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

北九州八幡東(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	9,290,000 円	１㎡当たりの価格	42,400 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 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	北九州市八幡東区槻田１丁目５９３番３９「槻田１－９－３」			②地積（㎡）	219 ( )	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）
	正方形 1：1	住宅 W 1	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡5.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、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　17 m、　規模　220 ㎡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：八幡駅　東方5.2 km　法令規制：１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は郊外部に存する高台の既存住宅地域である。近年、街並み等に変化はなくほぼ現状維持で推移している。現在のところ格別の変動要因も見当たらないため、こうした状況は当分の間は継続するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内の市況は２極化・個別化の様相を呈しながらも比較的堅調に推移している。地価水準には一定の値頃感が認められ、取引市場の需給は、ほぼ均衡しているものと判断した。土地取引の中心価格帯は、規模や類型などが区々であるため把握が困難であるが、標準的規模の土地のみの取引の場合で概ね１０００万円前後程度であると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で比準過程の各種補修正も適切に行い得たため、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について客観的、批判的に検討した上で、圏内の市場性を反映した比準価格を採用して適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：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 42,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）圏内の景気は緩やかに回復している。最近の住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。取引の２極化・個別化傾向は進展している。
			（地域要因）地域要因に特筆すべき変動は見当たらず、近年は変化に乏しい状況が継続している。当面はこうした状況が続くものと見込まれる。
			（個別的要因）個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡東０８Ｃ - 10114	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ正方形	西3 m市道		１中専 (60,160)
b	八幡東０８Ｃ - 10112	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m道路		１低専 (50,80)
c	八幡東０８Ｃ - 10105	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ整形	西9 m市道		１住居 (70,200)
d	戸畑０８Ｃ - 10905	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道 北西5 m 準角地		１住居 (70,200)
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	( ) 34,981	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [／]	100 [80.8]	44,462	100 [97.7]	45,509	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	45,500
b	( ) 32,123	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,123	100 [76.2]	42,156		42,200
c	( ) 29,920	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [85.5]	34,994	100 [94.6]	36,992		37,000
d	( ) 58,283	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	59,472	100 [132.5]	44,885		44,900
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +3.0	環境 -10.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／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：　**42,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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、戸建住宅を主体とする地域であり、アパートなどの収益物件は殆ど見当たらず、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区槻田１丁目５９３番３９	2935000047732-0000
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
北九州八幡東(県)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県)　－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	3,350,000 円	１㎡当たりの価格	24,300 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	1.1 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	北九州市八幡東区大宮町１２７７番１２「大宮町１７－２」			②地積（㎡）	138 (　　)	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 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の既成住宅地域	南東3.8 m 市道	水道、ガス、下水	枝光1.1 km	（その他） (60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　50 m、南　60 m、北　30 m			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　11 m、規模　140 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	街路条件のやや劣る傾斜地勢の住宅地域	街路	３．８m市道	交通施設	ＪＲ枝光駅　東方1.1 km	法令規制 １中専 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後も同様の使用が続くものと予測。街路配置等の状況により引き続き需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　24,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　15,100 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。当該地域は、高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、街路配置等の状況に優位性は無く引き続き需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続するものと予測される状況にある。中心価格帯は、新築物件は殆どなく、中古物件が主流であるが、標準画地規模程度の土地のみで３５０万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、周辺公示地価格等との均衡に留意のうえ、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)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　24,500 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）地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、底堅く推移。住宅投資は横ばい圏内の推移。区の人口は減少、高齢化率は概ね高止まり基調。
	②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%		（地域要因）周辺人口も区の平均以上に減少傾向にある。傾斜地勢で街路条件が劣る地域の住宅地の需要は引き続き弱い。
			（個別的要因）居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段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	八幡東０８Ｃ - 10703	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北7.5 m市道 東4 m 角地		１中専 (70,200)
b	八幡東０８Ｃ - 10701	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ台形	東2.9 m市道		１住居 (60,160) 土砂災害警戒区域
c	八幡東０８Ｃ - 10809	北九州市八幡東区		底地	( )	ほぼ長方形	東6.3 m市道		１住居 (60,200)
d	八幡東０８Ｃ - 10205	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.2 m市道		１中専 (60,200)
e	八幡東０８Ｃ - 10702	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ整形	南4.7 m市道		１低専 (50,80) 風致地区 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	( ) 20,265	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	19,868	100 [79.5]	24,991	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	25,000
b	( ) 26,787	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,787	100 [106.3]	25,199		25,200
c	(16,359) 27,265	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	27,320	100 [112.5]	24,284		24,300
d	( ) 27,238	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,292	100 [101.9]	26,783		26,800
e	( ) 17,876	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,876	100 [77.9]	22,947		22,900

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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0
			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 +0.02	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 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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -17.0
			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：**24,800** 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	既成市街地のため原価法適用困難

(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)
	1,733,965	377,468	1,356,497	1,284,020	72,477	(0.9788) 70,940	(3.8 - 0.4) 3.4 %

⑧収益価格	2,086,471 円　（　15,100 円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	
□ 収益還元法が適用できない場合その理由	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	60.00	ＬＳ　2 Ｆ	120.00

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 %	160 %	138 ㎡	12.5 m× 11.0 m	前面道路： 市道 3.8 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約３０㎡	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,240	74,400	1.0 1.0	74,400 74,400
2 ～ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,240	74,400	1.0 1.0	74,400 74,400
～								
～								
～								
計		120.00	100.0	120.00		148,800		148,800 148,800

⑨年額支払賃料	148,800 円 × 12ケ月 ＝	1,785,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて充当	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（%））	1,785,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	89,280 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		1,696,320 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	148,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	1,414 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 %) 148,800 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	36,231 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	1,733,965 円 (12,565 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 1,268 円/㎡ 月額支払賃料 (1,240 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	87,200 円	21,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	53,568 円	1,785,600 × 3.0 %
③公租公課	土地 7,800 円	査定額
	建物 185,300 円	21,800,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	21,800 円	21,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,800 円	21,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	377,468 円 (2,735 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	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	21,800,000 円	176,000 円／㎡× 120.00 ㎡× (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	1,284,020 円 (9,304 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	1,733,965 円	
②総費用	377,468 円	
③純収益 ①－②	1,356,497 円	
④建物等に帰属する純収益	1,284,020 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	72,477 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	70,940 円 (514 円／㎡)	

