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
北九州八幡西(県)　－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
北九州八幡西(県)　－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	13,300,000 円	１㎡当たりの価格	56,800 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]	45,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区中の原２丁目２２２０番３０「中の原２－１０－３」			②地積（㎡）	235 (　　)	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 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	三ケ森1.8 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　200 m、南　50 m、北　150 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　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北６m市道	交通施設	三ケ森駅　南東方1.8 km	法令規制 １中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模な戸建住宅等が存する住宅地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。地価は緩やかな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	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　58,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　35,900 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区を中心とする北九州市郊外の住宅地域である。需要者は八幡西区及び周辺区に地縁を有するエンドユーザーが中心である。鉄道駅まではやや距離を有するが、周辺にはスーパー等の利便施設が存しており、居住環境は概ね良好であることから、需要は安定している。取引の中心となる価格帯は約２００～２５０㎡の土地で１，１００万円～１，４００万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西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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地から基準地の検討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　－ 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 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 +11.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　61,100 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [111.0]	[100.0] / 100	56,300			

(10)対象基準地の年間の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　55,800 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）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　+1.8 %　半年間　%		（地域要因）八幡西区郊外における居住環境の概ね良好な住宅地域である。地価は緩やかな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	八幡西０８Ｃ - 10710	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	北9 m市道		１住居 (60,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10802	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.4 m道路		２住居 (60,176)
c	八幡西０８Ｃ - 10315	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	南西9 m市道 北西4 m 角地		１住居 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10309	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南西6 m市道 東3 m 角地		１中専 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 54,332	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	56,012	100 / [93.4]	59,970	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	60,000
b	( ) 54,692	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	55,567	100 / [97.0]	57,286		57,300
c	( ) 55,866	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	56,085	100 / [96.3]	58,240		58,200
d	( ) 51,023	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	52,210	100 / [92.7]	56,321		56,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格： **58,000** 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)
	3,922,395	855,272	3,067,123	2,774,190	292,933	(0.9788) 286,723	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	8,433,029 円 (35,900 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

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

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	14.3 m× 16.7 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	ファミリータイプ	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	居宅	110.00	100.0	110.00	1,530	168,300	1.0 1.0	168,300 168,300
2 ～ 2	居宅	110.00	100.0	110.00	1,530	168,300	1.0 1.0	168,300 168,300
～								
～								
～								
計		220.00	100.0	220.00		336,600		336,600 336,600

⑨年額支払賃料	336,600 円 × 12ケ月 ＝	4,039,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,039,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	201,960 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,837,240 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	336,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,198 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 %) 336,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	81,957 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	3,922,395 円 (16,691 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

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

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	188,400 円	47,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	141,372 円	4,039,200 × 3.5 %
③公租公課	土地 31,000 円	査定額
	建物 400,300 円	47,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	855,272 円 (3,639 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	47,100,000 円	208,000 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	2,774,190 円 (11,805 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,922,395	円
②総費用	855,272	円
③純収益 ①－②	3,067,123	円
④建物等に帰属する純収益	2,774,190	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	292,933	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	286,723 (1,220	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

8,433,029 円 (35,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区中の原２丁目２２２０番３０	2935000234986-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	17,800,000 円	１㎡当たりの価格	79,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区光貞台２丁目１６番２「光貞台２－１６－２」			②地積（㎡）	223 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　300ｍ、南　270ｍ、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　14 m、奥行　約　16 m、規模　225 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。	街路：基準方位北 6m市道	交通施設：折尾駅　北方3 km　法令規制：１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、八幡西区郊外部に存する住宅団地である。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。格別の変動要因も見当たらないため今後も当分の間は現在の居住環境が維持されるであろうと予測される。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　79,700　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡西区北西部を中心とする住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の市場は、取引の値動きや件数などから推して比較的活況を呈しており、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。地価相場については、規模や類型が区々で取引価格に相当程度のバラツキがあるため把握が困難であるが、標準的規模の更地取引の場合で、概ね１８００万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、規範性の高い近傍の類似事例を採用して適切に試算しており、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明確な住宅の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、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 76,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州八幡西 － 22 公示価格 78,100 円／㎡ ②変動率 年間 +3.9 % 半年間 +2.0 %	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が、取引の２極化・個別化傾向は進展している。
			(地域要因)	地域要因に特筆すべき変動はない。比較的良好な住環境を背景として市場参加者の人気は根強く市況は安定しているものと判断される。
			(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	八幡西０８Ｃ - 10110	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 角地		１中専 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10305	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北東6 m市道		１低専 (50,80)
c	八幡西０８Ｃ - 10106	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	北9 m市道		１低専 (50,80)
d	八幡西０８Ｃ - 11116	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北東6 m市道		２低専 (60,100)
e	八幡西０８Ｃ - 10605	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	北東9 m市道 北西6 m 角地		１中専 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 78,564	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,496	100 [103.0]	75,239	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	76,700
b	( ) 83,008	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	85,498	100 [102.0]	83,822		85,500
c	( ) 73,474	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,090	100 [102.0]	73,618		75,100
d	( ) 79,590	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [98.0]	82,351	100 [111.3]	73,990		75,500
e	( ) 97,299	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	96,727	100 [114.7]	84,330		86,000

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 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**79,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、第１種低層住居専用地域に指定された郊外の住宅団地であり、賃貸アパート等は見られず、明確な賃貸市場が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	北九州市八幡西区光貞台２丁目１６番２	2935000190457-0000
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
北九州八幡西(県)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　プライム評価研究所　北九州支所
北九州八幡西(県)　－３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　添野　敬一

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区日吉台２丁目１２７９番４９「日吉台２－８－７」			②地積（㎡）	237 (　　)	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)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西5 m 市道	水道、ガス、下水	折尾1.2 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　200 m、南　150 m、北　200 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　12 m、奥行　約　20 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北　北５m市道	交通施設	折尾駅　西方1.2 km	法令規制 ２低専 (60,100)
	⑤地域要因の将来予測	傾斜地勢に形成された郊外の戸建住宅団地である。最寄りの折尾駅周辺の区画整理、再開発の影響で利便性はやや向上しており、周辺土地需要も好調で、地価水準は上昇基調で推移している。						

(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	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　61,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　46,000 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	同一需給圏は八幡西区北西部及び隣接する市町の住宅地域である。主な需要者は、小倉駅、黒崎駅周辺などに通勤する第１次取得者が中心。大型住宅団地が多く、住環境が良好な地域では売買は活発である。建売住宅で概ね３０００～４０００万円程度が多く販売されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地から検討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 76,700 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [135.7]	[101.0] / 100	58,200			

(10)対象基準地の前年標準価格から検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　58,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：円安や諸物価の高騰など不動産市場への影響が懸念されるが、立地条件の良好な住宅地需要は堅調に推移している。
	②変動率　年間　+1.7 %　半年間　%		地域要因：最寄りのＪＲ折尾駅前での区画整理・再開発により、利便性が向上したこともあり、需要は比較的堅調である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10603	北九州市八幡西区		更地	( )	台形	北6 m市道 北東6 m 角地		２低専 (70,100)
b	八幡西０８Ｃ - 10102	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		２低専 (60,100)
c	八幡西０８Ｃ - 10402	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 西9 m 角地		１低専 (60,80)
d	八幡西０８Ｃ - 10104	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	長方形	北6 m市道		１低専 (50,80)
e	八幡西０８Ｃ - 11125	北九州市八幡西区		建付地	( )	袋地等	南東6 m市道		１中専 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 55,556	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [／]	100 [102.0]	55,502	100 [100.0]	55,502	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100	56,100
b	( ) 66,884	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,225	100 [107.7]	64,276		64,900
c	( ) 73,599	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [／]	100 [105.1]	71,638	100 [117.0]	61,229		61,800
d	( ) 60,268	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	65,851	100 [102.0]	64,560		65,200
e	( ) 43,180	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	62,611	100 [103.5]	60,494		61,100

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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -13.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.38	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 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -15.0	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	
e	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0
			画地 -30.0	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：**61,000** 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)
	4,127,487	974,820	3,152,667	2,774,190	378,477	(0.9788) 370,453	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	10,895,676 円 (46,000 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	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
２低専	60 %	100 %	100 %	237 ㎡	13.0 m× 18.0 m	前面道路： 市道 5.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	各階２戸のファミリータイプ（２ＤＫ）を想定。	⑦有効率の理由 100.0 %	近隣地域内の同種同規模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 ～ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,610	177,100	1.0 1.0	177,100 177,100
～								
～								
～								
～								
計		220.00	100.0	220.00		354,200		354,200 354,200

⑨年額支払賃料	354,200 円 × 12ケ月 ＝	4,250,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費の授受は慣行化されていない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,250,400 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	212,520 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,037,880 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	354,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	3,365 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 %) 354,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	86,242 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	4,127,487 円 (17,416 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 1,646 円/㎡ 月額支払賃料 (1,610 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	235,500 円	47,100,000 × 0.5 %
②維持管理費	212,520 円	4,250,400 × 5.0 %
③公租公課	土地 32,300 円	査定額
	建物 400,300 円	47,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	974,820 円 (4,113 円／㎡)	(経費率 23.6 %)

(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	47,100,000 円	208,000 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	2,774,190 円 (11,705 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,127,487	円
②総費用	974,820	円
③純収益 ①－②	3,152,667	円
④建物等に帰属する純収益	2,774,190	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	378,477	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	370,453 (1,563	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

10,895,676 円 (46,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区日吉台２丁目１２７９番４９	2935000207447-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　橋本　英樹

鑑定評価額	35,700,000 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 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	北九州市八幡西区山寺町１０番７「山寺町９－２０」				②地積(㎡)	353 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60,200) 準防 （その他） (70,200)
長方形 1.2：1	住宅 Ｗ１	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北10 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎1.3 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	中心市街地周辺に位置する利便性が良好で閑静な住宅地域	街路	１０m市道	交通施設	黒崎駅　南西方1.3 km	法令規制	１住居 (70,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	一般住宅にアパート等も混在する住宅地域で、当面現状推移と予測。周辺への商業施設の進出等利便性向上や黒崎駅周辺の地価上昇により、需要・地価は強含みで推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。							

(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	102,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	69,800	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	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特にＪＲ黒崎駅勢圏及び周辺各駅勢圏の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅取得者層である。周辺への商業施設の進出等利便性向上や黒崎駅周辺の地価上昇もあり、閑静で利便性が良好な近隣地域の需要・地価は引き続き強含みで推移中である。需要の中心的価格帯は、土地３００㎡で２，７００～３，３００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は黒崎駅を中心に周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。共同住宅も存するが、収益性に限界ある低層共同住宅想定では土地価格に見合う賃料水準が形成で、収益価格は低位に試算された。対象地は利便性や快適性を重視する住宅地であるので、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 北九州八幡西(県) － 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		
前年指定基準地の価格 88,300 円／㎡	[104.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.2]	[100.0] / 100	100,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　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）当区の人口は減少、高齢化率は上昇。建築費高騰の影響はあるが、利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価は引き続き堅調に推移中。

（地域要因）地域要因は特に変動ない。中心市街地周辺の閑静で利便性が良い地域で、周辺で高値取引継続し、需要・地価は引き続き強含みで推移中。

（個別的要因）個別的要因については特に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10697	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	西8 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,400)
b	八幡西０８Ｃ - 10701	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東15 m市道 南5.9 m 角地		１住居 (70,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10719	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		１中専 (60,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10206	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北西6 m市道		１住居 (70,200)
e	八幡西０８Ｃ - 11126	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南4.5 m市道		２住居 (60,180)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 69,922	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	78,300	100 [76.3]	102,621	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	103,000
b	( ) 122,192	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	123,853	100 [127.1]	97,445		97,400
c	( ) 68,131	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,357	100 [71.0]	97,686		97,700
d	( ) 88,388	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	91,393	100 [83.9]	108,931		109,000
e	( ) 90,707	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [97.0]	94,728	100 [82.0]	115,522		116,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -28.0 / 行政 +7.0 / 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 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +21.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.38	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -10.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　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

(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)
	7,018,287	1,456,160	5,562,127	4,706,110	856,017	(0.9788) 837,869	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	24,643,206 円 (69,800 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	200.00	ＬＳ　2 Ｆ	400.00

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 %	353 ㎡	20.0 m× 17.5 m	前面道路： 市道 10.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	各階約５０㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段使用の為

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	200.00	100.0	200.00	1,490	298,000	1.0 1.0	298,000 298,000
2 ～ 2	住宅	200.00	100.0	200.00	1,490	298,000	1.0 1.0	298,000 298,000
～								
～								
～								
計		400.00	100.0	400.00		596,000		596,000 596,000

⑨年額支払賃料	596,000 円 × 12ケ月 ＝	7,152,000 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)	敷金により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	7,152,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	286,080 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,865,920 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	596,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	5,722 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 %) 596,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	146,645 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	7,018,287 円 (19,882 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 1,523 円/㎡ 月額支払賃料 (1,490 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	319,600 円	79,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	214,560 円	7,152,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 83,100 円	査定額
	建物 679,100 円	79,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	79,900 円	79,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	79,900 円	79,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,456,160 円 (4,125 円／㎡)	(経費率 20.7 %)

(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	79,900,000 円	194,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (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	4,706,110 円 (13,332 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,018,287	円
②総費用	1,456,160	円
③純収益 ①－②	5,562,127	円
④建物等に帰属する純収益	4,706,110	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	856,017	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	837,869	円
	(2,374	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

