

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出  
北九州小倉南(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 23,500,000 円 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 87,300 円 / m<sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)路線価	[令和 7年1月]	69,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに「住居表示」等 北九州市小倉南区徳力新町1丁目20番117 「徳力新町1-20-28」						地積(m <sup>2</sup> )	269	法令上の規制等																		
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況																		
	ほぼ整形 1:1.2		住宅 W 3		中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域		北6 m 市道		水道、ガス、下水																		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地																				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、		規模 270 m <sup>2</sup> 程度、		形状 長方形																				
地域的特性	特記	区画整理による宅地			街路	6 m市道	交通	守恒駅西方750 m	法令																		
	事項						施設		対象基準地と同じ規制																		
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ人気のある住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められない。建築費の高騰もあるが、堅調な人気、低金利政策等で、当該地域の需給は良好であり、地価も上昇傾向にある。																									
(3)最有效地の判定	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 89,500 円/m <sup>2</sup>																									
	収益還元法	収益価格 61,300 円/m <sup>2</sup>																									
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																									
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																									
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域であるが、特に小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域と価格牽連性が強い。近隣地域を含むモノレール沿線の住宅地域は居住環境や利便性が高く、低金利政策も追い風で、現在もミニ開発等が行われており、建築費の上昇もあるが、需給関係は強含んでいる。需要の中心価格帯は、土地で2000万円前後、新築戸建住宅で4500万円~5500万円程度である。																										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、低層アパート等の収益不動産も混在するが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場は未成熟であるので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。																										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号		標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	内訳																		
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[ ] 100	100	[ ] [ ]	100	[ ] 100																				
(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号 北九州小倉南(県)		- 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	内訳																		
	前年指定基準地の価格 82,000 円/m <sup>2</sup>		[102.2] 100	100	[100.0] [100.0]	100 [ 96.0 ]	[100.0] 100	87,300																			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,800 円/m <sup>2</sup>				価格変動状況	一般的要因	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。																				
	- 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 -				形成要因	地域要因	地域内に特段の変動要因はないが、ミニ開発等も盛んで、人気のある住宅地域を形成し、需要は堅調である。地価もかなり強含んでいる。																				
	公示価格 円/m <sup>2</sup>				要因の個別的要因	個別の要因に変動はない																					
	変動率	年間	+1.7 %	半年間	%																						

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 1 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10308	北九州市小倉南区				貸家建付地	( )	長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1住居 (70,200)
b	小倉南7C - 10509	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道		1中専 (60,200)
c	小倉南7C - 10701	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1中専 (60,200)
d	小倉南7C - 10702	北九州市小倉南区				建付地	( )	不整形	南西5 m市道		1中専 (60,200)
e	小倉南7C - 10915	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	東6 m市道 北5 m 角地		1低専 (60,80)
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a	( 94,184 )	100 [100.0]	[102.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	93,270	100 [102.0]	91,441	街路 0.0	91,400	
b	( 77,959 )	100 [100.0]	[100.9]	100 [100.0]	100 [100.0]	78,661	100 [ 86.4 ]	91,043	交通・接近 0.0	91,000	
c	( 67,781 )	100 [100.0]	[101.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	68,459	100 [ 79.2 ]	86,438	環境 0.0	86,400	
d	( 65,037 )	100 [100.0]	[101.0]	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	72,986	100 [ 82.4 ]	88,575	画地 0.0	88,600	
e	( 95,187 )	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [103.0]	92,784	100 [102.9]	90,169	行政 0.0		[100.0] 100 90,200
NO	ア事情の内容	1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	街路 0.0 +0.20	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月	街路 0.0 +0.13	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月	街路 0.0 +0.13	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.13	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月	街路 +1.0 +0.05	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				

才比準価格決定の理由

[比準価格 :

89,500 円 / m<sup>2</sup>

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,954,216	1,827,338	6,126,878	5,554,440	572,438	( 0.9797 ) 560,818	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
収益価格	16,494,647 円 ( 61,300 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )						

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
共同住宅	160.00		S	3 F	480.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	269 m <sup>2</sup>	15.0 m x 18.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、鉄骨造、3階建、各階2LDKが3戸の共同住宅。				有効率 93.3 % の理由	鉄骨造の建築物としては標準的。