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

2,086,471 円 (15,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区大宮町１２７７番１２	2935000012530-0000
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
北九州八幡東(県)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県)　－３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	11,400,000 円	１㎡当たりの価格	48,800 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	1.1 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	北九州市八幡東区西丸山町７９６番２６「西丸山町１０－１３」			②地積（㎡）	233 (　　)	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閑静な既成住宅地域	東7 m 市道	水道、ガス、下水	八幡2.3 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　50 m、北　100 m			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　15 m、規模　230 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	都市高速大谷出入口に近いやや勾配を有する住宅地域	街路	7m市道	交通施設	ＪＲ八幡駅　南東方 2.3 km	法令規制 １住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域で、当分の間現状維持で推移するものと予測する。地価水準は、中央町に比較的近いこと等もあり、需要に強さはないが継続して横ばい傾向で推移している。						

(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　49,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　30,000 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、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、いわゆるイエローゾーンに囲まれている状況にあるものの商業中心である中央町に比較的近く、利便性も比較的良く、需要に強さはないが安定的である。中心価格帯は、規模、類型等によりバラツキはあるが、中古物件で総額１７００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

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

(10)対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　48,800 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）地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、底堅く推移。住宅投資は横ばい圏内の推移。区の人口は減少、高齢化率は概ね高止まり基調。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		（地域要因）人口は、引き続き減少傾向。やや傾斜地勢で都市高速出入口に近いが、周辺はイエローゾーンに囲まれている。
			（個別的要因）居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段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	八幡東０８Ｃ - 10114	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ正方形	西3 m市道		１中専 (60,160)
b	八幡東０８Ｃ - 10101	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ整形	北7 m市道		商業 (90,400)
c	八幡東０８Ｃ - 10797	北九州市八幡東区		更地	( )	不整形	南東3.2 m市道		１中専 (60,160)
d	八幡東０８Ｃ - 10204	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		１中専 (60,200)
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	( ) 34,981	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [／]	100 / [80.8]	44,462	100 / [92.1]	48,276	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	48,300
b	( ) 41,628	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	46,485	100 / [111.4]	41,728		41,700
c	( ) 36,096	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [84.8]	42,566	100 / [85.7]	49,669		49,700
d	( ) 68,821	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,440	100 / [127.5]	54,463		54,500
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 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -19.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +25.0 / 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：**49,000** 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適用困難

(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)
	4,027,271	868,616	3,158,655	2,915,550	243,105	(0.9788) 237,951	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	6,998,559 円　(　30,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	135.00	ＬＳ　２Ｆ	270.00

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 %	233 ㎡	15.0 m× 16.0 m	前面道路： 市道 7.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＤＫタイプを想定。専有面積は約４５㎡。	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,280	172,800	1.0 1.0	172,800 172,800
2 ～ 2	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,280	172,800	1.0 1.0	172,800 172,800
～								
～								
～								
計		270.00	100.0	270.00		345,600		345,600 345,600

⑨年額支払賃料	345,600 円 × 12ケ月 ＝	4,147,200 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（%））	4,147,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	207,360 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,939,840 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	345,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,283 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 %) 345,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	84,148 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,027,271 円 (17,284 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 1,308 円/㎡ 月額支払賃料 (1,280 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 ２Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	198,000 円	49,500,000 × 0.4 %
②維持管理費	124,416 円	4,147,200 × 3.0 %
③公租公課	土地 26,500 円	査定額
	建物 420,700 円	49,500,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	49,500 円	49,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	49,500 円	49,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	868,616 円 (3,728 円／㎡)	(経費率 21.6 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	49,500,000 円	178,000 円／㎡× 270.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,915,550 円 (12,513 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,027,271	円
②総費用	868,616	円
③純収益 ①－②	3,158,655	円
④建物等に帰属する純収益	2,915,550	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	243,105	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	237,951 (1,021	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

6,998,559 円 (30,000 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区西丸山町７９６番２６	2935000056122-0000
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
北九州八幡東(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	5,720,000 円	１㎡当たりの価格	52,000 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	1.2 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「居表示」等	北九州市八幡東区山王２丁目９５５番１１「山王２－１４－３４」			②地積（㎡）	110 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西5.6 m 市道	水道、ガス、下水	スペースワールド 1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 m、奥行　約　12 m、規模　105 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。	街路：５．６m市道	交通施設：スペースワールド駅東方 1.1 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、幹線道路背後に存するやや傾斜地勢の既存住宅地域である。特筆すべき変動要因は見当たらず、近年は概ね現状維持で推移している。こうした状況は今後も当分の間は継続するであろうと予測される。		

(3)最有効使用の判定	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	52,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	32,000 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区及び隣接区周辺の住宅地域一円であると判定した。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の取引市場は、市況から推して概ね堅調に推移しており相場を越えた高値の取引も見られる。こうした中、需給は概ね均衡状態にあるものと思料され、最近の地価は横ばい圏内で推移しているものと判断した。なお、地価相場については、規模や類型などによって取引価格に相当程度のバラツキがあるため把握が困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で適切に試算しており、市場性を反映した実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では収益性よりも居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑みて、比準価格を重視し収益価格を参酌した上で規準とすべき地価公示標準地の価格との均衡にも十分留意して、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北九州八幡東 － 13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 55,300 円／㎡	[100.1]／100	100／[100.0]	100／[107.0]	[100.0]／100	51,700	標準 街路 0.0	地域 街路 +4.0	
							準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
							化 環境 0.0	要 環境 +5.0	
							補 画地 0.0	因 行政 0.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100		標準 街路	地域 街路	
							準 交通	域 交通	
							化 環境	要 環境	
							補 画地	因 行政	
							正 行政	その他	
							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 51,800 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 +0.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	圏内の経済は緩やかな回復基調にある。最近の住宅投資は横ばい圏内の動きとなっている。取引の２極化・個別化傾向は進展している。
			（地域要因）	現在のところ地域要因に格別の変動はない。周辺一帯には各種の生活利便施設等が見られ、当該近隣地域の住環境は比較的良好である。
			（個別的要因）	個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡東０８Ｃ - 10107	北九州市八幡東区		更地	( )	不整形	西4 m市道 東4 m 二方路		１住居 (80,160)
b	八幡東０８Ｃ - 10797	北九州市八幡東区		更地	( )	不整形	南東3.2 m市道		１中専 (60,160)
c	戸畑０８Ｃ - 10612	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.7 m市道 南西5.3 m 角地		１中専 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10705	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南西6 m市道		１中専 (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	( ) 73,438	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	79,122	100 / [138.8]	57,004	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	57,000
b	( ) 36,096	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [84.8]	42,566	100 / [82.0]	51,910		51,900
c	( ) 62,211	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	62,394	100 / [111.0]	56,211		56,200
d	( ) 44,470	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [90.0]	100 / [90.0]	55,395	100 / [121.2]	45,705		45,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	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 +35.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -11.0
			画地 -15.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／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：**52,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,077,224	464,772	1,612,452	1,490,170	122,282	(0.9788) 119,690	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	3,520,294 円 (32,000 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	60.00	ＬＳ　2 Ｆ	120.00