24,643,206 円　(69,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区山寺町１０番７	2935000184368-0000
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
北九州八幡西(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
北九州八幡西(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	24,100,000 円	１㎡当たりの価格	106,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	83,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区岡田町８番４「岡田町３－２５」				②地積 (㎡)	227 ( )	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）
	台形 1：1.2	住宅 ＬＳ 3	一般住宅のほか共同住宅も多い利便な住宅地域	南西8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎700 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ				②標準的使用	低中層の住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　17 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	８m市道	交通施設	黒崎駅　南方700 m	法令規制	１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	黒崎地区中心部から徒歩圏内の住宅地域として大きな要因変動は見込まれないが、利便性が良好な黒崎駅外縁部の住宅地需要は高く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低中層の住宅地					(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	68,900 円／㎡					
	原価法	積算価格	／ 円／㎡					
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接区の中心市街地に立地する住宅地域の圏域であり、需要者の中心はＪＲ黒崎駅を最寄駅とする八幡西区及び隣接区の居住者と判断する。対象基準地は、ＪＲ黒崎駅から徒歩圏内の利便性が優れた住宅地域に属し、緩傾斜地勢ながら品等及び価格水準は八幡西区内で上位に位置する。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、土地のみが２，０００万円～２，５００万円前後と判断する。							
(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。本件では八幡西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、基準地周辺では賃貸共同住宅も見られるが、地域特性より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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県) － 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 88,300 円／㎡	[104.9]/100	100/[100.0]	100/[87.3]	[100.0]/100	106,000		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -10.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 101,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	八幡西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)	黒崎地区中心部より徒歩圏内の既成住宅地域であり、立地的優位性から住宅地需要は高く、地価は強含みで推移している。
			(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	八幡西０８Ｃ - 10326	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北8 m市道 北東6 m 角地		近商 (100,300)
b	八幡西０８Ｃ - 10320	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西15 m市道 南西6 m 角地		１中専 (80,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10723	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		１中専 (60,200)
d	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)
e	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

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 62,765	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [77.5]	81,959	100 [76.8]	106,717	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	107,000
b	( ) 99,152	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,249	100 [92.0]	107,879		108,000
c	( ) 79,486	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,486	100 [75.1]	105,840		106,000
d	( ) 76,437	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	85,864	100 [81.1]	105,874		106,000
e	( ) 83,617	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [93.0]	100 [97.9]	93,676	100 [87.4]	107,181		107,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -22.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -20.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -21.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -6.0 / 行政 -1.0 / 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)
	4,267,495	885,464	3,382,031	2,838,980	543,051	(0.9788) 531,538	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	15,633,471 円 (68,900 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	120.00	ＬＳ　2 Ｆ	240.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	13.5 m× 17.0 m	前面道路： 市道 8.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	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	120.00	100.0	120.00	1,510	181,200	1.0 1.0	181,200 181,200
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,510	181,200	1.0 1.0	181,200 181,200
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		362,400		362,400 362,400

⑨年額支払賃料	362,400 円 × 12ケ月 ＝	4,348,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等にて充当	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（%））	4,348,800 円 × 4.0 % ＋ 円 × 4.0 % ＝	173,952 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,174,848 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	362,400 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,479 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 %) 362,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	89,168 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	4,267,495 円 (18,800 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 1,544 円/㎡ 月額支払賃料 (1,510 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	192,800 円	48,200,000 × 0.4 %
②維持管理費	130,464 円	4,348,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 56,100 円	査定額
	建物 409,700 円	48,200,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	885,464 円 (3,901 円／㎡)	(経費率 20.8 %)

(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	48,200,000 円	195,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,838,980 円 (12,507 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,267,495	円
②総費用	885,464	円
③純収益 ①－②	3,382,031	円
④建物等に帰属する純収益	2,838,980	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	543,051	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	531,538 (2,342	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

15,633,471 円 (68,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区岡田町８番４	2935000112481-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 6　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
北九州八幡西(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　鈴木　健二

鑑定評価額	19,000,000 円	１㎡当たりの価格	82,800 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]	65,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	北九州市八幡西区引野３丁目３番１０「引野３－３－１８」	②地積（㎡）	229 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎3.2 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　230ｍ、南　90ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　21 m、規模　230 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	黒崎駅　南西方3.2 km	法令規制	１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか、アパートも見られる居住環境が良好な住宅地域として熟成しており、現在の住環境を維持していくものと予測する。需要は堅調で、当面の間は地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	56,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区の郊外の中小規模戸建住宅地域である。需要者の中心は八幡西区及び隣接市区内に勤務する給与所得者層である。最寄り駅へはやや遠いが住環境が良好な住宅地で人気は根強い。需要の中心となる価格帯は土地２３０㎡程度で１，９００万円前後、標準的な新築戸建住宅で総額３，５００～４，０００万円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は対象基準地の存する地域が主として自己所有を主体とした取引が中心の中規模戸建住宅地域であること等から、居住の快適性・利便性を反映し難く、結果的に比準価格より低位に求められた。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を考慮参酌のうえ、指定基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 北九州八幡西(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
前年指定基準地の価格 61,100 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [76.2]	[100.0] / 100	82,000		標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	-1.0 0.0 -23.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　79,600 円／㎡

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

②変動率　年間　+4.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）八幡西区の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化率は引き続き上昇している。取引件数は概ね横ばい、建築着工は微減傾向である。

（地域要因）地域要因に特段の変動はないが、居住環境が良好な住宅地域で、一定の需要が認められ、地価は引き続き上昇傾向で推移している。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10719	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		１中専 (60,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10714	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東8 m市道		１住居 (60,200)
c	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
d	八幡西０８Ｃ - 10703	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南6 m市道		１中専 (60,200)
e	八幡西０８Ｃ - 10702	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	北5.8 m市道 南西4 m 角地		１中専 (60,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 68,131	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,357	100 [81.6]	84,996	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	85,000
b	( ) 70,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,000	100 [84.2]	83,135		83,100
c	( ) 83,617	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [93.0]	100 [97.9]	93,676	100 [111.4]	84,090		84,100
d	( ) 77,129	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,129	100 [92.0]	83,836		83,800
e	( ) 99,270	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [／]	100 [103.0]	98,884	100 [117.4]	84,228		84,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+3.0	環境	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 0.00	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	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+4.0	環境	+5.0
			画地	-2.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+1.0	環境	-8.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+4.0	環境	+14.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**84,000** 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)
	4,013,141	870,384	3,142,757	2,691,730	451,027	(0.9788) 441,465	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,984,265 円 (56,700 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	120.00	ＬＳ　2 Ｆ	240.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１住居	60 %	200 %	200 %	229 ㎡	11.0 m× 21.5 m	前面道路： 市道 8.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	各室４０㎡程度の共同住宅	⑦有効率の理由 100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,400	168,000	1.0 1.0	168,000 168,000
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,440	172,800	1.0 1.0	172,800 172,800
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		340,800		340,800 340,800

⑨年額支払賃料	340,800 円 × 12ケ月 ＝	4,089,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受するは慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	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（%））	4,089,600 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	163,584 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,926,016 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	340,800 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,272 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 %) 340,800 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	83,853 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,013,141 円 (17,525 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 1,472 円/㎡ 月額支払賃料 (1,440 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	182,800 円	45,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	163,584 円	4,089,600 × 4.0 %
③公租公課	土地 44,200 円	査定額
	建物 388,400 円	45,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	45,700 円	45,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	45,700 円	45,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	870,384 円 (3,801 円／㎡)	(経費率 21.7 %)

(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	45,700,000 円	185,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,691,730 円 (11,754 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,013,141 円
②総費用	870,384 円
③純収益 ①－②	3,142,757 円
④建物等に帰属する純収益	2,691,730 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	451,027 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	441,465 円 (1,928 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

12,984,265 円　(56,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区引野３丁目３番１０	2935000167504-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 7　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
北九州八幡西(県)　－ 7	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　大武　克己

鑑定評価額	24,400,000 円	１㎡当たりの価格	92,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	72,000 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	北九州市八幡西区青山３丁目１０番３「青山３－１０－２」			②地積(㎡)	264 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎2.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 50ｍ、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 16 m、 奥行 約 17 m、 規模 270 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 青山地区の旧来からの住宅地域 / 街路 基準方位北 6m市道 / 交通施設 ＪＲ黒崎駅 南西方 2.2 km / 法令規制 １中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、既存のやや勾配を有する住宅地域で、当分の間、現状の使用が継続するものと予測される。地価水準は、安定性の高い住宅地域であり、当分の間、上昇基調で推移して行くものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	67,600 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、八幡西区及び隣接区を中心とする住宅地域一円であると判定した。主な需要者は主として市内の居住者又は、当区に地縁を有する最終需要者である。安定性が高い既成住宅地域であり、生活利便性も良く需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、標準画地規模程度の土地のみで２，５００万円程度、新築戸建物件で４，４００万円～５，０００万円程度である。
(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い利便性に恵まれた住宅地域で、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て、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡、不動産の需給動向等をも勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北九州八幡西 － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 -6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 80,200 円／㎡	[102.4]/100	100/[100.0]	100/[89.3]	[100.0]/100	92,000			
(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 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
	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 88,300 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。当区の人口は減少傾向で、世帯数は増加傾向。
			(地域要因)	青山３丁目の人口は、ここ３年微増傾向。画地の分割売買も散見される。
			(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	八幡西０８Ｃ - 10198	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		１中専 (60,200)
b	八幡西０８Ｃ - 11126	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南4.5 m市道		２住居 (60,180)
c	八幡西０８Ｃ - 10206	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北西6 m市道		１住居 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10714	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東8 m市道		１住居 (60,200)
e	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

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 93,590	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,708	100 [106.0]	92,177	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	92,200
b	( ) 90,707	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [97.0]	94,728	100 [99.6]	95,108		95,100
c	( ) 88,388	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	91,393	100 [96.0]	95,201		95,200
d	( ) 70,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,000	100 [79.8]	87,719		87,700
e	( ) 83,617	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [93.0]	100 [97.9]	93,676	100 [97.7]	95,881	[100.0] 100	95,900

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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0
			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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.38	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 -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 0.00	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 -15.0
			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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**93,000** 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)
	4,126,187	873,292	3,252,895	2,632,830	620,065	(0.9788) 606,920	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	17,850,588 円　(67,600 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	120.00	ＬＳ　2 Ｆ	240.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
１中専	60 %	200 %	200 %	264 ㎡	16.0 m× 17.0 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	共同住宅（２ＬＤＫ）、各階２戸を想定した。	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	120.00	100.0	120.00	1,460	175,200	1.0 1.0	175,200 175,200
2 ～ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,460	175,200	1.0 1.0	175,200 175,200
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		350,400		350,400 350,400

⑨年額支払賃料	350,400 円 × 12ケ月 ＝	4,204,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて充当	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（%））	4,204,800 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	168,192 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,036,608 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	350,400 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	3,364 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 %) 350,400 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	86,215 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	4,126,187 円 (15,629 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 1,492 円/㎡ 月額支払賃料 (1,460 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	178,800 円	44,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	168,192 円	4,204,800 × 4.0 %
③公租公課	土地 57,000 円	査定額
	建物 379,900 円	44,700,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	44,700 円	44,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	44,700 円	44,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	873,292 円 (3,308 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	44,700,000 円	181,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,632,830 円 (9,973 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,126,187	円
②総費用	873,292	円
③純収益 ①－②	3,252,895	円
④建物等に帰属する純収益	2,632,830	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	620,065	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	606,920 円 (2,299	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

17,850,588 円 (67,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区青山３丁目１０番３	2935000083209-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　－ 8	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　橋本　英樹

鑑定評価額	12,400,000 円	１㎡当たりの価格	50,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	北九州市八幡西区星ケ丘３丁目１７番１１８「星ケ丘３－１７－１８」			②地積(㎡)	247 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他） 地区計画等
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	木屋瀬3.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　550ｍ、南　150ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　15 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：隣接する直方市との境界に近い郊外型大規模住宅団地	街路：基準方位北６m市道	交通施設：木屋瀬駅　南東方3.6 km
		法令規制：１低専 (40,60) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接し、利便性・住環境が良好な一般住宅地域として現状推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は若干強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　50,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接しており、利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は若干強含み～横ばい推移中である。需要の中心価格帯は、土地２５０㎡で１，１００～１，４００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 50,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）当区の人口は減少、高齢化率は上昇。建築費高騰の影響はあるが、利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価は強含みで推移中。
			（地域要因）地域要因は特に変動ない。郊外型住宅団地だが利便性・住環境が良く、需要・地価は若干強含みで推移中。
			（個別的要因）個別的要因については特に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 11023	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	東20 m市道		１住居 (60,200) 地区計画等
b	八幡西０８Ｃ - 11005	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東20 m市道 東8 m 角地		１低専 (50,60) 地区計画等
c	八幡西０８Ｃ - 10329	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		１中専 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 11009	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道 北5 m 角地		１低専 (60,80) 建物高最高１０m その他
e	八幡西０８Ｃ - 10322	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	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	( ) 54,681	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	56,598	100 / [114.6]	49,387	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	50,900
b	( ) 51,043	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	51,298	100 / [106.9]	47,987		49,400
c	( ) 42,594	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	43,240	100 / [85.4]	50,632		52,200
d	( ) 45,605	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	44,410	100 / [91.4]	48,589		50,000
e	( ) 40,979	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	41,553	100 / [85.7]	48,487	[103.0] / 100	49,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +2.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -21.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +20.0 / 環境 -30.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**50,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区星ケ丘３丁目１７番１１８	2935000319680-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 9　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
北九州八幡西(県)　－ 9	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	20,600,000 円	１㎡当たりの価格	76,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区浅川台１丁目８４９番２２「浅川台１－１４－２６」			②地積(㎡)	270 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　200ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　19 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	折尾駅　北西方1.6 km	法令規制	１中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	特段の地域要因変動は見込まれないが、住環境・品等が良好な熟成した戸建住宅団地に属し、学校区の選好性も反映して住宅地需要は高く、地価水準は今後も堅調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	方位 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	48,300 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、八幡西区北部を中心とした北九州市北西部の住宅地域の圏域であり、需要者の中心は八幡西区及び隣接区の居住者と判断する。圏内では近年、隣接区で公共団体による大規模な土地区画整理事業が施行され、民間開発事業者による分譲戸建住宅の供給も多く、地価水準は強含みで推移している。取引市場における中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが１，５００万円～２，０００万円前後と判断する。
(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。本件では対象地周辺の複数事例より比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から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、周辺地域の需給動向のほか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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 76,700 円／㎡	[103.9]／100	100／[102.0]	100／[102.0]	[100.0]／100	76,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	八幡西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）	当区北部の折尾駅勢圏に立地し、住環境・品等が良好な戸建住宅地域として需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。
			（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	八幡西０８Ｃ - 10103	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北9 m市道		１中専 (60,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10106	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	北9 m市道		１低専 (50,80)
c	八幡西０８Ｃ - 10110	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 角地		１中専 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10402	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 西9 m 角地		１低専 (60,80)
e	八幡西０８Ｃ - 10305	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北東6 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 87,667	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	89,771	100 [116.3]	77,189	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	77,200
b	( ) 73,474	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,090	100 [98.0]	76,622		76,600
c	( ) 78,564	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,496	100 [101.0]	76,729		76,700
d	( ) 73,599	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [／]	100 [105.1]	71,638	100 [94.1]	76,130		76,100
e	( ) 83,008	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	85,498	100 [112.9]	75,729		75,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	+14.0
			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 +0.32	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			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 +0.32	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+1.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.38	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	+5.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.33	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+14.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**76,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,051,753	1,070,940	3,980,813	3,528,110	452,703	(0.9788) 443,106	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	13,032,529 円 (48,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	150.00	ＬＳ　2 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
１中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	13.5 m× 20.0 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	平均賃貸面積５０㎡程度の２階建共同住宅を想定	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	150.00	100.0	150.00	1,430	214,500	1.0 1.0	214,500 214,500
2 ～ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,430	214,500	1.0 1.0	214,500 214,500
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		429,000		429,000 429,000