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居住	160.00	90.0	144.00	1,460	210,240	1.0	210,240		
2 ~ 2	居住	160.00	95.0	152.00	1,460	221,920	1.0	221,920		
3 ~ 3	居住	160.00	95.0	152.00	1,460	221,920	1.0	221,920		
~										
~										
計		480.00	93.3	448.00		654,080		654,080		
								654,080		
年額支払賃料				654,080 円 x 12ヶ月 =			7,848,960 円			
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> x 12ヶ月 =			0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 +			= 252,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										
( + a) x 空室率 A (%) + ( - x 空室率 B (%) )				7,848,960 円 x 4.0 %			= 313,958 円			
以上計 + a+ - -										
7,787,002 円										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				654,080 円 x 96.0 % x 1.00 % =						
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 % ) 654,080 円 x 96.0 % x 0.2563 = 160,935 円						
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 x % x % =						
0 円										
総収益 + + +				7,954,216 円 ( 29,570 円/m <sup>2</sup> )						

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,492 円/m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,460 円/m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	399,600 円	99,900,000 ×	0.4 %	
維持管理費	324,038 円	8,100,960 ×	4.0 %	
公租公課	土地 54,800 円	査定額		
	建物 849,100 円	99,900,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	99,900 円	99,900,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	99,900 円	99,900,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	1,827,338 円 (	6,793 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.0 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9797

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	99,900,000 円	202,000 円 / m <sup>2</sup> ×	480.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0556	軀体部分 0.0419 × 40 % +	仕上部分 0.0538 × 40 % +	設備部分 0.0865 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,554,440 円 ( 20,648 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	7,954,216 円
総費用	1,827,338 円
純収益 -	6,126,878 円
建物等に帰属する純収益	5,554,440 円
土地に帰属する純収益 -	572,438 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	560,818 円 ( 2,085 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

16,494,647 円 ( 61,300 円 / m<sup>2</sup> )

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区徳力新町1丁目20番117	2908000047708-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

北九州小倉南(県) -2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所				
北九州小倉南(県)	- 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄				
鑑定評価額	6,820,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	49,800 円 / m <sup>2</sup>				
<b>1 基本的事項</b>									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>			
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>									
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等	北九州市小倉南区石田町1548番4外 「石田町11-2」				地積 (m <sup>2</sup> )	137	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)		
	台形 1:1	住宅 W 2	小規模の一般住宅のほか 低層の公営住宅も見られる 住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	石田750 m		(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m	標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 11 m、	規模	150 m <sup>2</sup> 程度、			形状 長方形		
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	街路	4 . 5 m市道	交通施設	石田駅 北方750 m	法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変化はない。地縁的選好性が強い地域であることから外部からの流入は少ないものの、需要は底堅く、地価は若干の強含みで推移するものと思料する。							
(3)最有效使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	39,200 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の郊外に存する既成住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は地縁的選好性が強く、外部からの流入は少ないものの、交通利便性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで700万円前後、新築の一戸建て2,000~3,000万円程度が必要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,300 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	人口は減少傾向にあるものの、取引価格は上昇傾向にあり、住宅需要は底堅く推移している。 小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的で、地価もやや強含みで推移している。 個別的要因は変動は認められない。					

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10506	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ台形	北東5.8m市道 南西2m 二方路		1中専 (70,200)
b	小倉南7C - 10307	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	南東5m市道		1低専 (50,80)
c	小倉南7C - 10508	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北6m市道 西4.5m 角地		1低専 (60,80) 地区計画等
d	小倉南7C - 10208	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ台形	北東5m市道 南東4.5m 南西3m 三方路		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域
e	小倉南7C - 10305	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	西2m市道		1住居 (60,160)
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	(48,045)	100 [100.0]	[101.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	48,718	100 [103.0]	47,299	街路 0.0	0.0	
b	(41,200)	100 [100.0]	[101.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	52,015	100 [100.0]	52,015	交通・接近 0.0	47,300	
c	(57,414)	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [103.0]	55,965	100 [107.5]	52,060	環境 0.0	52,000	
d	(24,278)	100 [100.0]	[100.6]	100 [70.0]	100 [67.8]	51,462	100 [99.0]	51,982	画地 0.0	52,100	
e	(44,122)	100 [100.0]	[100.9]	100 [100.0]	100 [86.4]	51,527	100 [100.7]	51,169	行政 その他 0.0	52,000	
										[100.0] 100	
										51,200	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+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 0.0	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 -20.0	街路 0.0	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	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+1.0	交通・接近 -5.0	環境 +12.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 -32.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	-5.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号	-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>					
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	標準化補正	月率変動率
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,339,254	515,461	1,823,793	1,637,420	186,373	( 0.9788 ) 182,422	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
収益価格	5,365,353 円 ( 39,200 円 / m <sup>2</sup> )						
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					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格		円 ( 円 / m <sup>2</sup> )					