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 %	110 ㎡	8.6 m× 13.0 m	前面道路： 市道 5.6 m 特定道路までの距離： m

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

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,470	88,200	1.0 1.0	88,200 88,200
2 ～ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,470	88,200	1.0 1.0	88,200 88,200
～								
～								
～								
計		120.00	100.0	120.00		176,400		176,400 176,400

⑨年額支払賃料	176,400 円 × 12ケ月 ＝	2,116,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費の授受は慣行化していない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金により補填。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,116,800 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	84,672 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,032,128 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	176,400 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	1,693 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 %) 176,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	43,403 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	2,077,224 円 (18,884 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 1,503 円/㎡ 月額支払賃料 (1,470 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	101,200 円	25,300,000 × 0.4 %
②維持管理費	84,672 円	2,116,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 13,300 円	査定額
	建物 215,000 円	25,300,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	25,300 円	25,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,300 円	25,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	464,772 円 (4,225 円／㎡)	(経費率 22.4 %)

(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	25,300,000 円	205,000 円／㎡× 120.00 ㎡× (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	1,490,170 円 (13,547 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,077,224	円
②総費用	464,772	円
③純収益 ①－②	1,612,452	円
④建物等に帰属する純収益	1,490,170	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	122,282	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	119,690	円
	(1,088	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

3,520,294 円　(32,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区山王２丁目９５５番１１	2935000037303-0000
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
北九州八幡東(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県)　－ 5	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	14,900,000 円	１㎡当たりの価格	62,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	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	北九州市八幡東区東山１丁目１１７０番２４「東山１－５－２」			②地積(㎡)	240 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２低専 (60,100) （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傾斜地勢の既成住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	八幡4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　200ｍ、南　150ｍ、北　250ｍ	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　20 m、規模　240 ㎡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：八幡駅　東方4 km　法令規制：２低専 (60,100)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、地勢条件等から周辺の平坦地域に比較して住宅地需要は低い。但し、市街地に立地し利便性は概ね良好であり、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(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	62,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	36,500 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区の市街地に存する住宅地域の圏域であり、八幡東区東部の東山地区を中心とする。需要者の中心は八幡東区及び隣接区の居住者と判断する。対象基準地は、地勢条件等にやや難があるが、旧「電車通り」背後の立地性から利便性は概ね良好であり相応の住宅地需要が見込まれる。取引市場における住宅地の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが１，２００万円～１，５００万円前後と判断する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では八幡東区内の複数事例より比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属し、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 北九州八幡東(県) － 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 98,800 円／㎡	[106.3]／100	100／[100.0]	100／[169.2]	[100.0]／100	62,100		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 +4.0 交通 +2.0 環境 +36.0 行政 +2.0 その他 +15.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 61,900 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価格変動形成要因の	一般的要因：八幡東区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、住宅投資・公共投資は横ばい圏内で、個人消費は概ね堅調に推移している。 地域要因：戸建住宅主体の既成住宅地域であり、街路・地勢条件等から平坦部に比べて需要は低いが、地価は概ね安定的に推移している。 個別的要因：対象地の個別的要因にかかる特段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	八幡東０８Ｃ - 10107	北九州市八幡東区		更地	( )	不整形	西4 m市道 東4 m 二方路		１住居 (80,160)
b	八幡東０８Ｃ - 10204	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		１中専 (60,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10114	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ正方形	西3 m市道		１中専 (60,160)
d	八幡東０８Ｃ - 10797	北九州市八幡東区		更地	( )	不整形	南東3.2 m市道		１中専 (60,160)
e	八幡東０８Ｃ - 10399	北九州市八幡東区		更地	( )	長方形	北20 m市道		商業 (90,400)

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	( ) 73,438	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [／]	100 [96.9]	79,122	100 [125.9]	62,845	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	62,800
b	( ) 68,821	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	69,440	100 [111.3]	62,390		62,400
c	( ) 34,981	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [76.0]	46,442	100 [75.6]	61,431		61,400
d	( ) 36,096	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [82.1]	43,966	100 [71.0]	61,924		61,900
e	( ) 70,156	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [／]	100 [95.0]	74,661	100 [119.2]	62,635		62,600

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 +0.40	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	+21.0
			画地	-3.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	+1.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.13	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	+7.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+1.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	-22.0
			画地	-24.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+1.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-26.0
			画地	-17.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	+1.0	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	+6.0	交通・接近	+2.0	環境	+7.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**62,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,347,874	711,140	2,636,734	2,332,440	304,294	(0.9788) 297,843	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	8,760,088 円 (36,500 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

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

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
２低専	60 %	100 %	100 %	240 ㎡	13.0 m× 18.5 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	２階建共同住宅（ファミリータイプ）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	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,340	134,000	1.0 1.0	134,000 134,000
2 ～ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,340	134,000	1.0 1.0	134,000 134,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		268,000		268,000 268,000

⑨年額支払賃料	268,000 円 × 12ケ月 ＝	3,216,000 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)	4,000 円/台 × 4 台×12ケ月+ ＝	192,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,216,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	128,640 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,279,360 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	268,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,573 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 %) 268,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	65,941 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	3,347,874 円 (13,949 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 1,370 円/㎡ 月額支払賃料 (1,340 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	158,400 円	39,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	102,240 円	3,408,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 34,700 円	査定額
	建物 336,600 円	39,600,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	39,600 円	39,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,600 円	39,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	711,140 円 (2,963 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	39,600,000 円	192,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,332,440 円 (9,719 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,347,874	円
②総費用	711,140	円
③純収益 ①－②	2,636,734	円
④建物等に帰属する純収益	2,332,440	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	304,294	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	297,843 (1,241	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

8,760,088 円 (36,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区東山１丁目１１７０番２４	2935000063247-0000
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