⑨年額支払賃料	429,000 円 × 12ケ月 ＝	5,148,000 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（%））	5,148,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × 4.0 % ＝	205,920 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,942,080 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	429,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	4,118 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 %) 429,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	105,555 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,051,753 円 (18,710 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 1,462 円/㎡ 月額支払賃料 (1,430 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	239,600 円	59,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	154,440 円	5,148,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 48,000 円	査定額
	建物 509,100 円	59,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	59,900 円	59,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	59,900 円	59,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,070,940 円 (3,966 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	59,900,000 円	194,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (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	3,528,110 円 (13,067 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,051,753	円
②総費用	1,070,940	円
③純収益 ①－②	3,980,813	円
④建物等に帰属する純収益	3,528,110	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	452,703	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	443,106 円 (1,641	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

13,032,529 円 (48,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区浅川台１丁目８４９番２２	2935000204139-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　－ 10	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　英樹

鑑定評価額	8,550,000 円	１㎡当たりの価格	32,500 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区馬場山東１丁目３３番６８「馬場山東１－９－２５」			②地積(㎡)	263 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域	西8 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋3.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	郊外部の住宅団地	街路	基準方位北８m市道	交通施設	楠橋駅　北東方3.1 km	法令規制	１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	郊外部の住宅団地で、住環境が良好な地域として当面現状推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価はほぼ横ばい推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。建築費高騰の影響等、低価格帯への需要もあり、郊外だが平坦かつ住環境が良好な近隣地域の需要・地価は底堅く推移中である。需要の中心価格帯は、土地２５０㎡で７３０～９００万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は近隣地域及び周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　－ 16	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 34,100 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.0]	[100.0] / 100	32,100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +1.0 行政 +2.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。建築費高騰の影響はあるが、利便性・住環境が良い郊外住宅地域の需要・地価は横這いから強含み。
			（地域要因）	地域要因は特に変動ない。利便性は若干劣るが住環境が良い郊外型住宅団地で、需要・地価は概ね横ばいで推移中。
			（個別的要因）	個別的要因については特に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 11007	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西4.1 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他
b	八幡西０８Ｃ - 10699	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		１低専 (60,80) 地区計画等
c	八幡西０８Ｃ - 11006	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	東6.1 m市道		１低専 (50,80) 建物高最高１０m その他
d	八幡西０８Ｃ - 11017	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m道路 北東6 m 準角地		１低専 (60,80) 建物高最高１０m その他
e	八幡西０８Ｃ - 11022	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8 m市道 北西8 m 角地		１住居 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 31,281	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	32,584	100 / [100.0]	32,584	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	32,600
b	( ) 39,227	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	39,035	100 / [116.8]	33,420		33,400
c	( ) 36,197	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.3]	40,246	100 / [120.0]	33,538		33,500
d	( ) 20,174	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [75.0]	100 / [99.9]	26,926	100 / [87.3]	30,843		30,800
e	( ) 21,864	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [103.0]	26,534	100 / [88.4]	30,016	[100.0] / 100	30,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -15.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**32,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	－	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区馬場山東１丁目３３番６８	2935000271295-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県)　－ 11	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　花田　宏治

鑑定評価額	14,000,000 円	１㎡当たりの価格	61,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区泉ケ浦３丁目２７０１番４５９「泉ケ浦３－１０－３」			②地積(㎡)	228 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２低専 (60,100) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西8 m 市道	水道、ガス、下水	折尾2.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　500ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	丘陵部の戸建住宅地域	街路	基準方位　北８ｍ市道	交通施設	ＪＲ折尾駅　南方2.5 km	法令規制	２低専 (60,100)
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域として熟成しており土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はないことから当面は現状維持と予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,400 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	同一需給圏は折尾駅を最寄りとする八幡西区及び若松区の戸建住宅地域である。主な需要者は個人で取引に当たっては利便性、快適性、安全性について検討が行われつつ、取引相場が重要な判断基準となっている。取引の中心となる価格帯は１坪当たり１９万円～２１万円程度と推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を検討しつつ、取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 61,100 円／㎡	[102.3]／100	100／[100.0]	100／[102.9]	[101.0]／100	61,400		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 0.0 域 交通 +5.0 要 環境 -2.0 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 59,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因	建設物価の高騰から住宅地需要は鈍化しているが、折尾駅を最寄り駅とする圏域では比較的安定した需要が続いている。
			個別的要因	特段の変動要因はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 11113	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 南16.5 m 二方路		１低専 (50,60) 地区計画等
b	八幡西０８Ｃ - 11101	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道		１低専 (50,80)
c	八幡西０８Ｃ - 11106	北九州市八幡西区		建付地	( )	台形	北西6 m市道		１低専 (50,80) 地区計画等
d	八幡西０８Ｃ - 11105	北九州市八幡西区		更地	( )	正方形	南東5 m市道		２低専 (60,100)
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	( ) 70,436	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	71,494	100 / [109.2]	65,471	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	66,100
b	( ) 89,806	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	90,873	100 / [109.2]	83,217		84,000
c	( ) 37,365	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [75.0]	100 / [88.0]	57,633	100 / [107.1]	53,812		54,400
d	( ) 80,357	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	80,199	100 / [110.2]	72,776		73,500
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 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
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：　**61,400** 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	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏しく賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区泉ケ浦３丁目２７０１番４５９	2935000186728-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　－ 12	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　英樹

鑑定評価額	6,750,000 円	１㎡当たりの価格	35,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	北九州市八幡西区木屋瀬２丁目２８３番１３「木屋瀬２－１８－１４」			②地積(㎡)	190 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,180)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北4.5 m 市道	水道、下水	木屋瀬500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　160ｍ、西　50ｍ、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　16 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：八幡西区郊外部に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路：４．５m市道	交通施設：木屋瀬駅　北西方500 m　法令規制：１住居 (60,180)
	⑤地域要因の将来予測	郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅に近い等利便性・住環境が良好な地域として当面現状推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は概ね横ばい推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。		

(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	35,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部一帯の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。当区郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な近隣地域で、需要・地価は概ね横ばいで推移中。需要の中心価格帯は、土地２００㎡で６４０～７８０万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地域にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　－ 16	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 34,100 円／㎡	[99.7]/100	100/[100.0]	100/[97.8]	[100.0]/100	34,800		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -6.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,400 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 +0.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。建築費高騰の影響はあるが、利便性・住環境が良い郊外住宅地域の需要・地価は横這いから強含み。
			（地域要因）	地域要因は特に変動ない。利便性・住環境が良い郊外の既存住宅地域で、需要・地価は概ね横ばいで推移中。
			（個別的要因）	個別的要因については特に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 11003	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		１住居 (60,160)
b	八幡西０８Ｃ - 10699	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		１低専 (60,80) 地区計画等
c	八幡西０８Ｃ - 10329	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		１中専 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10210	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東8 m市道 南6 m 角地		１低専 (60,80)
e	八幡西０８Ｃ - 10307	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西5 m市道		２低専 (60,100)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 32,820	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	34,616	100 [98.0]	35,322	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	35,300
b	( ) 39,227	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	39,035	100 [108.0]	36,144		36,100
c	( ) 42,594	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	43,240	100 [114.9]	37,633		37,600
d	( ) 45,891	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	43,968	100 [125.4]	35,062		35,100
e	( ) 41,217	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	41,503	100 [117.6]	35,292		35,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +15.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +31.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +11.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**35,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区木屋瀬２丁目２８３番１３	2935000298857-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　－ 13	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　英樹

鑑定評価額	12,300,000 円	１㎡当たりの価格	54,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	43,000 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	北九州市八幡西区若葉３丁目５０８番４８６「若葉３－１３－２７」			②地積(㎡)	225 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	今池500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　230 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：昭和中期後半に開発された丘陵地の古い分譲住宅地域	街路：４．５m市道	交通施設：筑豊電鉄今池駅　南東方 500 m
		法令規制：１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地の古い分譲住宅地域で、最寄り駅に近い利便性・住環境が比較的良好な地域として引き続き現状推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に筑豊電鉄沿線の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。丘陵地の古い分譲住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が比較的良好な近隣地域の需要・地価は建築費高騰の影響あるが、強含みで推移中。需要の中心価格帯は、土地２３０㎡で１，１００～１，４００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地域にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性が高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　－ 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 61,100 円／㎡	[102.3]／100	100／[100.0]	100／[116.3]	[100.0]／100	53,700		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 交通 0.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 52,800 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 +3.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。建築費高騰の影響はあるが、利便性・住環境が良い鉄道沿線の住宅地域の需要・地価は強含み。
			（地域要因）	地域要因は特に変動ない。利便性・住環境が比較的良い丘陵地の古い分譲住宅地域で、建築費高騰の影響はあるが、需要・地価は強含み。
			（個別的要因）	個別的要因については特に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10310	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西5.5 m市道		１低専 (50,80)
b	八幡西０８Ｃ - 10804	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南東6.1 m市道		１低専 (50,80)
c	八幡西０８Ｃ - 10498	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		１中専 (60,180)
d	八幡西０８Ｃ - 10805	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道 北西4.6 m 角地		１中専 (70,200)
e	八幡西０８Ｃ - 10313	北九州市八幡西区		更地	( )	正方形	南東4 m市道		１住居 (60,160)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 45,446	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	48,938	100 [94.9]	51,568	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	51,600
b	( ) 56,113	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	59,410	100 [103.3]	57,512		57,500
c	( ) 54,347	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,271	100 [101.0]	54,724		54,700
d	( ) 38,747	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [70.0]	100 [104.0]	54,075	100 [100.4]	53,860		53,900
e	( ) 49,404	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	50,046	100 [91.2]	54,875		54,900

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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -1.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 +9.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**54,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区若葉３丁目５０８番４８６	2935000183006-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 14　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
北九州八幡西(県)　－ 14	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	19,300,000 円	１㎡当たりの価格	62,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	北九州市八幡西区里中２丁目３５３番１３０「里中２－８－１６」			②地積（㎡）	309 ( )	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	永犬丸500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　250ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 緩傾斜地勢の既成住宅団地 / 街路 6m市道 / 交通施設 永犬丸駅　北方500 m / 法令規制 １住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	八幡西区中部の既成住宅団地に属し、大きな地域要因変動は見込まれないが、住環境は良好であり、また周辺の取引動向から相応の住宅地需要があり、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	63,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	39,300 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区中部～南部の住宅地域の圏域であり、特に筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接市区の居住者と判断する。対象基準地は、高齢化が進む戸建住宅団地に存するが、住環境は概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲や建替え等に伴う住宅地需要が認められる。取引市場における中心価格帯は画地規模により相違するが、新築戸建住宅が３，５００万円前後と判断する。
(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。本件では対象基準地周辺の複数事例より比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から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、周辺地域の需給動向にも留意して、上記のとおり決定した。

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

(9)指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 61,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州八幡西 － 2 公示価格 61,700 円／㎡ ②変動率 年間 +2.3 % 半年間 +1.3 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	八幡西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）	当区中部に位置する既成の戸建住宅団地であるが、私鉄沿線に立地し住環境は概ね良好であり、地価は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	八幡西０８Ｃ - 10309	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南西6 m市道 東3 m 角地		１中専 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10315	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	南西9 m市道 北西4 m 角地		１住居 (70,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10321	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道 西20 m 角地		１住居 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10498	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		１中専 (60,180)
e	八幡西０８Ｃ - 10802	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.4 m道路		２住居 (60,176)

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	( ) 51,023	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	52,210	100 [83.3]	62,677	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	62,700
b	( ) 55,866	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	56,085	100 [88.9]	63,088		63,100
c	( ) 67,443	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [／]	100 [107.1]	63,980	100 [101.0]	63,347		63,300
d	( ) 54,347	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,271	100 [88.4]	62,524		62,500
e	( ) 54,692	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,567	100 [87.3]	63,651		63,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-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 +0.27	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	-12.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.27	街路	+4.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	+2.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.15	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	-8.0
			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 +0.16	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-1.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**63,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,016,426	1,066,860	3,949,566	3,528,110	421,456	(0.9788) 412,521	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,132,971 円 (39,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	150.00	ＬＳ　２Ｆ	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
１住居	60 %	200 %	200 %	309 ㎡	15.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道 6.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	平均賃貸面積５０㎡の２階建共同住宅を想定	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	150.00	100.0	150.00	1,420	213,000	1.0 1.0	213,000 213,000
2 ～ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,420	213,000	1.0 1.0	213,000 213,000
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		426,000		426,000 426,000