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
共同住宅	77.00		L S 2 F		154.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	180 %	137 m <sup>2</sup>	12.0 m × 11.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 38.5 m <sup>2</sup> の 2DK を想定			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	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居住	77.00	100.0	77.00	1,240	95,480	1.0	95,480
2 ~ 2	居住	77.00	100.0	77.00	1,240	95,480	1.0	95,480
~								
~								
~								
計		154.00	100.0	154.00		190,960		190,960
								190,960
年額支払賃料				190,960 円 × 12ヶ月 = 2,291,520 円				
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。			0 円	
(空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (- b) × 空室率 B (%) )				2,291,520 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 120,576 円				
以上計 + a + - -								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				190,960 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,814 円				
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 %) 190,960 円 × 0.2563 = 46,496 円				
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				
総収益 + + +				2,339,254 円 ( 17,075 円/m <sup>2</sup> )				

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,268 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,240 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %	
維持管理費	96,461 円	2,411,520 ×	4.0 %	
公租公課	土地 15,900 円	査定額		
	建物 236,300 円	27,800,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	515,461 円 (	3,762 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.0 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 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		
建物等の初期投資額	27,800,000 円	175,000 円 / m <sup>2</sup> ×	154.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	軀体部分 0.0438 × 40 % +	仕上部分 0.0602 × 40 % +	設備部分 0.0865 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,637,420 円 ( 11,952 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	2,339,254 円
総費用	515,461 円
純収益 -	1,823,793 円
建物等に帰属する純収益	1,637,420 円
土地に帰属する純収益 -	186,373 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	182,422 円 ( 1,332 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

5,365,353 円 ( 39,200 円 / m<sup>2</sup> )

## 4 不動産 ID

北九州小倉南(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市小倉南区石田町 1548番4	2908000085824-0000
2	北九州市小倉南区石田町 1548番12	2908000085832-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) -3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所								
北九州小倉南(県)	-3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次								
鑑定評価額		17,100,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		44,400 円 / m <sup>2</sup>							
<b>1 基本的事項</b>													
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日		令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>					
	令和7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										
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>													
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉南区蒲生4丁目1311番1 「蒲生4-4-32」					地積( m <sup>2</sup> )	386( )				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)					
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南5 m 私道	水道、下水	(その他) 風致地区 土砂災害警戒区域							
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m	標準的使用		戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 20 m、	規模	380 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形					
	地域的特性	特記 事項	県道背後、虹山裾野付近の住宅地域	街路	5 m私道	交通	守恒駅 北西方1.5 km	法令	対象基準地と同じ規制				
(3)最有效地の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 44,400 円 / m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
(6)市場の特性		同一需給圏は、小倉南区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給動向は、紫川右岸において新規の宅地供給が見られる中で、近隣地域は、利便性に劣り宅地開発が少ない地域である。土地のみで1,000万円程度が必要の中心となっており、土地・建物で2,500~3,000万円程度が必要の中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、周辺地域における住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境				
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地行政	街路交通環境				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境				
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地行政	街路交通環境				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,200 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形態成要因の	一般的 要因	北九州の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。住宅投資は弱めの動きとなっている。							
	- 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				地域 要因	小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的に推移している。							
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>				個別的 要因	対象基準地に影響を与えるような、個別的原因の変動は、特に認められない。							
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %										

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 3 宅地-2

(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>					
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	標準化補正	月率変動率
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格		円 (		円 / m <sup>2</sup> )			
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 する しない		開発法を適用する場合の理由					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 (						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 ID

北九州小倉南(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市小倉南区蒲生4丁目1311-1	2908000091657-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

北九州小倉南(県) -4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所								
北九州小倉南(県)	-4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫								
鑑定評価額		19,400,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		92,600 円 / m <sup>2</sup>						
<b>1 基本的事項</b>													
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>					
(2)実地調査日	令和7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												
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>													
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉南区企救丘1丁目139番34 「企救丘1-5-19」					地積 (m <sup>2</sup> )	210 ( )				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		法令	法令上の規制等				
	長方形 1.5:1	住宅 W 1	区画整然とした中規模一般住宅地域	南西5 m 市道	水道、ガス、下水	企救丘800 m		1低専 (50,80) (その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、	規模	200 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	基準方位北 5 m市道	交通	企救丘駅北方800 m	法令	対象基準地と同じ規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、最寄り駅をはじめ公共利便施設との接近条件が良好な地域で、今後も現状のまま推移すると推測される。住環境が良好なことから需要は安定しており、価格水準も緩やかな上昇傾向で推移すると推測される。											
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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 92,600 円 / m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する小倉南区の居住者である。近隣地域は、区画整然とした住宅地域で公共利便施設の配置も良好であることから、当該地域での住宅地需要は安定した状況が続いている。取引価格の中心価格帯は、規模類型等によりある程度のバラツキはあるが、新築戸建住宅で4,000万円程度となっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、小倉南区内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を行った試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政	街路 交通 環境 行政 その他				
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政	街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 82,000 円 / m <sup>2</sup>	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [ 91.5 ]	[101.0] 100	92,500							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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 / m <sup>2</sup>	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	小倉南区の人口は、微減傾向となっているが、景気は緩やかな回復傾向となっている。今後は、米国の関税政策の影響が懸念される。 近隣地域は、最寄り駅に近い住宅地域である。交通接近条件をはじめ住環境は良好であり、住宅地の需要も安定した状況が続いている。 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行政 その他	+1.0 -2.0 -12.0 +5.0 0.0				
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %												