北九州八幡東(県)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡東(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	7,850,000 円	１㎡当たりの価格	74,100 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]	58,000 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	北九州市八幡東区祇園原町３３８番７外「祇園原町１１－８」				②地積(㎡)	106 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 Ｂ 3	一般住宅にアパートも見られる既成住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　170ｍ		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　10 m、規模　120 ㎡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	八幡駅東方1.4 km	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が存する既成住宅地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。比較的生活利便性、居住環境は良好であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,300 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	49,600 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	同一需給圏は八幡東区及び周辺区の住宅地域である。需要者は八幡東区内に地縁を有する個人が中心であるが、周辺区からの需要も見込まれる。鉄道駅まではやや距離を有するものの、周辺には生活利便施設が存することから、居住環境は比較的良好であり需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は約１００～１５０㎡の土地で７００万円～１，１００万円程度の水準である。				
(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、現実に成約した八幡東区及び周辺区の取引事例から求められた客観的かつ実証的な価格であり、相対的な規範性・説得力は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を多く含むことから相対的な説得力はやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡東(県)　－ 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 98,800 円／㎡	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [142.1]	[100.0] / 100	73,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 +10.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 72,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +2.9 % 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、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
			（地域要因）	戸建住宅のほかアパートも見られる住宅地域である。居住環境は比較的良好であり、地価は上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡東０８Ｃ - 10107	北九州市八幡東区		更地	( )	不整形	西4 m市道 東4 m 二方路		１住居 (80,160)
b	八幡西０８Ｃ - 10706	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	西4.8 m市道		１住居 (60,192)
c	八幡東０８Ｃ - 10204	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		１中専 (60,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10499	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東11 m市道 北東8 m 角地		１中専 (70,200) 土砂災害警戒区域
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 73,438	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [／]	100 / [96.9]	79,122	100 / [104.9]	75,426	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	75,400
b	( ) 76,437	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	85,864	100 / [115.2]	74,535		74,500
c	( ) 68,821	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	69,440	100 / [91.0]	76,308		76,300
d	( ) 83,617	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [93.0]	100 / [97.9]	93,676	100 / [125.2]	74,821		74,800
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 +0.40	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 +2.0 / 環境 +6.0 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 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 行政 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 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +24.0 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：　75,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	1,837,001	394,020	1,442,981	1,260,460	182,521	(0.9788) 178,652	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,254,471 円 (49,600 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	50.00	ＬＳ　2 Ｆ	100.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	106 ㎡	11.0 m× 9.3 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	２ＤＫ、専有面積５０㎡	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	居宅	50.00	100.0	50.00	1,560	78,000	1.0 1.0	78,000 78,000
～								
～								
～								
～								
計		100.00	100.0	100.00		156,000		156,000 156,000

⑨年額支払賃料	156,000 円 × 12ケ月 ＝	1,872,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	1,872,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	74,880 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		1,797,120 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	156,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	1,498 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 %) 156,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	38,383 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	1,837,001 円 (17,330 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 1,595 円/㎡ 月額支払賃料 (1,560 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	85,600 円	21,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	65,520 円	1,872,000 × 3.5 %
③公租公課	土地 18,200 円	査定額
	建物 181,900 円	21,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	21,400 円	21,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	21,400 円	21,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	394,020 円 （ 3,717 円／㎡ ）	（経費率 21.4 % ）

(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	21,400,000 円	208,000 円／㎡× 100.00 ㎡× (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	1,260,460 円 (11,891 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益		1,837,001 円
②総費用		394,020 円
③純収益 ①－②		1,442,981 円
④建物等に帰属する純収益		1,260,460 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		182,521 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		178,652 円 (1,685 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

5,254,471 円 (49,600 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区祇園原町３３８番７	2935000032097-0000
2	北九州市八幡東区祇園原町３２１番１２	2935000032044-0000
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

北九州八幡東(県)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県)　－ 7	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	20,900,000 円	１㎡当たりの価格	105,000 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区石坪町９番９「石坪町５－２４」			②地積(㎡)	199 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) 準防 （その他） (70,200)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡4.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　250ｍ、南　200ｍ、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：八幡駅　東方4.7 km　法令規制：１住居 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小倉北区に近い幹線道路背後平坦部の既存住宅地域である。良好な生活利便性を背景として土地の利用度は高い。格別の変動要因は見当たらず、現在の住環境は今後も当分の間は維持されるものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	74,400 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区平坦部を中心とする居住環境が概ね良好な住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は戸建住宅指向の地縁者である。市場参加者の需要は安定しており、圏内の市況は比較的活況を呈している。こうした中、最近の地価は継続して堅調に推移しているものと判断した。取引の中心価格帯については、規模などによって、価格に相当程度のバラツキがあるが、標準的規模の土地のみの場合では２０００万円前後程度であると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で適切に試算しており、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性よりも居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑みて、規範性に優る比準価格を重視し収益価格を参酌した上で、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指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 98,800 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 北九州八幡東 － 10 公示価格 102,000 円／㎡ ②変動率 年間 +6.3 % 半年間 +2.9 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	北九州地区の景気は緩やかな回復基調にある。住宅投資は横ばい圏内の動きとなっている。取引の２極化・個別化傾向は進展している。
			(地域要因)	現在のところ地域要因に特筆すべき変動は見当たらない。当該近隣地域の良好な住環境は維持されており、市場参加者の人気は高い。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡東０８Ｃ - 10203	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東6 m 角地		近商 (100,200)
b	八幡東０８Ｃ - 10211	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ正方形	北西11 m市道		１住居 (60,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10808	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)
d	戸畑０８Ｃ - 10608	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	西6 m市道		近商 (90,300)
e	戸畑０８Ｃ - 10801	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北西4.2 m市道 南4 m 角地		１住居 (80,168)

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	( ) 115,443	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	115,223	100 [101.0]	114,082	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	114,000
b	( ) 92,206	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	94,880	100 [98.8]	96,032		96,000
c	( ) 113,412	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	119,423	100 [112.4]	106,248		106,000
d	( ) 104,954	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	107,473	100 [100.1]	107,366		107,000
e	( ) 90,745	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [103.0]	91,186	100 [80.6]	113,134		113,000

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 +0.53	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 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.53	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 0.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -10.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.39	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 +5.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　107,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,145,028	891,860	3,253,168	2,738,850	514,318	(0.9788) 503,414	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	14,806,294 円 (74,400 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	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住居 準防	70 %	200 %	200 %	199 ㎡	13.5 m× 15.0 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	軽量鉄骨造２階建、各階２戸の共同住宅を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,600	176,000	1.0 1.0	176,000 176,000
2 ～ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,600	176,000	1.0 1.0	176,000 176,000
～								
～								
～								
計		220.00	100.0	220.00		352,000		352,000 352,000