⑨年額支払賃料	426,000 円 × 12ケ月 ＝	5,112,000 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（%））	5,112,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × 4.0 % ＝	204,480 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,907,520 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	426,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	4,090 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 %) 426,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	104,816 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,016,426 円 (16,234 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 1,452 円/㎡ 月額支払賃料 (1,420 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	239,600 円	59,900,000 × 0.4 %
②維持管理費	153,360 円	5,112,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 45,000 円	査定額
	建物 509,100 円	59,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	59,900 円	59,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	59,900 円	59,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,066,860 円 (3,453 円／㎡)	(経費率 21.3 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	59,900,000 円	194,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (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	3,528,110 円 (11,418 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,016,426	円
②総費用	1,066,860	円
③純収益 ①－②	3,949,566	円
④建物等に帰属する純収益	3,528,110	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	421,456	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	412,521 (1,335	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

12,132,971 円　(39,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区里中２丁目３５３番１３０	2935000309572-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 15　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
北九州八幡西(県)　－ 15	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　鈴木　健二

鑑定評価額	9,800,000 円	１㎡当たりの価格	39,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	北九州市八幡西区大畑町１６３９番２「大畑町９－２３」			②地積（㎡）	250 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他） 風致地区 土砂災害警戒区域 (40,80)
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	南5 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎2.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　200ｍ、南　150ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 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：５m市道　交通施設：黒崎駅　南東方2.8 km　法令規制：１低専 (40,80) 風致地区 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、地域の状況に特段の変化はなく、今後とも現況程度で地価は概ね横ばい傾向にて推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は主として八幡西区及び隣接区の郊外の中小規模戸建住宅地域である。山手のバス圏域に所在する傾斜地勢の住宅地域で、需要は芳しくない。需要者は主として八幡西区の居住者であり、需要の中心となる価格帯は２５０㎡程度の土地で１，０００万円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己所有を主体とした中規模戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は主として自用の戸建住宅地の取引事例から求めたものであり、居住の快適性・利便性を反映した適正な実勢価格が求められたものと思料される。よって、比準価格を標準とし、指定基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　－ 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 61,100 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [160.8]	[100.0] / 100	38,900		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +35.0 行政 +5.0 その他 +5.0

(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 39,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：八幡西区の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化率は引き続き上昇している。取引件数は概ね横ばい、建築着工は微減傾向である。 地域要因：傾斜地勢の高台の住宅地域で、現況の土地利用状況に変化はなく、地価は現状維持程度で推移している。 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 - 10727	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南東9 m市道		１住居 (60,200) 風致地区
b	八幡西０８Ｃ - 10210	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東8 m市道 南6 m 角地		１低専 (60,80)
c	八幡西０８Ｃ - 11114	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北西10 m市道		１住居 (60,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10498	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		１中専 (60,180)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 42,351	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	42,351	100 / [107.6]	39,360	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	39,400
b	( ) 45,891	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	43,968	100 / [111.4]	39,469		39,500
c	( ) 39,679	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	40,824	100 / [101.6]	40,181		40,200
d	( ) 54,347	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	55,271	100 / [146.6]	37,702		37,700
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 0.00	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 -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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 +20.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -13.0	環境 +8.0
			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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 +35.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 +10.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**39,200** 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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区大畑町１６３９番２	2935000222922-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県)　－ 16	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　花田　宏治

鑑定評価額	8,740,000 円	１㎡当たりの価格	34,000 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	1.1 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	北九州市八幡西区茶屋の原４丁目１４０３番５７ 「茶屋の原４－１０－３」			②地積(㎡)	257 ( )	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　250 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：郊外部の住宅地域 / 街路：基準方位　北６ｍ 市道 / 交通施設：楠橋駅　北東方1.3 km / 法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	八幡西区郊外部の戸建住宅地域として熟成しており土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく当面は現状維持と予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　34,000　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	八幡西区郊外の既成戸建住宅地であり、同一需給圏は筑豊電鉄線上の各駅を最寄りとする一円の戸建住宅地域と思料する。主な需要者は個人で、取引に当たっては主に利便性、安全性、快適性についての検討を行いつつ、取引相場が重要な判断基準となっている。取引の中心となる価格帯は１坪当たり１２万円前後と推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、市場においては利便性、快適性、安全性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向がある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めており、実証性を備えた価格として説得力を有することから比準価格を採用し、かつ不動産市況を踏まえた前年価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指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　34,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。 地域要因：建設物価の高騰から住宅需要は鈍化するなか、利便性や快適性、安全性を軸に厳格な選別が進み需要はやや弱含みである。 個別的要因：特段の変動要因はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 11122	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南西8 m市道		１住居 (60,200)
b	八幡西０８Ｃ - 11001	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		１住居 (60,160)
c	八幡西０８Ｃ - 11195	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.8 m市道		１低専 (50,80)
d	八幡西０８Ｃ - 10218	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	南東5.5 m市道		１低専 (50,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 42,515	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	42,430	100 [100.0]	42,430	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	42,400
b	( ) 31,784	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,784	100 [93.1]	34,140		34,100
c	( ) 30,321	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	30,200	100 [93.1]	32,438		32,400
d	( ) 16,038	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	20,088	100 [61.7]	32,558		32,600
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 -0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 -10.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　34,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏しく賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区茶屋の原４丁目１４０３番５７	2935000286806-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 17　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
北九州八幡西(県)　－ 17	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	15,400,000 円	１㎡当たりの価格	34,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 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	北九州市八幡西区大字本城字西枕崎３３９０番２		②地積(㎡)	450 ( )	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
	長方形 1：1.2	住宅 Ｗ 1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域	西6.5 m 県道	水道、ガス、下水	本城2.3 km

「調区」(70,200)

（その他）

(40,60)

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　25 m、　規模　500 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：６．５m県道　交通施設：本城駅　北方2.3 km　法令規制：「調区」(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外部の既成住宅地域として特段の要因変動はみられず取引は低調であるが、値頃感が指摘される一方で住環境・公法規制等から市場流動性に乏しく、地価水準は今後も横ばい基調で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接区郊外部の市街化調整区域等に存する住宅地域の圏域であり、大字本城地区の住宅地との代替・競争関係が強い。圏内では旧来の土地利用形態が残存し地縁的選好性が強く、圏外からの転入者は少ない。隣接する市街化区域では利便施設が立地し熟成が進むが、対象基準地は、公法規制等に難があり、値頃感が指摘されるが需要は限定的である。取引は低調かつ画地規模により一様でなく、市場における中心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	対象基準地は自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域に存するため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。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。本件では対象基準地と価格牽連性を有する複数事例を採用し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向のほか単価と総額との関連にも留意して、比準価格を妥当と判断し、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 34,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	八幡西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)	特段の要因変動は見られず値頃感が指摘される一方で、公法規制等から市場流動性に乏しく、地価は横ばい基調で推移している。
			(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	八幡西０８Ｃ - 10304	北九州市八幡西区		更地	( )	袋地等	北7 m市道		「調区」(40,60)
b	八幡西０８Ｃ - 10306	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東6.3 m市道		１低専(50,80)
c	八幡西０８Ｃ - 10207	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北東5 m市道		１住居(60,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10293	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南6.5 m市道		「調区」(40,60)
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	( ) 30,390	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	33,834	100 / [98.9]	34,210	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	34,200
b	( ) 46,398	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	47,570	100 / [138.0]	34,471		34,500
c	( ) 44,484	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [93.0]	48,502	100 / [140.5]	34,521		34,500
d	( ) 28,850	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [98.0]	29,439	100 / [85.5]	34,432		34,400
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 +0.02	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.17	街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 +20.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.16	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +15.0 / 行政 +21.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -9.0 / 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：　34,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地は、市街化調整区域に指定された既成住宅地域に属し、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区大字本城字西枕崎３３９０番２	2935000156796-0000
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

北九州八幡西(県)　－ 18　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
北九州八幡西(県)　－ 18	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　大武　克己

鑑定評価額	19,200,000 円	１㎡当たりの価格	75,800 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	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区本城学研台１丁目７番１１７「本城学研台１－７－２２」			②地積(㎡)	253 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他） 地区計画等
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　250ｍ、西　70ｍ、南　80ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：区画整理された住宅団地 ／ 街路：基準方位北 6m市道 ／ 交通施設：ＪＲ折尾駅　北方4 km ／ 法令規制：１低専 (40,60) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、当分の間、現状の使用が継続するものと予測される。地価水準は、当分の間、引き続き上昇基調で推移して行くものと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺区の住宅地域と判定される。中心となる需要者は、北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁的選好性を有する個人等である。当該地域は、区画整然とした住宅地域であり、周辺の幹線道路には店舗等も存し、住環境が良好で住宅地の需要は底堅く、地価の上昇傾向が継続している状況にある。取引価格の中心価格帯は、土地のみで１９００万円程度、新築戸建で、３９００万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模の一般住宅が多い既存の住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 76,700 円／㎡	[103.9]／100	100／[102.0]	100／[104.0]	[100.0]／100	75,100		標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 要因

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %	③価格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。当区の人口は減少傾向で、世帯数は増加傾向。
			（地域要因）大型住宅団地のひびきの地区の住宅地は、引き続き需要が強く、人口も引き続き増加傾向にある。
			（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	八幡西０８Ｃ - 10110	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 角地		１中専 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10106	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	北9 m市道		１低専 (50,80)
c	八幡西０８Ｃ - 10102	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		２低専 (60,100)
d	八幡西０８Ｃ - 10305	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北東6 m市道		１低専 (50,80)
e	若松０８Ｃ - 10415	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南東17 m 二方路		１低専 (50,60) 地区計画等

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 78,564	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,496	100 [103.0]	75,239	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	75,200
b	( ) 73,474	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,090	100 [100.9]	74,420		74,400
c	( ) 66,884	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,225	100 [95.0]	72,868		72,900
d	( ) 83,008	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	85,498	100 [111.3]	76,818		76,800
e	( ) 86,862	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	85,693	100 [107.8]	79,493		79,500

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 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　75,800 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)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、第１種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、自己使用の住宅が主であり貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区本城学研台１丁目７番１１７	2935010032092-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 19　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
北九州八幡西(県)　－ 19	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　沖永　裕章

鑑定評価額	15,500,000 円	１㎡当たりの価格	75,000 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	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区北筑２丁目４番１０３「北筑２－４－２６」			②地積(㎡)	206 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他） 風致地区 地区計画等
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	今池400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　170ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	住環境が良好な大規模戸建住宅団地	街路	基準方位北 6ｍ市道	交通施設	今池駅　北西方400 m	法令規制	１低専 (40,60) 風致地区 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業による住環境・品等が優れた戸建住宅団地に属し、八幡西区の住宅地域の中では市場競争力が高く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。						

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 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、八幡西区中部～西部地区を中心とした住宅地域の圏域であり、特に筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接区に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は、圏内では住環境・品等が優れた戸建住宅団地に属し、地価水準は概ね堅調に推移している。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１，５００万円前後と判断する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。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。本件では八幡西区内の複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の需給動向のほか、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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県) － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 61,100 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [83.0]	[100.0] / 100	75,300		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	-17.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	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 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 +4.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	八幡西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	住環境及び品等が優れた戸建住宅団地に属し市場競争力は高く、地価は堅調に推移している。
			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	八幡西０８Ｃ - 11113	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 南16.5 m 二方路		１低専 (50,60) 地区計画等
b	八幡西０８Ｃ - 10198	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		１中専 (60,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10604	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	西6.1 m市道 北西6.1 m 角地		２低専 (70,100)
d	八幡西０８Ｃ - 10719	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		１中専 (60,200)
e	八幡西０８Ｃ - 10804	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南東6.1 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 70,436	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	71,494	100 / [96.0]	74,473	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	74,500
b	( ) 93,590	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	97,708	100 / [129.8]	75,276		75,300
c	( ) 87,773	100 / [100.0]	[101.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	87,687	100 / [116.2]	75,462		75,500
d	( ) 68,131	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	69,357	100 / [92.7]	74,819		74,800
e	( ) 56,113	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	59,410	100 / [79.4]	74,824		74,800

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +20.0 / 行政 +1.0 / その他 +3.0		
c	正常	%／月 +0.27	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**75,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	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	公法上、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域内の宅地であり、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が顕在しないため。

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	北九州市八幡西区北筑２丁目４番１０３	2935010047385-0000
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
北九州八幡西(県)　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県)　－ 20	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　花田　宏治

鑑定評価額	18,500,000 円	１㎡当たりの価格	78,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区浅川学園台１丁目４番１２３「浅川学園台１－４－２３」			②地積(㎡)	237 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾2.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 500ｍ、西 80ｍ、南 20ｍ、北 40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、 奥行 約 15 m、 規模 230 ㎡程度、 形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項 八幡西区西部の戸建住宅地域	街路 基準方位 北6ｍ 市道	交通施設 折尾駅 北西方2.9 km	法令規制 １低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	八幡西区北西に展開する閑静な戸建住宅地域であり、近隣地域及び周辺には土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は無く当面は現状維持が続くと予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は折尾駅を最寄りとする八幡西区及び若松区西部の戸建住宅地域である。主な需要者は個人で取引に当たっては主に利便性、快適性、安全性について検討が行われ、取引相場が重要な判断基準となっている。取引の中心となる価格帯は１坪当たり２３万円～２４万円と推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性について検討が行われつつ、取引相場を重要な判断基準として意思決定が行われることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 76,700 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	[100.0] / 100	77,400		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +2.0 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 75,000 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価格変動形成要因の	一般的要因	国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因	建設物価の高騰から住宅需要は鈍化しているが、折尾駅を最寄り駅とする圏域では比較的安定した需要を維持している。
			個別的要因	特段の変動要因はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10106	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	北9 m市道		１低専 (50,80)
b	八幡西０８Ｃ - 10305	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北東6 m市道		１低専 (50,80)
c	八幡西０８Ｃ - 11194	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		２低専 (60,100)
d	八幡西０８Ｃ - 10102	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		２低専 (60,100)
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	( ) 73,474	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,090	100 [96.0]	78,219	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	78,200
b	( ) 83,008	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	85,498	100 [101.0]	84,651		84,700
c	( ) 77,101	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,648	100 [102.0]	79,067		79,100
d	( ) 66,884	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,225	100 [91.1]	75,988		76,000
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 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.32	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -7.0 / 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：　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	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏しく賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区浅川学園台１丁目４番１２３	2935000313266-0000
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