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 4 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10905	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1低専(50,80)
b	小倉南7C - 10312	北九州市小倉南区				建付地	( )	正方形	西6 m市道		2低専(60,100)
c	小倉南7C - 11120	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 南西4.5 m 準角地		1低専(60,80)
d	小倉南7C - 10709	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北東4.5 m市道		1低専(50,80)
e	-						( )				
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a	( 84,857 )	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	85,281	100 [ 92.9 ]	91,799	街路 0.0	92,700	
b	( 95,632 )	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	96,015	100 [104.9 ]	91,530	交通・接近 0.0		
c	( 82,896 )	100 [100.0]	[100.3]	100 [ / ]	100 [101.0 ]	82,321	100 [ 89.6 ]	91,876	環境 0.0	92,400	
d	( 87,567 )	100 [100.0]	[100.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	87,742	100 [ 96.0 ]	91,398	画地 +1.0	92,800	
e	( )	100 [ ]	[ ]	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		行政 0.0	92,300	
									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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +6.0			
			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 +0.08	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 -13.0			
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.03	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				

オ比準価格決定の理由

[比準価格 :

92,600 円 / m<sup>2</sup>

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円 / m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区企救丘1丁目139番34	2908000108744-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出  
北九州小倉南(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額 14,500,000 円 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 58,900 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6) 路 線 価	[令和 7年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7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

(8) 公規価 示準格 価と格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 化 補 正 その他	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 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県)	- 15	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 化 補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	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 82,000 円 / m <sup>2</sup>	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [143.4]	100 100	[100.0] 58,400				0.0	因 行政	+6.0 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価計 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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	57,900 円 / m <sup>2</sup>	価 格 形 成 状 況	変 動 形 成 要 因	一般的 要 因	小倉南区の人口は、微減傾向となっているが、景気は緩やかな回復傾向となっている。今後は、米国の関税政策の影響が懸念される。							
	標準地番号 公示価格	円 / m <sup>2</sup>			地 域 要 因	近隣地域は、最寄り駅に近い住宅地域である。交通接近条件をはじめ住宅地域としての利便性が比較的良好なため、需要は安定している。							
	変動率 年間 +1.7 %	半年間 %		個別的 要 因	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。								

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 5 宅地-2

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円 / m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 ID

北九州小倉南(県) - 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市小倉南区志井2丁目17番40	2908000130689-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額	16,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	94,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等	北九州市小倉南区星和台2丁目477番768 「星和台2-8-23」					地積 (m <sup>2</sup> )	175	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2低専 (60,100) (その他)					
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	守恒1.4 km							
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形												
	地域的特性	特記 事項	なし	街 路	基準方位北 市道	交通 施設	守恒駅南東方1.4 km	法令 規制	対象基準地と同じ					
	地域要因の将来予測	傾斜のある丘陵地に造成された分譲団地であり、区画整然とした街並みが広域的に形成された地域である。生活利便施設もほぼ徒步圏に揃う良好な住宅市街地であることから、将来的にも高い需要が見込まれる地域である。												
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位	+2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 94,200 円 / m <sup>2</sup>												
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>												
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は都市モノレール沿線の人気の高い区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒步圏にあり、小倉南区西部地区の中でも需要が特に高い地域である。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3000万円、土地のみであれば1500万円程度が中心となっている。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生じている取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理であるため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。													
(8)公規価示標準化と格化しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地域要因の行政 環境 補正 街路 交通 環境 補正 行政 その他					
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100									
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地域要因の行政 環境 補正 街路 交通 環境 補正 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 82,000 円 / m <sup>2</sup>	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [ 92.6 ]	[102.0] 100	94,200								
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,600 円 / m <sup>2</sup>	価格変動 形 成 要 因 の 状 況	〔一般的 要 因〕	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。										
	- 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 / m <sup>2</sup>		〔地域 要 因〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。										
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %		〔個別的 要 因〕	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。										