⑨年額支払賃料	352,000 円 × 12ケ月 ＝	4,224,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費の授受は慣行化していない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金により補填。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,224,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	168,960 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,055,040 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	352,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,379 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 %) 352,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	86,609 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,145,028 円　(20,829 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,636 円/㎡ 月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	186,000 円	46,500,000 × 0.4 %
②維持管理費	168,960 円	4,224,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 48,700 円	査定額
	建物 395,200 円	46,500,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	46,500 円	46,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,500 円	46,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	891,860 円 (4,482 円／㎡)	(経費率 21.5 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	46,500,000 円	205,000 円／㎡× 220.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,738,850 円 (13,763 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,145,028	円
②総費用	891,860	円
③純収益 ①－②	3,253,168	円
④建物等に帰属する純収益	2,738,850	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	514,318	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	503,414	円
	(2,530	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

14,806,294 円　(74,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区石坪町９番９	2935000003361-0000
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
北九州八幡東(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県)　－ 8	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	87,200,000 円	１㎡当たりの価格	101,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	79,000 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	北九州市八幡東区槻田２丁目９番２外「槻田２－１２－３」		②地積(㎡)	863 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 1：1.5	共同住宅 ＲＣ 5F 1B	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西11 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	八幡5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 100ｍ、南 150ｍ、北 150ｍ	②標準的使用	中低層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 25 m、 奥行 約 35 m、 規模 850 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	小倉北区に近い旧電車通り背後の住宅地域	街路	１１m市道	交通施設	ＪＲ八幡駅 東方5 km	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	小倉北区境に近く、バス通り沿いで利便性は良く共同住宅も多い住宅地域である。今後とも混在する使用が継続すると予測される。地価水準は、当分の間は、引き続き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	中低層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	62,800 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、八幡東区、戸畑区及び小倉北区等の住宅地域一円である。需要者の中心は、賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家等も含まれると思料される。小倉北区境、旧電車通りに近く、バス通り沿いで生活利便性に恵まれた地域で共同住宅も多い住宅環境を形成している状況にある。かかるなか、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況であるが、周辺住宅地の影響を受け住宅地需要は引き続き上昇基調にて推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域であるが、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡東(県) － 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 98,800 円／㎡	[106.3]／100	100／[100.0]	100／[103.8]	[100.0]／100	101,000		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 0.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 96,300 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 +4.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、底堅く推移。住宅投資は横ばい圏内の推移。区の人口は減少、高齢化率は概ね高止まり基調。
			(地域要因)	槻田地区の人口は、ここ１年は増加、旧電車通り背後、小倉北区に近く利便性は良く周辺に売買が引き続き散見される。
			(個別的要因)	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段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	八幡東０８Ｃ - 10211	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ正方形	北西11 m市道		１住居 (60,200)
b	八幡東０８Ｃ - 10398	北九州市八幡東区		貸家建付地	( )	不整形	北西8.5 m市道 西11 m 角地		１住居 (80,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10203	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東6 m 角地		近商 (100,200)
d	八幡東０８Ｃ - 10802	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ整形	南東5.1 m市道		近商 (90,200)
e	八幡東０８Ｃ - 10805	北九州市八幡東区		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 92,206	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	94,880	100 [93.1]	101,912	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	102,000
b	( ) 69,620	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [76.8]	94,912	100 [95.0]	99,907		99,900
c	( ) 115,443	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	115,223	100 [106.9]	107,786		108,000
d	( ) 113,916	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,700	100 [119.3]	99,497		99,500
e	( ) 99,626	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	102,017	100 [101.8]	100,213		100,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.41	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		
b	正常	%／月 +0.43	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	-5.0
			画地	-23.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.53	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	+7.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.53	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	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.24	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+6.0	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：**102,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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)
	27,666,179	6,240,098	21,426,081	19,511,000	1,915,081	(0.9623) 1,842,882	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	54,202,412 円　(　62,800 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	320.00	ＲＣ　5 Ｆ	1,600.00

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
１住居	70 %	200 %	200 %	863 ㎡	24.0 m× 37.0 m	前面道路： 市道 11.0 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、平均床面積５０㎡を想定した。	⑦有効率の理由 94.0 %	共同住宅としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	320.00	90.0	288.00	1,550	446,400	1.0 1.0	446,400 446,400
2 ～ 2	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,560	474,240	1.0 1.0	474,240 474,240
3 ～ 3	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,560	474,240	1.0 1.0	474,240 474,240
4 ～ 4	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,570	477,280	1.0 1.0	477,280 477,280
5 ～ 5	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,570	477,280	1.0 1.0	477,280 477,280
計		1,600.00	94.0	1,504.00		2,349,440		2,349,440 2,349,440

⑨年額支払賃料	2,349,440 円 × 12ケ月 ＝	28,193,280 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（%））	28,193,280 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	1,127,731 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		27,065,549 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,349,440 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	22,555 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,349,440 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	578,075 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	27,666,179 円 (32,058 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 1,595 円/㎡ 月額支払賃料 (1,560 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,432,000 円	358,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	845,798 円	28,193,280 × 3.0 %
③公租公課	土地 203,300 円	査定額
	建物 3,043,000 円	358,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	358,000 円	358,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	358,000 円	358,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	6,240,098 円 (7,231 円／㎡)	(経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	358,000,000 円	217,000 円／㎡× 1,600.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0545	0.0393 × 躯体部分 40 % + 0.0538 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	19,511,000 円 (22,608 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	27,666,179	円
②総費用	6,240,098	円
③純収益 ①－②	21,426,081	円
④建物等に帰属する純収益	19,511,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,915,081	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,842,882 円 (2,135	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

54,202,412 円 (62,800 円／㎡)

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区槻田２丁目９番２	2935000049060-0000
2	北九州市八幡東区槻田２丁目９番４	2935000049062-0000
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
北九州八幡東(県)　－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡東(県)　－９	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	5,520,000 円	１㎡当たりの価格	16,000 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区河内１丁目２６１０番１７「河内１－１－５」			②地積（㎡）	345 (　　)	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) 国定公（３種）（その他）(40,60)
	不整形 1.5：1	住宅 W 2	中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域	北東11.5 m 県道	下水	枝光6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　70 m、南　100 m、北　60 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　22 m、奥行　約　16 m、規模　350 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１．５m県道	交通施設	枝光駅南西方6 km	法令規制 「調区」(40,60) 国定公（３種）
	⑤地域要因の将来予測	八幡東区の市街化調整区域に存する戸建住宅が散見される利便性のやや劣る住宅地域であり、地域要因等の大きな変化は見られない。需要は弱含み、地価は下落傾向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	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　16,000 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	同一需給圏は八幡東区を中心とする北九州市郊外及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は八幡東区及び周辺市町村に地縁を有する個人が中心である。鉄道駅やスーパー等の生活利便施設から距離があり、居住環境はやや劣るため、需要は弱含みで推移している。ダム湖周辺に形成された住宅地域であり、新築の住宅はほとんど見られない。取引自体が少なく、事例が限られることから取引の中心となる価格帯は把握し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した北九州市の取引事例から代替・競争関係が認められる規模・用途等が類似した価格牽連性の高い事例を選択・採用し、各種補修正等を行ったうえで求められた客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は、自用の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を標準に鑑定評価額を決定した。			