北九州八幡西(県)　５－１　　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
北九州八幡西(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　健二

鑑定評価額	61,500,000 円	１㎡当たりの価格	182,000 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]	140,000 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	北九州市八幡西区西神原町７番１２「西神原町２－２９」			②地積(㎡)	338 ( )	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） (90,400)
	長方形 1：2	診療所兼住宅 ＲＣ ３	中層の事務所ビル、医院、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北18 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎530 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　80ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　25 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：１８m市道　交通施設：黒崎駅　南東方530 m　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	黒崎駅へ徒歩圏の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、用途の多様性も認められ需要は根強い。地域要因に特段の変動はないが、当面は現状を維持しつつ、地価は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	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	186,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	110,000 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	同一需給圏は八幡西区及び隣接区等の商業地域である。需要者は、商業用途としては上記圏域で商業経営、賃貸経営を行う事業者、不動産業者等が、住宅用途としてはマンション開発を目論む不動産デベロッパー等が中心となるものと思料される。商業用途・住宅用途としての土地利用が可能であり、その希少性から需要は根強い。需要の中心となる価格帯は土地の規模、用途等によりバラツキが認められ、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、対象基準地上に店舗兼共同住宅の建築賃貸を想定し試算したが、当地域の事業形態は様々であり、各種想定に予測の限界を超える点は否めず、結果的に比準価格より低位に求められた。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地価格との均衡及び商業地の地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　５－３	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 269,000 円／㎡	[109.3]／100	100／[103.0]	100／[159.1]	[100.0]／100	179,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +25.0 行政 +20.0 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 171,000 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 +6.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	八幡西区の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化率は引き続き上昇している。取引件数は概ね横ばい、建築着工は微減傾向である。
			(地域要因)	黒崎駅徒歩圏の用途の多様性が認められる希少な商業地域であり、需要は根強い。地価は引き続き上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10708	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	南15 m市道 西8 m 北10 m 三方路		１中専 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10301	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北東29 m市道 南西4.3 m 二方路		商業 (100,400)
c	八幡西０８Ｃ - 10701	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東15 m市道 南5.9 m 角地		１住居 (70,200)
d	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)
e	戸畑０８Ｃ - 10921	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	北東36 m県道 北西6 m 南東4 m 三方路		商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 170,872	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	159,532	100 [81.1]	196,710	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	197,000
b	( ) 120,406	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	123,357	100 [69.6]	177,237		177,000
c	( ) 122,192	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	123,853	100 [66.0]	187,656		188,000
d	( ) 116,233	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	118,558	100 [65.9]	179,906		180,000
e	( ) 236,045	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.8]	241,248	100 [131.2]	183,878		184,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0
			画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -35.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -22.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 -7.0	交通・接近 -4.0	環境 -18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0
			画地 -0.2	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：　186,000 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)
	22,742,298	5,523,680	17,218,618	15,871,100	1,347,518	(0.9616) 1,295,773	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	37,022,086 円　（　110,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	200.00	ＲＣ　6 Ｆ	1,200.00

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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	338 ㎡	13.5 m× 25.0 m	前面道路： 市道　18.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～６階：共同住宅	⑦有効率の理由　92.5 %	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	200.00	80.0	160.00	2,750	440,000	5.0 2.0	2,200,000 880,000
2 ～ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,580	300,200	1.0 1.0	300,200 300,200
～								
～								
～								
計		1,200.00	92.5	1,110.00		1,941,000		3,701,000 2,381,000

⑨年額支払賃料	1,941,000 円 × 12ケ月 ＝	23,292,000 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（%））	23,292,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,164,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		22,127,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,701,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	35,160 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 %) 2,381,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	579,738 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	22,742,298 円　(67,285 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 2,879 円/㎡ 月額支払賃料 (2,750 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,435,000 円	287,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	931,680 円	23,292,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 143,500 円	査定額
	建物 2,439,500 円	287,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	287,000 円	287,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	287,000 円	287,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	5,523,680 円 （ 16,342 円／㎡ ）	（経費率 24.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	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	287,000,000 円	232,000 円／㎡× 1,200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	15,871,100 円 (46,956 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	22,742,298	円
②総費用	5,523,680	円
③純収益 ①－②	17,218,618	円
④建物等に帰属する純収益	15,871,100	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,347,518	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,295,773 円 (3,834	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

37,022,086 円　(110,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区西神原町７番１２	2935000146285-0000
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
北九州八幡西(県)　５ － ２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　５ － ２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　英樹

鑑定評価額	32,200,000 円	１㎡当たりの価格	142,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８ 年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８ 年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	110,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８ 年　７月　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	北九州市八幡西区黒崎４丁目２３番１２「黒崎４－１－１８」			②地積(㎡)	227 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火 （その他） (100,480)
	長方形 1：2	店舗兼事務所 Ｓ 3	中層の雑居ビルのほかに駐車場等が見られる商業地域	西8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　21 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：８m市道　交通施設：黒崎駅　南西方350 m　法令規制：商業 (100,480) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	黒崎駅前商業地外縁部に飲食店舗等が見られる既成商業地域で、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得・建設を推進し、高値取引が継続し、容積率緩和もあり、地価は引き続き堅調と予測。市況、金利等に注意。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	102,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に黒崎駅南側の駅徒歩圏商業地域と代替性が強い。需要者の中心は飲食店等経営者、地場不動産会社、マンション開発業者等。大型路線商業施設への顧客流出等で商況は回復途上だが、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得・建設により高値取引継続、容積率緩和もあり、地価は上昇率縮小だが、堅調。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地２５０㎡で３，２００～３，９００万円程度。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたと思料する。収益価格は想定上の不確定要素の混入があるうえ、収益性に限界ある中層店舗等想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：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 132,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +7.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	路線商業地域への顧客流出等で、既成商業地域は商況回復中だが、駅徒歩圏内は高値取引継続や住宅用地需要増で、地価は概ね堅調。
			(地域要因)	中心商業地外縁部の既成商業地域で、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得を促進、容積率緩和等により地価は引き続き堅調。
			(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北10.6 m市道 西6 m 二方路		準工 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10320	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西15 m市道 南西6 m 角地		１中専 (80,200)
c	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)
d	八幡西０８Ｃ - 10605	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	北東9 m市道 北西6 m 角地		１中専 (70,200)
e	八幡西０８Ｃ - 10301	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北東29 m市道 南西4.3 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	( ) 79,035	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	98,794	100 [71.6]	137,980	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	138,000
b	( ) 99,152	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,249	100 [70.8]	140,182		140,000
c	( ) 116,233	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	118,558	100 [80.3]	147,644		148,000
d	( ) 97,299	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	96,727	100 [64.8]	149,270		149,000
e	( ) 120,406	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	123,357	100 [84.3]	146,331		146,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 -17.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -15.0	環境 -12.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	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 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 -1.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -13.0	環境 -19.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.45	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 -12.0
			画地 +2.0	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：　**145,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	16,778,579	3,848,435	12,930,144	12,060,000	870,144	(0.9585) 834,033	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	23,167,583 円　（　102,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	180.00	S　4 F	720.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	800 %	480 %	227 ㎡	11.5 m× 20.0 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１～２階は部分貸し店舗、３～４階は部分貸し事務所を想定。	⑦有効率の理由　77.5 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	180.00	70.0	126.00	3,450	434,700	4.0 2.0	1,738,800 869,400
2 ～ 2	店舗	180.00	80.0	144.00	2,480	357,120	4.0 2.0	1,428,480 714,240
3 ～ 4	事務所	180.00	80.0	144.00	2,250	324,000	4.0	1,296,000
～								
～								
計		720.00	77.5	558.00		1,439,820		5,759,280 1,583,640

⑨年額支払賃料	1,439,820 円 × 12ケ月 ＝	17,277,840 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)	敷金により担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	17,277,840 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	863,892 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		16,413,948 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,759,280 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	54,713 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(5 年)　運用利回り(1.00 %) 1,583,640 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	309,918 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	16,778,579 円　(　73,914 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 3,580 円/㎡ 月額支払賃料 (3,450 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	1,000,000 円	200,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	518,335 円	17,277,840 × 3.0 %
③公租公課	土地 230,100 円	査定額
	建物 1,700,000 円	200,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	200,000 円	200,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	200,000 円	200,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,848,435 円 (16,953 円／㎡)	(経費率 22.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	200,000,000 円	270,000 円／㎡× 720.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0603	0.0435 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	12,060,000 円 (53,128 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	16,778,579	円
②総費用	3,848,435	円
③純収益　①－②	12,930,144	円
④建物等に帰属する純収益	12,060,000	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	870,144	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	834,033 (3,674	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

23,167,583 円　(102,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区黒崎４丁目２３番１２	2935000123894-0000
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

北九州八幡西(県)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　５－３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　坂下　庸平

鑑定評価額	243,000,000 円	１㎡当たりの価格	294,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	225,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎１丁目２番３「黒崎１－４－１」			②地積(㎡)	826 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,800)
	長方形 1：2	銀行 ＳＲＣ ３	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北25 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　40ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　40 m、規模　800 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：コクラ・クロサキリビテーション容積率緩和エリア / 街路：２５m市道 / 交通施設：黒崎駅　南東方250 m / 法令規制：商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	黒崎駅への交通アクセスや容積率の向上等により土地利用の多様性も高まっている。今後は、商業地域としての高度利用がさらに進展していくことが予想される。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	316,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	161,000 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	同一需給圏の範囲を八幡西区及び隣接区などに及ぶ商業地域一円と判定する。とくに主要駅に近く幹線沿いの商業地と価格の牽連性が認められる。主たる需要者は地元法人や不動産業者、資金力のある個人事業主などである。用途の多様性のある商業地として堅調な需要が見込まれるなか、とくに面大地に対する需要は旺盛であり、土地取引は上昇基調を維持している。画地規模などの相違により、需要の中心となる価格帯を見出すことは難しい状況でもある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	不動産市況を反映した比準価格は事例適格要件を具備した取引事例から算出した実証的な価格であり、試算価格として信頼性を有している。一方、近隣地域では自己業務目的の店舗等が支配的であり、理論的な収益価格は元本と果実の相関関係に基づく賃料収入が十分とはいえない。よって、本件においては、規範的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、類似の基準地の価格バランスにも留意のうえ、専門職業家の良心に従い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 269,000 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 +9.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）物価上昇のなか北九州市の景気動向を注視する必要がある。中東情勢の混迷から設備投資や消費者動向などに不透明感が残る。
			（地域要因）店舗や営業所などの外に、居住利便性から共同住宅地としての需要も堅調に見込まれる。
			（個別的要因）個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10709	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南15 m市道		１中専 (60,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10921	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	北東36 m県道 北西6 m 南東4 m 三方路		商業 (100,400)
c	戸畑０８Ｃ - 10909	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西5.8 m 角地		工業 (70,200)
d	戸畑０８Ｃ - 10804	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東24.9 m県道 南西6 m 二方路		商業 (100,400)
e	小倉北８Ｃ - 10310	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	南30 m市道 北6 m 東4 m 三方路		商業 (100,400)

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	( ) 151,528	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	155,619	100 [50.7]	306,941	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	316,000
b	( ) 236,045	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.8]	241,248	100 [79.5]	303,457		313,000
c	( ) 170,402	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	167,755	100 [50.6]	331,532		341,000
d	( ) 152,965	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	151,465	100 [52.6]	287,956		297,000
e	( ) 301,224	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	296,060	100 [97.4]	303,963		313,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -22.0 / 行政 -23.0 / 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 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -10.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -17.0 / 行政 -28.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -30.0 / 行政 -8.0 / その他 -15.0		
e	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +8.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　316,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	139,595,399	35,566,918	104,028,481	98,987,000	5,041,481	(0.9248) 4,662,362	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	133,210,343 円　（ 161,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	385.00	ＳＲＣ　20 Ｆ	6,576.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	826 ㎡	20.5 m× 37.0 m	前面道路： 国道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一階は店舗とし二階以上は共同住宅を想定する。	⑦有効率の理由　74.9 %	同種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	385.00	36.9	142.07	3,300	468,831	6.0 1.0	2,812,986 468,831
2 ～ 10	共同住宅	339.00	78.2	265.10	2,350	622,985	1.0 1.0	622,985 622,985
11 ～ 20	共同住宅	314.00	76.4	239.90	2,500	599,750	1.0 1.0	599,750 599,750
～								
～								
計		6,576.00	74.9	4,926.97		12,073,196		14,417,351 12,073,196

⑨年額支払賃料	12,073,196 円 × 12ケ月 ＝	144,878,352 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	20,000 円/台 × 8 台×12ケ月+ ＝	1,920,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等で担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	144,878,352 円 × 5.0 % ＋ 1,920,000 円 × 5.0 % ＝	7,339,918 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		139,458,434 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	14,417,351 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	136,965 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	139,595,399 円 (169,002 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 3,317 円/㎡ 月額支払賃料 (3,300 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	8,950,000 円	1,790,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	7,339,918 円	146,798,352 × 5.0 %
③公租公課	土地 482,000 円	査定額
	建物 15,215,000 円	1,790,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	1,790,000 円	1,790,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,790,000 円	1,790,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	35,566,918 円 (43,059 円／㎡)	(経費率 25.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	2.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9248