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 6 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10312	北九州市小倉南区				建付地	( )	正方形	西6 m市道		2低専(60,100)
b	小倉南7C - 11112	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1住居(60,200)
c	小倉南7C - 20458	北九州市小倉南区				更地	( )	不整形	北西9.2 m市道		1住居(660,200)
d	小倉南7C - 11114	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ長方形	南東4.2 m市道		1中専(60,168)
e	小倉南7C - 10308	北九州市小倉南区				貸家建付地	( )	長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1住居(70,200)
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a	( 95,632 )	100 [100.0 ]	[100.4 ]	100 [100.0 ]	100 [100.0 ]	96,015	100 [100.0 ]	96,015	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	97,900 101,000 91,900 92,400 [102.0 ] 100	
b	( 106,994 )	100 [100.0 ]	[100.4 ]	100 [100.0 ]	100 [100.0 ]	107,422	100 [108.2 ]	99,281			
c	( 98,233 )	100 [100.0 ]	[100.6 ]	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	101,879	100 [113.1 ]	90,079			
d	( 92,424 )	100 [100.0 ]	[100.4 ]	100 [ / ]	100 [100.0 ]	92,794	100 [102.4 ]	90,619			
e	( 94,184 )	100 [100.0 ]	[102.0 ]	100 [100.0 ]	100 [103.0 ]	93,270	100 [108.2 ]	86,201			
NO	ア事情の内容	1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	街路 0.0 +0.05 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月	街路 0.0 +0.05 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月	街路 0.0 +0.05 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.05 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -8.0			
e	正常	% / 月	街路 0.0 +0.20 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			

## (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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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		
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	指定容積率が100%と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 6 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区星和台2丁目477番768	2908000093103-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

北九州小倉南(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額	12,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	52,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等					北九州市小倉南区横代北町4丁目1179番13	地積 (m <sup>2</sup> )	240	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80)	
	長方形 1:1.5	空地	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田1 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 150 m、北 120 m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19 m、規模	250 m <sup>2</sup> 程度、	形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	中規模の戸建住宅が多い戸建住宅地	街路	4 . 5 m市道	交通施設	石田駅 東方1 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で建替え等が散見されるほかは大きな環境変化は見られない。昨今の戸建住宅地の市場動向から推して画地を細分化して再販する取引が増加すると予測される。							
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の戸建住宅地等の存する範囲。主な需要者は、当該圏域内に居住するエンドユーザーが多いが、纏まった規模の画地ではハウスメーカーの参入等も見られる。圏域内では民間による分譲住宅地での販売も概ね順調であり、住宅地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯については、画地規模にもよるが新築戸建物件で、3500~4500万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存の戸建住宅地であり、地域内では自用目的での取引が多くを占める住宅地である。そのため、賃貸アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益価格を導出することができずその適用を断念した。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準として、また、指定基準地との均衡などを踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化 内訳	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化 内訳	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 82,000 円 / m <sup>2</sup>	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [151.7]	[100.0] 100	55,200			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,500 円 / m <sup>2</sup>	価格変動 形狀成要因の の	〔一般的要因〕	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする諸物価の上昇が不動産需給に及ぼす影響が懸念される。					
	- 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 / m <sup>2</sup>		〔地域要因〕	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で大きな変動は見られないが、上記要因の影響が懸念される。					
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %		〔個別的要因〕	個別的要因に変動は見られない。					

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 7 宅地-2

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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 帶 費 用	標準化補正		月率変動率
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	小倉南区のやや郊外部に位置する住宅地で、戸建住宅地が最有效使用であることから、賃貸想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区横代北町4丁目1179番13	2908000103028-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 8 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所												
北九州小倉南(県)	- 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎												
鑑定評価額		8,220,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		49,800 円 / m <sup>2</sup>											
<b>1 基本的事項</b>																	
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日		令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>									
	令和7年7月4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														
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>																	
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉南区沼本町1丁目252番11 「沼本町1-6-32」					地積 (m <sup>2</sup> )	165 ( )								
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)									
	正方形 1:1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	下曾根2.2 km		(その他) (70,200)									
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、	規模	180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	6 m市道	交通 施設	下曾根駅北東方2.2 km	法令 規制	1住居 (60,200)								
(3)最有效地の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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 49,800 円 / m <sup>2</sup>															
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>															
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>															
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>															
(6)市場の特性		同一需給圏は、小倉南区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、景況感回復基調の中、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移しているが、住宅ローン金利上昇、実質賃金伸び悩み、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。近隣地域は、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅団地であり、閑静な住環境を維持している。取引の中心は、建替え需要を含め総額1,000万円前後の中古物件。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、自用目的(戸建住宅)の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、価格形成要因の動向等を勘案の上、指定基準地との検討を踏まえ、住宅地の需給動向を反映する市場価格からアプローチした比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化 環境 補正 行政	街路 交通 環境 地区 行政 その他							
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100											
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 11		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化 環境 補正 行政	街路 交通 環境 地区 行政 その他							
	前年指定基準地の価格 50,700 円 / m <sup>2</sup>		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[100.0] 100	49,500										
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,500 円 / m <sup>2</sup>				価格変動形狀成要因の 一般的 要因	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。小倉南区の人口は減少傾向。											
	- 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 -				地 域 要 因 の 形 狀 成 要 因 の 地 域 要 因	近隣地域は、安定した住宅利用を維持しており、県道門司行橋線沿線のスーパー「ゆめマート曾根」は、令和7年秋新規オープン予定。											
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>				個 別 的 要 因 の 個 別 的 要 因 の	個別的要因の変動は認められない。											
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %														