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　16,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
	②変動率　年間　-1.2 %　半年間　%		地域要因：八幡東区郊外における居住環境のやや劣る市街化調整区域内の住宅地であり、地価は下落傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10217	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.9 m市道 南東4 m 北西3 m 三方路		「調区」 (50,60)
b	八幡東０８Ｃ - 10702	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ整形	南4.7 m市道		１低専 (50,80) 風致地区 土砂災害警戒区域
c	若松０８Ｃ - 10419	北九州市若松区		更地	( )	不整形	西6 m市道		「調区」 (70,200)
d	若松０８Ｃ - 10694	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	北東4.3 m市道		「調区」 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 16,676	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	16,511	100 / [105.6]	15,635	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	15,600
b	( ) 17,876	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,876	100 / [110.9]	16,119		16,100
c	( ) 11,742	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [81.0]	14,496	100 / [91.2]	15,895		15,900
d	( ) 7,565	100 / [100.0]	[100.1] / 100	100 / [50.0]	100 / [80.0]	18,931	100 / [116.4]	16,264		16,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**16,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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なため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区河内１丁目２６１０番１７	2935000078856-0000
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

北九州八幡東(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡東(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　関口　晶太

鑑定評価額	31,800,000 円	１㎡当たりの価格	131,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	105,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	北九州市八幡東区荒生田３丁目１４８８番１「荒生田３－１－５」		②地積(㎡)	243 ( )	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
	不整形 1.2：1	事務所兼住宅 ＲＣ ５	小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域	北西36 m 県道	水道、ガス、下水	八幡4 km

商業 (80,400)
準防
（その他）
(90,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	中層の店舗、事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　15 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３６m県道　交通施設：八幡4 km　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに小売店舗、事務所等が混在する商業地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。比較的交通量の多い道路に面しており、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層の店舗、事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	85,000 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	同一需給圏は八幡東区を中心とする北九州市内の商業地域等である。需要者は圏内に地縁を有する個人や法人、不動産業者等が中心と考えられる。交通量の比較的多い広幅員の県道に面しており、視認性は良好である。周辺は小売店舗や事務所等が建ち並んでおり、比較的需要は安定している。画地規模や個別条件により取引価格のばらつきが大きく、取引の中心となる価格帯は把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した八幡東区の商業地域等の取引事例から求められた客観的かつ実証的な価格であり、相対的な規範性・説得力は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を多く含むことから相対的な説得力はやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡東(県)　５－４	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 152,000 円／㎡	[107.2]/100	100/[100.0]	100/[124.7]	[100.0]/100	131,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +10.0 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 126,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
			(地域要因)	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域である。比較的需要は安定しており、地価は上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡東０８Ｃ - 10808	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)
b	八幡東０８Ｃ - 10213	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		近商 (90,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10402	北九州市八幡東区		建付地	( )	不整形	南東12 m市道 西36 m 二方路		商業 (100,400)
d	八幡東０８Ｃ - 10801	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ整形	南6 m市道 西4.2 m 角地		商業 (100,360)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 113,412	100 / [100.0]	[105.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	119,423	100 / [89.3]	133,732	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	134,000
b	( ) 116,233	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	118,558	100 / [87.3]	135,805		136,000
c	( ) 95,322	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	101,009	100 / [77.0]	131,181		131,000
d	( ) 113,214	100 / [100.0]	[104.3] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	114,643	100 / [85.7]	133,772		134,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -30.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 -18.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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：　**134,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	16,276,673	3,745,558	12,531,115	11,778,900	752,215	(0.9616) 723,330	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	20,666,571 円　（ 85,000 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	160.00	ＲＣ　5 Ｆ	800.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	243 ㎡	16.0 m× 13.0 m	前面道路： 県道　36.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅は１ＬＤＫ。	⑦有効率の理由　88.0 %	用途等から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗・事務所	160.00	80.0	128.00	3,100	396,800	4.0 2.0	1,587,200 793,600
2 ～ 5	居宅	160.00	90.0	144.00	1,720	247,680	1.0 1.0	247,680 247,680
～								
～								
～								
計		800.00	88.0	704.00		1,387,520		2,577,920 1,784,320

⑨年額支払賃料	1,387,520 円 × 12ケ月 ＝	16,650,240 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	16,650,240 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	832,512 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		15,817,728 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,577,920 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	24,490 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 %) 1,784,320 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	434,455 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	16,276,673 円　(66,982 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 3,243 円/㎡ 月額支払賃料 (3,100 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	852,000 円	213,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	582,758 円	16,650,240 × 3.5 %
③公租公課	土地 74,300 円	査定額
	建物 1,810,500 円	213,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	213,000 円	213,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	213,000 円	213,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,745,558 円 (15,414 円／㎡)	(経費率 23.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	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	213,000,000 円	259,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	11,778,900 円 (48,473 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	16,276,673	円
②総費用	3,745,558	円
③純収益 ①－②	12,531,115	円
④建物等に帰属する純収益	11,778,900	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	752,215	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	723,330 (2,977	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

20,666,571 円　(85,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区荒生田３丁目１４８８番１	2935000003154-0000
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
北九州八幡東(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴健不動産鑑定
北九州八幡東(県)　５－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　健二

鑑定評価額	3,910,000 円	１㎡当たりの価格	76,700 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	64,000 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	北九州市八幡東区中央２丁目１４番８「中央２－１９－４」			②地積（㎡）	51 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火
	長方形 1：2	店舗 W 2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域	西7.6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡1.6 km	（その他） (100,456)

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　20 m、北　100 m			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　6 m、奥行　約　8 m、規模　50 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７．６m市道	交通施設	八幡駅　東方1.6 km	法令規制 商業 (100,456) 防火
	⑤地域要因の将来予測	古くからのアーケード商店街で商業繁華性は低位であるが、周辺の土地利用状況や利便性等から一定の需要は認められ、地価は微増傾向であると思料される。						