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	1,790,000,000 円	264,000 円／㎡× 6,576.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	98,987,000 円 (119,839 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	139,595,399 円
②総費用	35,566,918 円
③純収益 ①－②	104,028,481 円
④建物等に帰属する純収益	98,987,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	5,041,481 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,662,362 円 (5,645 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

133,210,343 円　(161,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区黒崎１丁目２番３	2935000122371-0000
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
北九州八幡西(県)　５－４　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
北九州八幡西(県)　５－４	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　大武　克己

鑑定評価額	20,400,000 円	１㎡当たりの価格	112,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17 日	(６)路線価	[令和　8年1月]	89,000 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	北九州市八幡西区穴生１丁目９番１３外「穴生１－９－１６」			②地積（㎡）	182 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防
	長方形 1：2	診療所 W 2	店舗、飲食店のほかマンションも見られる私鉄駅前の商業地域	西20 ｍ 市道	水道、ガス、下水	穴生100 ｍ	（その他） (90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	穴生電停北側の店舗数の少ない商業地域	街路	２０m市道	交通施設	筑豊電鉄穴生駅　北方 100 ｍ	法令規制 近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	穴生電停近くの広幅員の道路沿いに、数は以前より少ないが飲食、物販店舗等が見られマンションも見られる。規模の大きな画地はマンション用地としての需要も見込め、今後とも当該利用が進む可能性を有している。						

(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　113,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　84,800 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	同一需給圏は八幡西区一円での商業地域と判定される。需要者の中心は八幡西区及びその周辺区において地縁性を有する個人事業者及び法人である。穴生電停前の広幅員の道路沿いの飲食店舗等の商況は引き続き低く、店舗数も以前より少ない状況ではあるが、地域は高度利用が可能なためマンション用地需要は高いものと思料される。かかる状況を受け、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。			
(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、周辺公示地等との均衡、市場動向をも考慮の上、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　５－９	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 -3.0 環境 -18.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 83,200 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.6]	[100.0] / 100	112,000			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　108,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：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。
	②変動率　年間　+3.7 %　半年間　%		地域要因：筑豊電鉄駅前で小集団の店舗が集積するが、近隣地域内に高層マンションが近年建設された。
			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	八幡西０８Ｃ - 10326	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北8 m市道 北東6 m 角地		近商 (100,300)
b	八幡西０８Ｃ - 11018	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南東8.2 m市道		１住居 (60,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10320	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西15 m市道 南西6 m 角地		１中専 (80,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北10.6 m市道 西6 m 二方路		準工 (70,200)
e	八幡西０８Ｃ - 10301	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北東29 m市道 南西4.3 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	( ) 62,765	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [77.5]	81,959	100 [73.7]	111,206	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	111,000
b	( ) 75,301	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [／]	100 [90.0]	86,345	100 [76.0]	113,612		114,000
c	( ) 99,152	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,249	100 [83.9]	118,294		118,000
d	( ) 79,035	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	98,794	100 [90.3]	109,406		109,000
e	( ) 120,406	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	123,357	100 [110.2]	111,939		112,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -22.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.36	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 -3.0 / 環境 -15.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -2.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -18.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 0.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**113,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(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)
	7,633,025	1,705,860	5,927,165	5,376,150	551,015	(0.9806) 540,325	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	15,437,857 円　(84,800 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 (㎡)
店舗兼共同住宅	145.00	S　3 F	435.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	182 ㎡	9.0 m× 20.0 m	前面道路： 市道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階以上を共同住宅。住宅部分は１戸４５㎡程度のファミリータイプを想定。	⑦有効率の理由	90.0 %	店舗兼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	店舗	145.00	80.0	116.00	2,040	236,640	2.0 2.0	473,280 473,280
2 ～ 2	住宅	145.00	95.0	137.75	1,500	206,625	1.0 1.0	206,625 206,625
3 ～ 3	住宅	145.00	95.0	137.75	1,500	206,625	1.0 1.0	206,625 206,625
～								
～								
計		435.00	90.0	391.50		649,890		886,530 886,530

⑨年額支払賃料	649,890 円 × 12ケ月 ＝	7,798,680 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
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（%））	7,798,680 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	389,934 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,408,746 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	886,530 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	8,422 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 %) 886,530 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	215,857 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	7,633,025 円　(41,940 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 2,131 円/㎡ 月額支払賃料 (2,040 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	459,500 円	91,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	233,960 円	7,798,680 × 3.0 %
③公租公課	土地 47,500 円	査定額
	建物 781,100 円	91,900,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	91,900 円	91,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	91,900 円	91,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,705,860 円 (9,373 円／㎡)	(経費率 22.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9806

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	91,900,000 円	205,000 円／㎡× 435.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 30 % + 0.0871 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,376,150 円 (29,539 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,633,025	円
②総費用	1,705,860	円
③純収益 ①－②	5,927,165	円
④建物等に帰属する純収益	5,376,150	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	551,015	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	540,325	円
	(2,969	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

15,437,857 円　(84,800 円／㎡)

No	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区穴生１丁目９番１３	2935000083434-0000
2	北九州市八幡西区穴生１丁目９番１４	2935000083435-0000
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

北九州八幡西(県)　５－５　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
北九州八幡西(県)　５－５	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	68,400,000 円	１㎡当たりの価格	85,700 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区町上津役東２丁目２０９１番１外「町上津役東２－１－１９」			②地積（㎡）	798 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） (100,200)
	長方形 1：1.5	店舗 Ｓ 1	国道沿いに店舗、事業所、医院等が見られる路線商業地域	西30 m 国道、南側道	水道、ガス、下水	黒崎5.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　70ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　32 m、規模　800 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３０m国道　交通施設：黒崎駅南西方5.6 km　法令規制：近商 (100,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所、医院等が見られる国道沿いの路線商業地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。地価は緩やかな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 +1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	69,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺区の商業地域等であり、需要者は法人及び個人事業者、不動産業者等が中心になるものと考えられる。交通量の比較的多い広幅員の国道に面しており、視認性は良好である。周辺は店舗、事業所、医院等が見られる路線商業地域を形成しており、需要は概ね安定している。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西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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　５－９	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 83,200 円／㎡	[101.7]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[101.0]／100	85,500		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 85,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。 地域要因：店舗、事業所等が見られる国道沿いの商業地域である。地価は緩やかな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	八幡西０８Ｃ - 10328	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南25 m国道		商業 (90,400)
b	八幡西０８Ｃ - 10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北10.6 m市道 西6 m 二方路		準工 (70,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10320	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西15 m市道 南西6 m 角地		１中専 (80,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10715	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	西20 m国道 東6 m 二方路		近商 (90,200)
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	( ) 73,274	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	92,875	100 / [110.0]	84,432	街路 0.0	85,300
b	( ) 79,035	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	98,794	100 / [115.0]	85,908	交通・接近 0.0	86,800
c	( ) 99,152	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	99,249	100 / [112.0]	88,615	環境 0.0	89,500
d	( ) 55,159	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [64.3]	85,784	100 / [100.0]	85,784	画地 +1.0	86,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[101.0] / 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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -35.7	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：　87,000 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)
	5,613,930	1,290,800	4,323,130	2,279,200	2,043,930	(0.9802) 2,003,460	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	55,651,667 円　(69,700 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	200.00	S　1 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
近商 準防	100 %	200 %	200 %	798 ㎡	22.5 m× 33.0 m	前面道路： 国道　30.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	低層店舗	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸し

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,450	490,000	6.0	2,940,000
～								
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		490,000		2,940,000

⑨年額支払賃料	490,000 円 × 12ケ月 ＝	5,880,000 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（%））	5,880,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	294,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,586,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,940,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	27,930 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	5,613,930 円　(　7,035 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 2,462 円/㎡ 月額支払賃料 (2,450 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	192,500 円	38,500,000 × 0.5 %
②維持管理費	205,800 円	5,880,000 × 3.5 %
③公租公課	土地 488,300 円	査定額
	建物 327,200 円	38,500,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	38,500 円	38,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,500 円	38,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,290,800 円 (1,618 円／㎡)	(経費率 23.0 %)

(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	38,500,000 円	187,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (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	2,279,200 円 (2,856 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,613,930	円
②総費用	1,290,800	円
③純収益 ①－②	4,323,130	円
④建物等に帰属する純収益	2,279,200	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,043,930	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,003,460 円 (2,511	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

55,651,667 円　(69,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区町上津役東２丁目２０９１番１	2935000273803-0000
2	北九州市八幡西区町上津役東２丁目２０９１番１０	2935000273806-0000
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

北九州八幡西(県)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県)　５－６	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　花田　宏治

鑑定評価額	34,000,000 円	１㎡当たりの価格	103,000 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]	81,000 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	北九州市八幡西区千代ケ崎３丁目１番１１「千代ケ崎３－１－１４」			②地積(㎡)	330 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1：2	店舗 Ｓ 2	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域	西22 m 市道	水道、ガス、下水	本城1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　160ｍ、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　12 m、　奥行　約　25 m、　規模　300 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：医療施設の傍で中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域	街路：２２m市道	交通施設：本城駅　北西方1.2 km
		法令規制：近商 (90,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	医療施設に近い商業地域で周辺地域では医院、薬局がみられ、新たにドラックストアが出店したほかは土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく当面は現状維持が続くと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	87,000 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	基準地は大型の医療施設との位置関係に恵まれた地域内にあり、同一需給圏は北九州市西部で幹線道路沿いに展開する一円の商業地域である。主な需要者は不動産業者等で、取引に当たっては主に収益性を検討しつつ、取引相場が判断基準となっている。中心となる取引は面積が２００坪前後で、価格帯は１坪当たり３０万円～４０万円と推察する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地の潜在的収益性を織込み済みの取引価格に基づいており、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるが賃料水準は先行する実勢価格の変化に対して硬直的であるため比準価格より低く求められたと思料する。本件では市況を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指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 100,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因：ドラックストアが新たに出店したほかには特段の変動要因はないが、背後地域の需要は安定しており相対的な競争力を維持している。
			個別的要因：特段の変動要因はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 11102	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	長方形	南西30 m市道		１住居 (60,200)
b	八幡西０８Ｃ - 11115	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南東31 m国道		２住居 (60,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10301	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北東29 m市道 南西4.3 m 二方路		商業 (100,400)
d	若松０８Ｃ - 10699	北九州市若松区		底地	( )	長方形	北東31 m市道		１住居 (60,200) 地区計画等
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	( ) 118,640	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	121,606	100 / [102.6]	118,524	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	119,000
b	( ) 44,150	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	47,310	100 / [103.7]	45,622		45,600
c	( ) 120,406	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	123,357	100 / [121.2]	101,780		102,000
d	(43,740) 72,900	100 / [100.0]	[103.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	75,306	100 / [76.5]	98,439		98,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 0.0 / 行政 +10.0 / 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 +4.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -20.0 / 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：　**110,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,409,845	2,316,900	7,092,945	6,038,400	1,054,545	(0.9802) 1,033,665	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	28,712,917 円　(87,000 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	150.00	S　2 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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	13.0 m× 26.0 m	前面道路： 市道　22.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸し２階建店舗を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	店舗	150.00	100.0	150.00	2,740	411,000	5.0	2,055,000
～								
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		822,000		4,110,000

⑨年額支払賃料	822,000 円 × 12ケ月 ＝	9,864,000 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	共益費の授受はない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	賃貸状況を勘案のうえ計上を要しないと判断した	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	9,864,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	493,200 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,370,800 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,110,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	39,045 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	9,409,845 円　(　28,515 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 2,751 円/㎡ 月額支払賃料 (2,740 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	510,000 円	102,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	493,200 円	9,864,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 242,700 円	査定額
	建物 867,000 円	102,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	102,000 円	102,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,316,900 円 (7,021 円／㎡)	(経費率 24.6 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	102,000,000 円	330,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,038,400 円 (18,298 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,409,845	円
②総費用	2,316,900	円
③純収益　①－②	7,092,945	円
④建物等に帰属する純収益	6,038,400	円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,054,545	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,033,665 円 (3,132	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

28,712,917 円　(87,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区千代ケ崎３丁目１番１１	2935000195066-0000
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

北九州八幡西(県)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　プライム評価研究所　北九州支所
北九州八幡西(県)　５－７	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	41,800,000 円	１㎡当たりの価格	113,000 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]	89,000 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	北九州市八幡西区青山１丁目３番１１外「青山１－３－２３」		②地積(㎡)	370 ( )	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） (90,400)
	正方形 1：1	店舗 Ｓ 2	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域	北西25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　160ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２５m国道　交通施設：黒崎駅　西方1.3 km　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	自動車関連店舗に物販、飲食店も見られる路線商業地域である。経済状況好転の影響を受け、地価水準は当面の間上昇傾向が続くものと予測される。ただし、先行きの不透明感も影響し上昇率はやや鈍化している。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	84,100 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	同一需給圏は八幡西区及び隣接区の幹線道路沿いの商業地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業等も想定される。圏域の需給動向については、幹線道路沿いで交通量も多く、需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　５－９	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 83,200 円／㎡	[101.7]／100	100／[100.0]	100／[79.6]	[100.0]／100	106,000		標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 交通 -5.0 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 109,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	商業地の需要は比較的堅調に推移しており、街路条件、利便施設接近性の良好な不動産は上昇基調にある。
			（地域要因）	国道沿線の路線商業地域であるが、店舗利用等も多い地域であり、需要は堅調で地価上昇傾向が続く。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10301	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北東29 m市道 南西4.3 m 二方路		商業 (100,400)
b	八幡西０８Ｃ - 10312	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南西11.5 m市道 北西5.8 m 角地		１住居 (70,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10502	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m道路 南6 m 二方路		商業 (100,360)
d	若松０８Ｃ - 10531	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南東28 m県道 二方路		近商 (90,200)
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	( ) 120,406	100 / [100.0]	[104.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	123,357	100 / [103.8]	118,841	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	119,000
b	( ) 72,782	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [／]	100 / [78.2]	95,491	100 / [82.4]	115,887		116,000
c	( ) 136,193	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	137,528	100 / [117.6]	116,946		117,000
d	( ) 58,969	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [77.5]	76,089	100 / [65.8]	115,637		116,000
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 +0.45	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -21.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -10.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -13.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +30.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -22.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -23.0 / 環境 -10.0 / 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：　117,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、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)
	9,766,550	2,386,400	7,380,150	6,210,900	1,169,250	(0.9585) 1,120,726	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	31,131,278 円　(84,100 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 (㎡)
店舗	150.00	S　2 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	90 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m× 19.0 m	前面道路： 国道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの二階建て店舗を想定。	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	店舗	150.00	100.0	150.00	2,730	409,500	4.0 2.0	1,638,000 819,000
～								
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		819,000		3,276,000 1,638,000