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 8 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 11009	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	南東6m市道		1低専(40,60) 地区計画区域
b	小倉南7C - 10201	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ正方形	北西8m市道		1中専(60,200)
c	小倉南7C - 10904	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	北西4.5m市道		2中専(60,180) 高度地区最高12m
d	小倉南7C - 10204	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	南東5m市道		1中専(60,200)
e	小倉南7C - 11229	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	西6m市道 南6m 北6m 三方路		1中専(70,200)
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	(41,897)	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	42,106	100 [82.0]	51,349	街路 0.0	51,300	
b	(43,276)	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	43,492	100 [90.0]	48,324	交通・接近 0.0	48,300	
c	(51,406)	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	51,663	100 [100.9]	51,202	環境 0.0	51,200	
d	(49,092)	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	49,337	100 [98.0]	50,344	画地 0.0	50,300	
e	(59,016)	100 [100.0]	[101.1]	100 [100.0]	100 [103.0]	57,927	100 [121.2]	47,795	行政 その他 0.0 0.0	[100.0] 100 47,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	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				
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0			
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( )%
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円/m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 8 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区沼本町1丁目252番11	2908000378959-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出  
北九州小倉南(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉南(1丁目) 9	福岡県	福岡第1	丘名	不動産鑑定士 江本 康時

鑑定評価額 11,300,000 円 1m<sup>2</sup>当たりの価格 43,500 円 / m<sup>2</sup>

## 1 基本的項目

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6) 路 線 価	[令和 7年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等 北九州市小倉南区中吉田4丁目1394番19 「中吉田4-3-5」						地積 (m <sup>2</sup> )	260	法令上の規制等						
	形状		敷地の利用の現 況		周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況						
	長方形 1.2:1		住宅 W 1		中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	下曾根2.7 km						
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 200 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用		戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 15 m、		規模 270 m <sup>2</sup> 程度、		形状 ほぼ整形								
	地域的特性		特記 特にない		街 路	6 m市道	交通 施設	下曾根駅北東方2.7 km	法令 対象基準地と同じ 規制						
事項															
地域要因の將 来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。周辺は慢性的な渋滞があり交通利便性はやや劣るが需給は安定しており、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。													
(3)最有效地の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 43,500 円/m <sup>2</sup>											
		収益還元法		収益価格 / 円/m <sup>2</sup>											
		原価法		積算価格 / 円/m <sup>2</sup>											
		開発法		開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>											
(6)市場の特性		同一需給圏は、小倉南区東部を中心とした住宅地域である。主な需要者は一般個人等で一部閑外からの流入も認められる。近隣地域周辺は最寄駅から遠く、慢性的な交通渋滞もあり交通利便性はやや劣る。反面、相対的な割安感があり、地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建で3,000万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で1,100万円台後半である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域周辺には面大画地上に既存の賃貸用共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする区画整然とした既成住宅地域で新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、近隣地域内及び小倉南区東部の類似地域内に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、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	代表標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内 訳	標 準 化 補 正 行 政 其 他	街 路 交 通 環 境 画 地 政 其 他	地 域 要 環 境 政 其 他				
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100									
(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 11		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内 訳	標 準 化 補 正 行 政 其 他	街 路 交 通 環 境 画 地 政 其 他	地 域 要 環 境 政 其 他				
	前年指定基準地の価格 50,700 円/m <sup>2</sup>		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [117.4]	[100.0] 100	43,400								
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,300 円/m <sup>2</sup>				価 格 變 動 狀 況 形 成 要 因 の 變 動 狀 況 形 成 要 因 の 變 動 狀 況 形 成 要 因 の	一般的 要 因	モノレールやJR沿線等、生活利便性の良好な住宅地の需要は底堅いが、郊外部や街路の劣るエリアの需要は弱く二極化が進展している。				街 路 交 通 環 境 画 地 政 其 他				
	- 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 -					地 域 要 因	小倉南区東部の既成住宅地で交通利便性はやや劣るが、相対的な割安感もあり、地価はやや上昇傾向に推移している。				街 路 交 通 環 境 画 地 政 其 他				
	公示価格 円/m <sup>2</sup>					個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。				街 路 交 通 環 境 画 地 政 其 他				
	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%										