(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　78,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　50,800 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	同一需給圏は八幡東区及び隣接区の商業地域である。需要者は上記圏域で商業経営、賃貸経営を行う事業者、個人事業主、不動産業者等が中心となるものと思料される。近隣地域は古くからのアーケード商店街であり取引は僅少である。需要の中心となる価格帯は土地の規模、用途等により異なるものと思料されることから、中心となる価格帯は見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は当地域が低層店舗を主体としたアーケード商店街であり、土地価格に見合う十分な賃料の授受が困難なこと等から、結果的に比準価格より低位に求められた。よって本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、前年基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　76,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：八幡東区の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化は近年高止まり基調。取引件数、建築着工は概ね横ばい傾向となっている。
	②変動率　年間　+0.3 %　半年間　%		地域要因：古くからのアーケード商店街であり、テナントの入替えは見られず、地域要因に特段の変動は認められない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡東０８Ｃ - 10115	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ正方形	南8 m市道		商業 (100,400)
b	八幡東０８Ｃ - 10110	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	南28 m県道		商業 (90,400)
c	八幡東０８Ｃ - 10104	北九州市八幡東区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西10 m市道 北6 m 東7.5 m 三方路		商業 (100,400)
d	八幡東０８Ｃ - 10102	北九州市八幡東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北7.9 m市道 西8 m 角地		商業 (100,400)
e	八幡東０８Ｃ - 10402	北九州市八幡東区		建付地	( )	不整形	南東12 m市道 西36 m 二方路		商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 44,160	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [／]	100 [72.3]	62,789	100 [81.0]	77,517	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	77,500
b	( ) 81,225	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [／]	100 [95.0]	89,604	100 [117.4]	76,324		76,300
c	( ) 78,302	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	78,758	100 [98.8]	79,715		79,700
d	( ) 84,368	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	86,436	100 [110.0]	78,578		78,600
e	( ) 95,322	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	101,009	100 [120.9]	83,548		83,500

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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0
			画地 -27.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0
			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 +0.50	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 +17.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0
			画地 -1.1	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：　78,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	1,717,400	414,516	1,302,884	1,207,680	95,204	(0.9802) 93,319	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	2,592,194 円　（　50,800 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	50.00	S　2 F	100.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	500 %	456 %	51 ㎡	5.0 m× 10.0 m	前面道路： 市道　7.6 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２階：事務所	⑦有効率の理由　90.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	50.00	90.0	45.00	1,800	81,000	4.0 2.0	324,000 162,000
2 ～ 2	事務所	50.00	90.0	45.00	1,460	65,700	4.0	262,800
～								
～								
～								
計		100.00	90.0	90.00		146,700		586,800 162,000

⑨年額支払賃料	146,700 円 × 12ケ月 ＝	1,760,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受するは慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	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（%））	1,760,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	88,020 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		1,672,380 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	586,800 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	5,575 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 %) 162,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	39,445 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	1,717,400 円　(33,675 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 1,883 円/㎡ 月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	102,000 円	20,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	70,416 円	1,760,400 × 4.0 %
③公租公課	土地 27,900 円	査定額
	建物 173,400 円	20,400,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	20,400 円	20,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	20,400 円	20,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	414,516 円 （ 8,128 円／㎡ ）	（経費率 24.1 % ）

(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	20,400,000 円	198,000 円／㎡× 100.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,207,680 円 (23,680 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	1,717,400	円
②総費用	414,516	円
③純収益 ①－②	1,302,884	円
④建物等に帰属する純収益	1,207,680	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	95,204	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	93,319 円 (1,830	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

2,592,194 円　(50,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区中央２丁目１４番８	2935000047164-0000
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

北九州八幡東(県)　５ － ３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県)　５ － ３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　大武　克己

鑑定評価額	69,600,000 円	１㎡当たりの価格	102,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	75,000 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	北九州市八幡東区山王１丁目２番２外「山王１－１３－５」			②地積(㎡)	682 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (100,400)
	台形 1.2：1	店舗 Ｓ 1	幹線道路沿いに、店舗、事務所等が見られる商業地域	北西46 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	スペースワールド1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　27 m、奥行　約　25 m、規模　680 ㎡程度、形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：テーマパーク跡地の大型商業施設に近い商業地域 / 街路：４６m県道 / 交通施設：スペースワールド駅 東方 1 km / 法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、各種施設の更新等が進む東田地区に隣接する商業地域で、近年の大型商業施設の開業等により、マンション需要とも相まって、当分の間は、地価は引き続き上昇傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0 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	103,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	77,300 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、八幡東区を中心として隣接区の主要道路沿いを中心とした商業地域と判定される。主たる需要者は自営事業者、不動産業者等である。東田地区に近く幹線道路沿線で、背後にスーパー、小売店舗等も見られる。近年、大型テーマパーク跡地に大型商業施設が開業し車両通行量は増加し、マンション用地需要も顕在化している状況である。かかる状況の中、取引価格にバラツキが見られ、現時点では取引の中心価格帯は把握できない状況ではある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない状況にある。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討を踏まえ、単価と総額との関連、指定基準地との検討を踏まえ、市場動向をも考慮の上、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 北九州八幡東(県)　５ － ４	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 +8.0 / 環境 +39.0 / 行政 +2.0 / その他 +7.0
	前年指定基準地の価格 152,000 円／㎡	[107.2]／100	100／[100.0]	100／[163.8]	[103.0]／100	102,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 96,500 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 +5.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、底堅く推移、飲食、旅行等乗用車販売は横ばい圏内、食料・日用品販売は弱めの動きである。
			（地域要因）	近隣には大型商業施設ジ・アウトレットが近年開業。低層店舗のほかにも幹線道路沿いのマンション適地としての需要も見込める。
			（個別的要因）	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段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	八幡東０８Ｃ - 10402	北九州市八幡東区		建付地	( )	不整形	南東12 m市道 西36 m 二方路		商業 (100,400)
b	八幡東０８Ｃ - 10399	北九州市八幡東区		更地	( )	長方形	北20 m市道		商業 (90,400)
c	八幡東０８Ｃ - 10102	北九州市八幡東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北7.9 m市道 西8 m 角地		商業 (100,400)
d	八幡東０８Ｃ - 10104	北九州市八幡東区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西10 m市道 北6 m 東7.5 m 三方路		商業 (100,400)
e	八幡東０８Ｃ - 10213	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		近商 (90,200)

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	( ) 95,322	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	101,009	100 [79.9]	126,419	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	130,000
b	( ) 70,156	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [／]	100 [95.0]	74,661	100 [75.3]	99,151		102,000
c	( ) 84,368	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	86,436	100 [85.3]	101,332		104,000
d	( ) 78,302	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	78,758	100 [79.9]	98,571		102,000
e	( ) 116,233	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	118,558	100 [103.7]	114,328		118,000