⑨年額支払賃料	819,000 円 × 12ケ月 ＝	9,828,000 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されていない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	9,828,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	491,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,336,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,276,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	31,122 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,638,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	398,828 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	9,766,550 円　(26,396 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,856 円/㎡ 月額支払賃料 (2,730 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	515,000 円	103,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	491,400 円	9,828,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 298,500 円	査定額
	建物 875,500 円	103,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	103,000 円	103,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,386,400 円 （ 6,450 円／㎡ ）	（経費率 24.4 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9585

(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	103,000,000 円	334,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0603	0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,210,900 円 （ 16,786 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,766,550	円
②総費用	2,386,400	円
③純収益 ①－②	7,380,150	円
④建物等に帰属する純収益	6,210,900	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,169,250	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,120,726	円
	（ 3,029	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

31,131,278 円　（ 84,100 円／㎡ ）

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区青山１丁目３番１１	2935000081654-0000
2	北九州市八幡西区青山１丁目３番１２	2935000081655-0000
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

北九州八幡西(県)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県)　５－８	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　坂下　庸平

鑑定評価額	205,000,000 円	１㎡当たりの価格	111,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	86,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 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	北九州市八幡西区八枝４丁目２番１０４外「八枝４－２－１３」			②地積(㎡)	1,848 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居 (60,200)
	長方形 2：1	店舗 W 1	郊外型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南西22 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	永犬丸1.1 km	（その他） 地区計画等 (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　100ｍ、南　300ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　60 m、奥行　約　30 m、規模　1,800 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：土地区画整理事業施行済	街路：２２m市道	交通施設：永犬丸　北西方1.1 km
		法令規制：２住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	今後の地価水準は堅調に推移していくことが予測される。近隣地域は永犬丸・則松土地区画整理事業によって整備された路線商業地域内にあり、安定した背後人口を基に広域的な商圏を有している。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　116,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　61,700　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	主たる需要者は不動産業者や法人事業者、資金力のある個人などであり、付近では沿道型店舗や営業所等の用地として堅調な需要が見込まれる。同一需給圏は八幡西区及び周辺隣接区などの路線商業地域等が存する範囲と判定する。車両通行量が多い幹線沿いの商業地との代替競争関係がとくに強いと判断される。なお、不動産の取引価格が規模や目的条件などに依り一様でないため、取引の中心となる価格水準を十分には見出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場性を有する比準価格は事例適格要件を具備する取引事例から求めた試算価格であり、規範的で説明力に富むものである。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、付近では自用目的の店舗等が多く賃貸市場も未成熟であるため、やや低位に試算された。よって、本件においては、規範的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地からの価格均衡なども検討し、専門職業家としての適正な鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　５－９	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 83,200 円／㎡	[101.7]/100	100/[100.0]	100/[77.0]	[100.0]/100	110,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -6.0 域 交通 +12.0 要 環境 -29.0 因 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 107,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	中東情勢の懸念などから設備投資や消費者動向などにやや不透明感がある。物価高での北九州地区の景気動向を注視する必要がある。
			(地域要因)	商業地の地価水準は熟成度が高まるなか安定的に推移している。背後人口などを反映して店舗や営業所等の出店は堅調である。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	八幡西０８Ｃ - 10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北10.6 m市道 西6 m 二方路		準工 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10398	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	長方形	西25 m県道		準工 (60,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10294	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南西11 m市道 南8 m 角地		１住居 (70,200)
d	戸畑０８Ｃ - 10613	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	若松０８Ｃ - 10531	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南東28 m県道 二方路		近商 (90,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 79,035	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	98,794	100 [82.3]	120,041	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	120,000
b	( ) 84,042	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,555	100 [67.5]	126,748		127,000
c	( ) 90,018	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [／]	100 [101.9]	92,226	100 [70.0]	131,751		132,000
d	( ) 75,605	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,722	100 [75.7]	102,671		103,000
e	( ) 58,969	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [77.5]	76,089	100 [80.7]	94,286	[100.0] 100	94,300

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 -10.0	
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	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 -4.0	環境 -20.0
			画地 -22.5	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：　**116,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	16,098,710	4,275,500	11,823,210	7,636,800	4,186,410	(0.9802) 4,103,519	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	113,986,639 円　（　61,700 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	500.00	S　1 F	500.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 地区計画等	70 %	200 %	200 %	1,848 ㎡	63.0 m× 29.0 m	前面道路： 市道　22.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	郊外型の低層店舗を想定する。	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しであるため。

(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	500.00	100.0	500.00	2,700	1,350,000	4.0 2.0	5,400,000 2,700,000
～								
～								
～								
～								
計		500.00	100.0	500.00		1,350,000		5,400,000 2,700,000

⑨年額支払賃料	1,350,000 円 × 12ケ月 ＝	16,200,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等で担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	16,200,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	810,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		15,390,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,400,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	51,300 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 %) 2,700,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	657,410 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	16,098,710 円　(8,711 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	645,000 円	129,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	567,000 円	16,200,000 × 3.5 %
③公租公課	土地 1,709,000 円	査定額
	建物 1,096,500 円	129,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	129,000 円	129,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,275,500 円 （ 2,314 円／㎡ ）	（経費率 26.6 % ）

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	129,000,000 円	250,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,636,800 円 (4,132 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	16,098,710	円
②総費用	4,275,500	円
③純収益 ①－②	11,823,210	円
④建物等に帰属する純収益	7,636,800	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,186,410	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,103,519 円 (2,221	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

113,986,639 円　(61,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区八枝４丁目２番１０４	2935000327866-0000
2	北九州市八幡西区八枝４丁目２番１０５	2935000327742-0000
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

北九州八幡西(県)　5 － 9　　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
北九州八幡西(県)　5 － 9	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　沖永　裕章

鑑定評価額	36,300,000 円	１㎡当たりの価格	84,600 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和　8 年　7月 17日	(６)路線価	[令和　8年1月]	67,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　8 年　7月　1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区三ケ森３丁目１９番外「三ケ森３－１３－９」			②地積(㎡)	429 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） (90,200)
	長方形 1：1.5	診療所 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	南西8 m 県道	水道、ガス、下水	三ヶ森90 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　24 m、規模　430 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：私鉄駅前に形成された既成商業地域	街路：8m県道	交通施設：三ヶ森駅　南東方90 m　法令規制：近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	各種店舗・利便施設が建ち並ぶ近隣型の駅前商業地域であり、近隣居住者等に対する相応の需要が見込まれ、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	店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	57,600 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、八幡西区及び隣接市区の商業地域を圏域とし、特に三ヶ森駅前を中心とする筑豊電鉄沿線商業地との代替・競争関係が強い。需要者は圏内に地縁関係を有する個人及び地場中小法人が中心的と判断する。対象基準地の周辺では高齢化の影響や大型店舗への顧客流出により商圏・商況は衰退傾向にあったが、近年は新規出店が見られ、利便性から住宅地需要も指摘される。取引は利用目的・規模等により一様でなく、中心的な取引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、規範性を有する八幡西区内の複数事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域は自用の店舗・事業所等の利用が多く、テナントからの賃料収受を前提とした賃貸市場の成熟度は総じて低く、収益価格は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、比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の需給動向にも留意して、上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,200 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 北九州八幡西　5 － 8 公示価格 84,100 円／㎡ ②変動率 年間 +1.7 % 半年間 +0.6 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	八幡西区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、個人消費・雇用情勢は物価上昇の影響を受けつつも概ね堅調に推移している。
			（地域要因）	商業地域として繁華性は低いが、地域内には店舗・住宅の建替えが進むなど相応の宅地需要がみられ地価は概ね堅調に推移している。
			（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	八幡西０８Ｃ - 10294	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南西11 m市道 南8 m 角地		１住居 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10328	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南25 m国道		商業 (90,400)
c	八幡西０８Ｃ - 10715	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	西20 m国道 東6 m 二方路		近商 (90,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北10.6 m市道 西6 m 二方路		準工 (70,200)
e	八幡西０８Ｃ - 10394	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	長方形	南8 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	( ) 90,018	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [／]	100 [101.9]	92,226	100 [107.0]	86,193	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	86,200
b	( ) 73,274	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [／]	100 [80.0]	92,875	100 [111.4]	83,371		83,400
c	( ) 55,159	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [64.3]	85,870	100 [99.9]	85,956		86,000
d	( ) 79,035	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	98,794	100 [112.3]	87,973		88,000
e	( ) 86,012	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,850	100 [104.9]	84,700	[100.0] 100	84,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+7.0
			画地	+1.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.35	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	+4.0	環境	0.0
			画地	-20.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+1.0	環境	-4.0
			画地	-35.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	+8.0
			画地	-18.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	0.0	環境	+6.0
			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：**85,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,022,449	2,220,344	7,802,105	6,903,000	899,105	(0.9616) 864,579	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	24,702,257 円　(57,600 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	186.00	S　3 F	558.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	429 ㎡	18.0 m× 24.0 m	前面道路： 県道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階部分を店舗、２階～３階を共同住宅として想定	⑦有効率の理由　93.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(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	186.00	90.0	167.40	2,050	343,170	4.0 2.0	1,372,680 686,340
2 ～ 2	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,440	254,448	1.0 1.0	254,448 254,448
3 ～ 3	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,440	254,448	1.0 1.0	254,448 254,448
～								
～								
計		558.00	93.3	520.80		852,066		1,881,576 1,195,236

⑨年額支払賃料	852,066 円 × 12ケ月 ＝	10,224,792 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台×12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等にて充当	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	10,224,792 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	511,240 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		9,713,552 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,881,576 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	17,875 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 %) 1,195,236 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	291,022 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	10,022,449 円　(23,362 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 2,144 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	590,000 円	118,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	306,744 円	10,224,792 × 3.0 %
③公租公課	土地 84,600 円	査定額
	建物 1,003,000 円	118,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	118,000 円	118,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,220,344 円 （ 5,176 円／㎡ ）	（経費率 22.2 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	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	118,000,000 円	205,000 円／㎡× 558.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,903,000 円 （ 16,091 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,022,449	円
②総費用	2,220,344	円
③純収益 ①－②	7,802,105	円
④建物等に帰属する純収益	6,903,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	899,105	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	864,579	円
	（ 2,015	円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

24,702,257 円　（ 57,600 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区三ケ森３丁目１９番	2935000215604-0000
2	北九州市八幡西区三ケ森３丁目２０番	2935000215605-0000
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

北九州八幡西(県)　５ － 10　　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
北九州八幡西(県)　５ － 10	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　沖永　裕章

鑑定評価額	79,500,000 円	１㎡当たりの価格	241,000 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]	185,000 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	北九州市八幡西区黒崎３丁目３７番８「黒崎３－８－２２」			②地積(㎡)	330 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,800)
	正方形 1：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ ７	中高層ビル、医院、マンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎200 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　18 m、規模　320 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	ＪＲ黒崎駅に近接する国道沿いの商業地域	街路	２５m国道	交通施設	黒崎駅　南西方200 m	法令規制	商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	高層利用可能な国道沿いの駅前商業地域であり、近年は良好な利便性を反映してマンション用地としての需要が高く、容積率緩和の影響もみられ、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　243,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　169,000　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、八幡西区及び隣接区等の市内商業地域を圏域とし、特に黒崎地区の幹線道路沿い商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場事業法人・不動産業者等が中心的と判断する。対象基準地の周辺では近年、駅前の大型商業施設が閉鎖し商圏・商況は縮小傾向にある一方で、立地特性及び値頃感によるマンション用地需要が高く、指定容積率緩和の影響も認められる。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引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、規範性を有する八幡西区等の複数事例から比準して求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域では自用の店舗・医院等を中心に旧式の賃貸物件も見られ、テナントからの賃料収受に基づく収益性は総じて弱く収益価格は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、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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北九州八幡西(県)　５ － ３	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 269,000 円／㎡	[109.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [117.6]	[100.0] / 100	243,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 +5.0