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 9 宅地-2

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南7C - 11009	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	南東6m市道		1低専(40,60)地区計画等			
b	小倉南7C - 20459	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北西4m市道		1住居(60,160)			
c	小倉南7C - 10201	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ正方形	北西8m市道		1中専(60,200)			
d	小倉南7C - 10204	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	南東5m市道		1中専(60,200)			
e	小倉南7C - 20453	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	南東4.9m市道		1中専(60,196)			
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )				
a	(41,897)	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	42,065	100 [94.7]	44,419	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	44,400 45,300 43,400 47,400 [100.0] 100			
b	(49,081)	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	49,326	100 [108.9]	45,295						
c	(43,276)	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	43,449	100 [100.0]	43,449						
d	(49,092)	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	49,288	100 [103.9]	47,438						
e	(39,137)	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	39,294	100 [101.0]	38,905						
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 +0.04	街路 -0.04	0.0	交通・接近 -0.04	0.0	環境 -0.04	0.0	街路 -0.04	0.0	交通・接近 -0.04	-7.0	環境 +0.04	+5.0
b	正常	%/月 +0.05	街路 -0.05	0.0	交通・接近 -0.05	0.0	環境 -0.05	0.0	街路 -0.05	-2.0	交通・接近 -0.05	+2.0	環境 +0.05	+10.0
c	正常	%/月 +0.04	街路 -0.04	+1.0	交通・接近 -0.04	-1.0	環境 -0.04	0.0	街路 -0.04	0.0	交通・接近 -0.04	0.0	環境 +0.04	0.0
d	正常	%/月 +0.04	街路 -0.04	0.0	交通・接近 -0.04	0.0	環境 -0.04	0.0	街路 -0.04	-3.0	交通・接近 -0.04	+2.0	環境 +0.04	+5.0
e	正常	%/月 +0.04	街路 -0.04	0.0	交通・接近 -0.04	0.0	環境 -0.04	0.0	街路 -0.04	-1.0	交通・接近 -0.04	+2.0	環境 +0.04	0.0

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため原価法の適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円 / m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
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	周辺には面大画地上に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住 宅地域で、最有效使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断され る。よって、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格		円 ( )	円 / m <sup>2</sup> )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 9 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区中吉田4丁目1394番19	2908000415659-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出  
北九州小倉南(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉南(県) - 10	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男
鑑定評価額	9,720,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		56,200 円 / m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7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

(8) 公規価 示準格 価と格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>		[ ]	100 100	100 [ ]	[ ]	[ ]						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県)		時点 修正 - 11	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	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 50,700 円 / m <sup>2</sup>		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 90.7 ]	[100.0] 100	56,200				-10.0 -5.0 0.0	地 域 要 因	+3.0 +3.0 0.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価計 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,000 円 / m <sup>2</sup>				価 格 形 成 状 況	一般的 要 因	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。						
	- 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 -					地 域 要 因	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。						
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>				要 因 の 変 動 率	個別的 要 因	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。						
	変動率	年間	+2.2 %	半年間		%							

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 10 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10203	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		1中専(60,160)
b	小倉南7C - 10202	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ整形	南5 m市道		1住居(60,200)
c	小倉南7C - 10503	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		2住居(60,200)
d	小倉南7C - 10809	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ台形	南西5.4 m市道 南東5.4 m 角地		1低専(60,80)
e	小倉南7C - 10304	北九州市小倉南区				更地	( )	不整形	南西10 m県道		1中専(60,200)
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a	( 57,821 )	100 [100.0]	[101.8]	100 [100.0]	100 [100.0]	58,862	100 [104.4]	56,381	街路 0.0	56,400	
b	( 51,119 )	100 [100.0]	[102.0]	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	57,935	100 [103.0]	56,248	交通・接近 0.0	56,200	
c	( 61,758 )	100 [100.0]	[101.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	62,684	100 [113.3]	55,326	環境 0.0	55,300	
d	( 61,357 )	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [103.0]	59,808	100 [106.0]	56,423	画地 0.0	56,400	
e	( 40,785 )	100 [100.0]	[100.6]	100 [ / ]	100 [ 63.0 ]	65,127	100 [115.3]	56,485	行政 0.0	56,400	
									その他 0.0	56,500	
									[100.0] 100	56,500	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	△標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +11.0			
		+0.20	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0			
		+0.20	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月	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 +10.0			
		+0.15	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	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 +15.0			
		+0.05	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0			
		+0.05	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