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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			画地 -1.1	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 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**103,000** 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適用困難

(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)
	7,040,213	1,627,800	5,412,413	3,475,040	1,937,373	(0.9802) 1,899,013	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	52,750,361 円　(　77,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	300.00	S　1 F	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	100 %	400 %	400 %	682 ㎡	27.0 m× 24.0 m	前面道路： 県道　46.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１棟貸しの店舗を想定。	⑦有効率の理由　100.0 %	１棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,050	615,000	5.0	3,075,000
～								
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		615,000		3,075,000

⑨年額支払賃料	615,000 円 × 12ケ月 ＝	7,380,000 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（%））	7,380,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	369,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,011,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,075,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	29,213 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	7,040,213 円　(　10,323 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 2,059 円/㎡ 月額支払賃料 (2,050 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	293,500 円	58,700,000 × 0.5 %
②維持管理費	221,400 円	7,380,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 496,600 円	査定額
	建物 498,900 円	58,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	58,700 円	58,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	58,700 円	58,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,627,800 円 （ 2,387 円／㎡ ）	（経費率 23.1 % ）

(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	58,700,000 円	190,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,475,040 円 (5,095 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,040,213	円
②総費用	1,627,800	円
③純収益　①－②	5,412,413	円
④建物等に帰属する純収益	3,475,040	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,937,373	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,899,013 円 (2,784	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

52,750,361 円　（ 77,300 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区山王１丁目２番２	2935000036894-0000
2	北九州市八幡東区山王１丁目２番３	2935000036895-0000
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
北九州八幡東(県)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県)　５－４	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	53,300,000 円	１㎡当たりの価格	163,000 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区中央２丁目２２番４外「中央２－７－２３」			②地積（㎡）	327 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火
	台形 1：2	店舗兼医院 ＲＣ 2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27 ｍ 県道	水道、ガス、下水	八幡1.6 ㎞	（その他） (100,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 ｍ、奥行　約　24 ｍ、規模　300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	２７ｍ県道	交通施設	八幡駅　南東方1.6 ㎞	法令規制 商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、八幡東区の中心商業地域である。現在のところ相応の繁華性が認められ街並み等は概ね現状維持で推移している。今後は良好な立地性を背景として徐々に土地の利用度は高まっていくであろうと予測される。						

(3)最有効使用の判定	店舗、事務所兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	台形　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　168,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　129,000 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者や広域的に事業展開している法人など多様である。市場では物件の収益力などによって、取引の多様化傾向が明確化している。当該近隣地域は圏内の中心商業地域であり土地の利用度は高い。近傍ではマンション素地などで比較的高値の取引も見られ、最近の地価は底堅く堅調に推移しているものと判断した。取引の中心価格帯は規模や類型などが区々であるため把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地としての品等の類似性に十分留意して取引事例を採用した上で適切に試算しており、市況を反映した実証的な価格が求められたものと判断した。収益価格については中層の店舗、事務所兼共同住宅を想定して試算したが、各種想定の困難性や流動性などから、その価格の精度にはやや難があると認めざるを得ない。よって、本件では、規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考量して適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　152,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　北九州八幡東　５－１ 公示価格　160,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：北九州地区の経済は一部に弱めの動きも見られるが緩やかに回復している。個人消費は物価上昇の影響を受けつつも底堅く推移している。
	②変動率　年間　+7.2 %　半年間　+1.9 %		地域要因：地域要因に特筆すべき変動はない。周辺付近ではマンション分譲が予定されており今後は土地の高度利用が徐々に進むものと期待される。
			個別的要因：個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡東０８Ｃ - 10102	北九州市八幡東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北7.9 m市道 西8 m 角地		商業 (100,400)
b	八幡東０８Ｃ - 10213	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		近商 (90,200)
c	八幡東０８Ｃ - 10402	北九州市八幡東区		建付地	( )	不整形	南東12 m市道 西36 m 二方路		商業 (100,400)
d	戸畑０８Ｃ - 10619	北九州市戸畑区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北21 m国道		商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 84,368	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	86,436	100 / [58.0]	149,028	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	149,000
b	( ) 116,233	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	118,558	100 / [72.6]	163,303		163,000
c	( ) 95,322	100 / [100.0]	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	101,009	100 / [59.3]	170,336		170,000
d	( ) 125,355	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	128,865	100 / [67.7]	190,347		190,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -35.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 -15.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.48	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -35.0 / 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 / 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 -25.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　168,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	24,363,025	5,575,908	18,787,117	17,257,500	1,529,617	(0.9616) 1,470,880	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	42,025,143 円　(129,000 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	260.00	S　5 F	1,300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	500 %	500 %	327 ㎡	13.0 m× 24.0 m	前面道路： 県道　27.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	鉄骨造５階建、１階は店舗、２階は事務所、３～５階は共同住宅を想定	⑦有効率の理由	86.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	260.00	75.0	195.00	2,700	526,500	4.0 2.0	2,106,000 1,053,000
2 ～ 2	事務所	260.00	85.0	221.00	2,300	508,300	4.0	2,033,200
3 ～ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,500	351,000	1.0 1.0	351,000 351,000
～								
～								
計		1,300.00	86.0	1,118.00		2,087,800		5,192,200 2,106,000

⑨年額支払賃料	2,087,800 円 × 12ケ月 ＝	25,053,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費の授受は慣行化していない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金により補填。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	25,053,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,252,680 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		23,800,920 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,192,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	49,326 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 2,106,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	512,779 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	24,363,025 円　(74,505 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 2,824 円/㎡ 月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,475,000 円	295,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	751,608 円	25,053,600 × 3.0 %
③公租公課	土地 251,800 円	査定額
	建物 2,507,500 円	295,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	295,000 円	295,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	295,000 円	295,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,575,908 円 （ 17,052 円／㎡ ）	（経費率 22.9 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 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	295,000,000 円	220,000 円／㎡× 1,300.00 ㎡× (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	17,257,500 円 （ 52,775 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	24,363,025	円
②総費用	5,575,908	円
③純収益 ①－②	18,787,117	円
④建物等に帰属する純収益	17,257,500	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,529,617	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,470,880 円 （ 4,498	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

42,025,143 円　（ 129,000 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡東区中央２丁目２２番４	2935000047255-0000
2	北九州市八幡東区中央２丁目２２番５	2935000047256-0000
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		