(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 220,000 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 +9.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	八幡西区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、個人消費・雇用情勢は物価上昇の影響を受けつつも概ね堅調に推移している。
			（地域要因）	黒崎駅前の立地性から、面大地を中心にマンション用地需要が高く、容積率緩和の影響も指摘され、地価は強含みで推移している。
			（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	八幡西０８Ｃ - 10708	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	南15 m市道 西8 m 北10 m 三方路		１中専 (70,200)
b	八幡西０８Ｃ - 10504	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	南東18 m市道		１住居 (70,200)
c	八幡西０８Ｃ - 10393	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	東25 m市道 南8 m 角地		商業 (100,800) 駐車場整備地区 その他
d	戸畑０８Ｃ - 10921	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	北東36 m県道 北西6 m 南東4 m 三方路		商業 (100,400)
e	戸畑０８Ｃ - 10804	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東24.9 m県道 南西6 m 二方路		商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 170,872	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	159,532	100 [66.7]	239,178	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	239,000
b	( ) 136,111	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	137,472	100 [60.5]	227,226		227,000
c	( ) 309,743	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	328,328	100 [133.2]	246,492		246,000
d	( ) 236,045	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [99.8]	241,248	100 [97.9]	246,423		246,000
e	( ) 152,965	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	151,465	100 [62.4]	242,732		243,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -17.0 / 行政 -11.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -27.0 / 行政 -11.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.75	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 +28.0 / 行政 0.0 / その他 +3.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +2.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -35.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**243,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	43,404,711	9,864,888	33,539,823	31,473,000	2,066,823	(0.9430) 1,949,014	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	55,686,114 円　（　169,000 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	180.00	ＲＣ　12 Ｆ	2,160.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	330 ㎡	18.5 m× 18.0 m	前面道路： 国道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階部分を店舗、２階部分を事務所、３階以上を共同住宅として想定	⑦有効率の理由	92.1 %	各階で想定される共用部分を考量

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	180.00	70.0	126.00	2,900	365,400	4.0 2.0	1,461,600 730,800
2 ～ 2	事務所	180.00	85.0	153.00	2,500	382,500	4.0	1,530,000
3 ～ 12	共同住宅	180.00	95.0	171.00	1,740	297,540	1.0 1.0	297,540 297,540
～								
～								
計		2,160.00	92.1	1,989.00		3,723,300		5,967,000 3,706,200

⑨年額支払賃料	3,723,300 円 × 12ケ月 ＝	44,679,600 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（%））	44,679,600 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	2,233,980 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		42,445,620 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,967,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	56,687 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 3,706,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	902,404 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	43,404,711 円　(131,529 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 3,034 円/㎡ 月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　1 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	2,690,000 円	538,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,340,388 円	44,679,600 × 3.0 %
③公租公課	土地 185,500 円	査定額
	建物 4,573,000 円	538,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	538,000 円	538,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	538,000 円	538,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	9,864,888 円 (29,894 円／㎡)	(経費率 22.7 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	538,000,000 円	242,000 円／㎡× 2,160.00 ㎡× (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	31,473,000 円 (95,373 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	43,404,711	円
②総費用	9,864,888	円
③純収益 ①－②	33,539,823	円
④建物等に帰属する純収益	31,473,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,066,823	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,949,014 円 (5,906	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

55,686,114 円　(169,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区黒崎３丁目３７番８	2935000123481-0000
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

北九州八幡西(県)　９－１　　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
北九州八幡西(県)　９－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　沖永　裕章

鑑定評価額	88,100,000 円	１㎡当たりの価格	37,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区築地町２２番２「築地町１２－１３」			②地積(㎡)	2,338 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200) （その他） (70,200)
	正方形 1：1	工場	中小規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西10 m 市道、南側道	水道、下水	黒崎2.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　300ｍ、北　500ｍ	②標準的使用	中小工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　50 m、規模　2,500 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項 ＪＲ黒崎駅背後の臨海工業地域	街路 １０m市道	交通施設 黒崎駅　北東方2.2 km　法令規制 工専 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街地臨海部に位置する中小工業地域である。輸出企業を中心に通商政策や地政学リスクの影響が懸念されるが、内需型産業等の工業地需要も高く、地価水準は当面堅調に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中小工場地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　37,700　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、北九州市一帯の中小工業地域であり、特に八幡西区臨海部の中小工場地との代替・競争関係が強い。需要者は八幡西区及び隣接区に地縁関係を有し、交通アクセスを重視する中小・中堅企業が中心的と判断する。対象基準地は黒崎バイパス等の幹線道路への接近条件に優れた黒崎駅背後の工業団地に属し、立地特性に基づく相応の需要が認められる。取引市場における工業地の画地規模は一様ではなく、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	対象基準地は既成市街地に存するが、工場利用を前提とした賃貸市場が顕在せず自用目的の取引が支配的のため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。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。本件では対象基準地と価格牽連性を有する複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の需給動向に留意し、規範性を有する比準価格を採用して、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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,300 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 +6.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	八幡西区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、設備投資は増加傾向で推移し、輸出及び鉱工業生産は下げ止まりつつある。
			(地域要因)	ＪＲ黒崎駅背後の中小工業地域であり、幹線道路への接続も良好で、立地的優位性から工業地需要は高く、地価は堅調に推移している。
			(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	戸畑０８Ｃ - 10912	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	東11 m市道 北8.8 m 角地		工業 (70,200) 景観形成誘導地区
b	若松０８Ｃ - 10103	北九州市若松区		更地	( )	不整形	南8 m市道 西8 m 角地		準工 (70,200)
c	若松０８Ｃ - 10517	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南西12 m道路 南東10 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区
d	若松０８Ｃ - 10995	北九州市若松区		更地	( )	不整形	西4.5 m未舗装道路		準工 (60,200) 土砂災害警戒区域
e	八幡西０８Ｃ - 10211	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南8 m市道		準工 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 55,677	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	56,055	100 [146.7]	38,211	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	38,200
b	( ) 36,300	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [99.9]	37,608	100 [98.9]	38,026		38,000
c	( ) 25,000	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [／]	100 [102.0]	25,392	100 [68.1]	37,286		37,300
d	( ) 26,942	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [／]	100 [90.3]	31,209	100 [83.4]	37,421		37,400
e	( ) 51,121	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,297	100 [139.0]	37,624		37,600

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 +0.53	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+4.0	環境	+33.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+1.0	その他	+5.0		
b	正常	%／月 +0.59	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-3.0	環境	0.0
			画地	-0.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.60	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-8.0	環境	-26.0
			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 +0.42	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	-13.0
			画地	-9.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.33	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+1.0	環境	+31.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	+3.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**37,700** 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	既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の中小工場等が多い工業地域に属し、貸工場等の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	北九州市八幡西区築地町２２番２	2935000141225-0000
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

北九州八幡西(県)　９－２　　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
北九州八幡西(県)　９－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　健二

鑑定評価額	470,000,000 円	１㎡当たりの価格	34,800 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	1.4 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区洞北町１番８５「洞北町３－１」			②地積(㎡)	13,512 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 1：1.5	工場兼事務所	中小工場、営業所兼倉庫、工場等が混在する工業地域	南東18 m 市道、南西側道	水道、下水	陣原1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　600ｍ、西　200ｍ、南　0ｍ、北　500ｍ	②標準的使用	中小工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　80 m、　奥行　約　125 m、　規模　10,000 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１８m市道　／　交通施設：陣原駅　北方1.2 km　／　法令規制：工専 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は臨海型の工業地域であり、地域の状況に格別の変動はない。昨今の工業地の需要の高まりを受けて、今後とも当面の間は、地価は上昇傾向にて推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中小工場地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格　34,800　円／㎡		
	収益還元法：収益価格　／　円／㎡		
	原価法：積算価格　／　円／㎡		
	開発法：開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市及び隣接市町の工業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は製造業を営む法人各企業や物流業者、地元の中小事業者である。昨今の金利動向や経済情勢には留意が必要であるが、流通業務や通信事業の発展等にともない、まとまった規模の工業地の需要は依然として根強い。需要の中心となる価格帯は土地の規模、用途等によりバラツキが認められ、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	自用の工場を主体とした臨海型工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は代替・競争関係にある工業地の取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映した適正な価格が求められたものと思料される。よって、比準価格を標準とし、前年基準地価格との均衡及び工業地の地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +6.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：八幡西区の人口は過去５年間一貫して減少傾向。高齢化率は引き続き上昇している。取引件数は概ね横ばい、建築着工は微減傾向である。
			地域要因：地域要因に特段の変動はないが、都心部に近い臨海型の工業地としての選考性は高く、地価は引き続き上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	若松０８Ｃ - 10102	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	北16 m市道 西12 m 南12 m 三方路		工専 (70,200) 臨港地区 景観形成誘導地域
b	若松０８Ｃ - 10103	北九州市若松区		更地	( )	不整形	南8 m市道 西8 m 角地		準工 (70,200)
c	若松０８Ｃ - 10517	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南西12 m道路 南東10 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区
d	若松０８Ｃ - 10512	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	北7 m市道		工業 (60,200) 臨港地区 土砂災害警戒区域
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	( ) 41,500	100/[100.0]	[102.4]/100	100/[／]	100/[103.0]	41,258	100/[117.8]	35,024	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	35,000
b	( ) 36,300	100/[100.0]	[103.5]/100	100/[／]	100/[99.9]	37,608	100/[105.3]	35,715		35,700
c	( ) 25,000	100/[100.0]	[103.6]/100	100/[／]	100/[102.0]	25,392	100/[75.2]	33,766		33,800
d	( ) 48,400	100/[100.0]	[100.3]/100	100/[／]	100/[100.0]	48,545	100/[106.8]	45,454		45,500
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 +0.59	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +15.0 行政 0.0 / その他 +10.0		
b	正常	%／月 +0.59	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +12.0 行政 0.0 / その他 +10.0		
c	正常	%／月 +0.60	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -20.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 行政 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：　**34,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の工場を主体とした臨海型の工業地域であり、賃貸市場が未成熟なため

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区洞北町１番８５	2935000119927-0000
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

北九州八幡西(県) ９－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) ９－３	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　坂下　庸平

鑑定評価額	133,000,000 円	１㎡当たりの価格	74,800 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]	58,000 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	北九州市八幡西区陣原２丁目１１番９外「陣原２－１１－９」			②地積(㎡)	1,777 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防 （その他） (80,200)
	長方形 2：1	倉庫兼事務所 Ｓ 2	事務所、倉庫、工場等のほか住宅も混在する地域	北8 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	陣原600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 200ｍ、西 200ｍ、南 50ｍ、北 150ｍ	②標準的使用	倉庫兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 土地利用の混在度が高い / 街路 8m市道 / 交通施設 陣原駅 南方600 m / 法令規制 準工 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ陣原駅前では再開発事業が完了し新しい街並みが形成されている。国道３号線や都市高速道路などを補完する陣原ランプ等により、交通利便性や用途の多様性等が向上している。		

(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	42,400 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	主たる需要者は法人事業者や不動産会社、さらにはマンション開発業者である。同一需給圏は八幡西区及び周辺市区等に拡がり、用途の多様性等も認められる。とくに準幹線道路沿い、その背後の混在地域との代替競争関係が強い。街並みの成熟化に伴いながら、良好な居住環境を形成し、マンション用地としての堅調な需要も見込まれる。 取引の中心となる価格帯は、不動産取引の規模や目的条件などが区々であるため、一様に見出すことは難しい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域の説明力を有する取引事例から導出した規範的な価格である。一方、収益価格は対象地の収益性や投資価値に着目した試算価格であるが、付近では自用目的の事務所や営業所等が多く、賃料水準も未成熟であるため低位に算出された。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、実証的な比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、類似の基準地とのバランスや前年変動率にも留意して、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)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 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 +3.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 物価高のなか景気動向をさらに注視する必要がある。中東情勢の影響もあり北九州地区の投資動向にもやや不透明感が見受けられる。 (地域要因) 居住利便性からマンション用地としての需要も見込まれる。工場倉庫や営業所などの需要も根強い。 (個別的要因) 個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉北８Ｃ - 10301	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ整形	北20 m国道		準工 (60,200)
b	戸畑０８Ｃ - 10912	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	東11 m市道 北8.8 m 角地		工業 (70,200) 景観形成誘導地区
c	八幡西０８Ｃ - 10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北10.6 m市道 西6 m 二方路		準工 (70,200)
d	八幡西０８Ｃ - 10396	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	北東9 m市道 南東6 m 角地		１中専 (70,200)
e	若松０８Ｃ - 10531	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南東28 m県道 二方路		近商 (90,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 116,249	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,388	100 [137.4]	86,891	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	89,500
b	( ) 55,677	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	56,055	100 [77.9]	71,958		74,100
c	( ) 79,035	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	98,794	100 [123.6]	79,930		82,300
d	( ) 50,805	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	54,318	100 [80.8]	67,225		69,200
e	( ) 58,969	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [77.5]	76,089	100 [109.6]	69,424		71,500

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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0
			画地 -3.1	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 +6.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0
			画地 -22.5	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：　77,300 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	既成市街地内のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	25,907,070	6,324,400	19,582,670	16,812,800	2,769,870	(0.9802) 2,715,027	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	75,417,417 円　（　42,400 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 (㎡)
倉庫兼事務所	900.00	S　2 F	1,200.00

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
準工 準防	80 %	200 %	200 %	1,777 ㎡	60.0 m× 29.0 m	前面道路： 市道　8.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定する。	⑦有効率の理由　100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,950	1,755,000	4.0	7,020,000
2 ～ 2	事務所	300.00	100.0	300.00	1,700	510,000	4.0	2,040,000
～								
～								
～								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,265,000		9,060,000

⑨年額支払賃料	2,265,000 円 × 12ケ月 ＝	27,180,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	地域慣行などにより共益費を支払賃料に含める。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等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（%））	27,180,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,359,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		25,821,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	9,060,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	86,070 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	25,907,070 円　(　14,579 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 1,957 円/㎡ 月額支払賃料 (1,950 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	1,420,000 円	284,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	815,400 円	27,180,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 1,107,000 円	査定額
	建物 2,414,000 円	284,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	284,000 円	284,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	284,000 円	284,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	6,324,400 円 （ 3,559 円／㎡ ）	（経費率 24.4 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	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	284,000,000 円	230,000 円／㎡× 1,200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	16,812,800 円 （ 9,461 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	25,907,070 円
②総費用	6,324,400 円
③純収益 ①－②	19,582,670 円
④建物等に帰属する純収益	16,812,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,769,870 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,715,027 円 （ 1,528 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

75,417,417 円　（ 42,400 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市八幡西区陣原２丁目１１番９	2935000128138-0000
2	北九州市八幡西区陣原２丁目１１番１０	2935000128139-0000
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		