住居 (70,200)
c	小倉南８Ｃ - 10405	北九州市小倉南区		建付地	( )	長方形	北西38 m国道		近商 (90,200)
d	小倉南８Ｃ - 11211	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南12 m市道		２低専 (60,100)
e	小倉南８Ｃ - 10505	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	北8.5 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	( ) 116,266	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [102.0]	115,354	100 [79.0]	146,018	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 [102.0] 100	149,000
b	( ) 212,804	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [164.8]	130,291	100 [92.2]	141,313		144,000
c	( ) 105,709	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	107,400	100 [78.0]	137,692		140,000
d	( ) 79,909	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,708	100 [61.4]	131,446		134,000
e	( ) 103,372	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [90.3]	115,850	100 [72.8]	159,135		162,000

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	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-21.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	+64.8	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	0.0	環境	-22.0
			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 +0.20	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	-32.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	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	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	-25.0
			画地	-9.7	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：　**152,000** 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)
	15,415,496	4,207,960	11,207,536	7,686,700	3,520,836	(0.9616) 3,385,636	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	96,732,457 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 (㎡)
店舗兼事務所	300.00	S　2 F	600.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	818 ㎡	21.0 m× 40.0 m	前面道路： 国道　38.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗付事務所建物（１階：店舗、２階：事務所）としての一棟貸しを想定	⑦有効率の理由　100.0 %	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	店舗	300.00	100.0	300.00	2,400	720,000	4.0 2.0	2,880,000 1,440,000
2 ～ 2	事務所	300.00	100.0	300.00	1,987	596,100	6.0	3,576,600
～								
～								
～								
計		600.00	100.0	600.00		1,316,100		6,456,600 1,440,000

⑨年額支払賃料	1,316,100 円 × 12ケ月 ＝	15,793,200 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（%））	15,793,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	789,660 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		15,003,540 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,456,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	61,338 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 %) 1,440,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	350,618 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	15,415,496 円　(18,845 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 1,997 円/㎡ 月額支払賃料 (1,987 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	556,000 円	139,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	789,660 円	15,793,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,402,800 円	査定額
	建物 1,181,500 円	139,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	139,000 円	139,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	139,000 円	139,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,207,960 円 （ 5,144 円／㎡ ）	（経費率 27.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	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	139,000,000 円	225,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (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	7,686,700 円 (9,397 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,415,496 円
②総費用	4,207,960 円
③純収益 ①－②	11,207,536 円
④建物等に帰属する純収益	7,686,700 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,520,836 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,385,636 円 (4,139 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

96,732,457 円　(118,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区守恒本町３丁目１番１０２	2908000056309-0000
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

北九州小倉南(県) ９－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉南(県) ９－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　村上　知子

鑑定評価額	179,000,000 円	１㎡当たりの価格	30,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 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	北九州市小倉南区大字朽網字草見３９１４番１０			②地積(㎡)	5,949 ( )	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） 地区計画等
	正方形 1：1	事務所兼倉庫 Ｓ 2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5 m 市道	水道、ガス、下水	朽網2.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 400ｍ、西 400ｍ、南 350ｍ、北 100ｍ	②標準的使用	中規模工場、倉庫地
	③標準的画地の形状等	間口 約 75 m、 奥行 約 80 m、 規模 6,000 ㎡程度、 形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項	市道沿いに中規模の倉庫、工場が建ち並ぶ工業地域	街路 ２２．５m 市道	交通施設 朽網駅東方2.2 km	法令規制 工業 (60,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	街路条件の良好な市道沿いに中規模の工場、物流施設が建ち並ぶ工業地域である。昨今の物流施設用地に対する需要の高まりの中、供給数が少なく需給動向から、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	中規模工場、倉庫地	(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	30,100	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区、苅田町を中心とし、周辺市町村を含む流通業務団地を核とする広域的な工業地域一円に及ぶ。需要者は、物流業務を担う流通関連事業者が主体である。当該地域は陸・空・海の輸送施設への接近性に優れ、近年の急速なｅコマース市場の拡大や運送業関連法改正に伴う物流施設用地需要の高まりに対して供給が限定的で地価上昇が継続している。なお、取引は規模・形態により個別性が強く、市場を代表する価格帯の把握は困難な状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用の工場、物流倉庫等を中心する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は対象基準地と価格牽連性を有する現実の取引事例に基づき試算されており、取引の実態を把握した実証的な価格であると認められる。従って、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、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とおりに決定した。

(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 －	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 28,400 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 +6.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 小倉南区内における人口は、微減傾向。世界情勢や物価動向、金利変動、建築費高騰等で不動産市場も先行き不透明感がある。 (地域要因) 近隣地域は、街路条件が良好で中小工場、物流施設が建ち並ぶ工業地域であり、近年、物流施設用地の需要の高まりを受け、地価が上昇。 (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 - 10516	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	東20 m道路		工専 (60,200)
b	小倉南８Ｃ - 21250	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南17 m市道 西17 m 東12 m 三方路		「調区」 (80,200) 地区計画等
c	苅田８Ｃ - 10903	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西25 m県道 北東8 m 角地		工専 (70,200)
d	苅田８Ｃ - 20951	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北21 m町道 西12.5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画区域
e	小倉南８Ｃ - 10813	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	南東30 m市道 北東16 m 北西2 m 南西1 m 四方路		「調区」 (80,200)

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	( ) 13,357	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [／]	100 [55.0]	25,305	100 [84.0]	30,125	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	30,100
b	( ) 39,419	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	39,266	100 [118.2]	33,220		33,200
c	( ) 24,200	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [103.0]	24,059	100 [80.8]	29,776		29,800
d	( ) 27,962	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	28,620	100 [96.8]	29,566		29,600
e	( ) 31,799	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [100.3]	32,370	100 [106.1]	30,509		30,500

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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0
			画地 -45.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +27.0
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 +0.3	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：　**30,100** 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)
						(　　)	(　-　) %

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	工場、倉庫は自己所有が主体であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の採用を断念した。

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	北九州市小倉南区大字朽網字草見３９１４番１０	2908000344724-0000
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		