## (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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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		
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,755,501	600,220	2,155,281	1,928,780	226,501	( 0.9777 ) 221,450	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
収益価格	6,513,235 円 ( 37,600 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( ) 円 / m <sup>2</sup>						

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
共同住宅	90.00		L S 2 F		180.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	173 m <sup>2</sup>	12.0 m x 14.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階2戸のファミリータイプを想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0	117,000
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0	117,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		234,000		234,000
年額支払賃料				234,000 円 x 12ヶ月 = 2,808,000 円				
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費と相殺のため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより充当				
(空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A(%) + (- x 空室率B(%) )				2,808,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 112,320 円				
以上計 + a+ - -				2,695,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				234,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,246 円				
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) 234,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 57,575 円				
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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,755,501 円 ( 15,928 円/m <sup>2</sup> )				

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,300 円/m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	128,800 円	32,200,000 ×	0.4 %	
維持管理費	112,320 円	2,808,000 ×	4.0 %	
公租公課	土地 21,000 円	査定額		
	建物 273,700 円	32,200,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	32,200 円	32,200,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	32,200 円	32,200,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	600,220 円 (	3,469 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.8 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	32,200,000 円	177,000 円 / m <sup>2</sup> ×	180.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 1.03 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0599	0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % +	0.0865 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分
建物等に帰属する純収益 ×	1,928,780 円 ( 11,149 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

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

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

6,513,235 円 (	37,600 円 / m <sup>2</sup> )
---------------	-----------------------------

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 10 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区中曾根4丁目1022番16	2908000425794-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 11 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社					
北九州小倉南(県)	- 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子					
鑑定評価額	10,700,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			50,900 円 / m <sup>2</sup>			
<b>1 基本的事項</b>										
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>	1.1倍	倍率種別		
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格							
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>										
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西4丁目3780番5 「朽網西4-12-6」					地積( m <sup>2</sup> ) 211 ( )	法令上の規制等		
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	(その他)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北東5.7 m 市道	水道、ガス、下水	朽網550 m				
	範囲	東 200 m、西 130 m、南 80 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地					
(3)最有效地の判定	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、	規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			(4)対象基準地の個別的原因	ない		
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	基準方位北 5.7 m市道	交通	朽網駅 南西方550 m	法令			
	地域要因の将来予測	近隣地域は郊外のやや高台にある熟成した戸建住宅地域。地域的特性は現状のまま推移していくと予測するが、住環境の良さ、近年開発された分譲地等と比較して価格面の割安感等によって、地価は堅調に推移すると予測。								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,900 円 / m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、小倉南区内の基準地と類似した実際の取引事例から比準したもので市場性を表す実証的な価格で、証明力の高い価格である。よって、本件では、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、過年度からの地価水準の推移動向等に留意しつつ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路		
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳 補正 行政	街路 環境 行政 その他		
	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路 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	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳 補正 行政	街路 環境 行政 その他		
	新規 前年標準価格 50,700 円 / m <sup>2</sup>	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因	小倉南区内における人口は、微減傾向。建築費高騰や物価高による不動産市場への影響が懸念される。						
	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 / m <sup>2</sup>	地域要因の の	地域 要因	近隣地域は、鉄道駅から徒歩圏内の閑静な住環境を形成している住宅地域である。地域要因の特段の変動はない。						
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	個別的 要因	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

北九州小倉南(県) - 11 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10603	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m私道 北東5 m 準角地		1低専 (60,80)
b	小倉南7C - 10808	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.3 m市道		1低専 (50,80)
c	小倉南7C - 20852	北九州市小倉南区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.6 m市道		1低専 (50,80)
d	小倉南7C - 10914	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	北西6 m市道		1低専 (50,80)
e	小倉南7C - 10504	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北東5.8 m市道		1低専 (50,80) 風致地区
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a	( 56,370 )	<u>100</u> [100.0]	<u>100.2</u>	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	55,375	<u>100</u> [107.4]	51,560	街路 0.0	51,600	
b	( 51,063 )	<u>100</u> [100.0]	<u>100.5</u>	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	51,318	<u>100</u> [100.7]	50,961	交通・接近 0.0	51,000	
c	( 40,209 )	<u>100</u> [100.0]	<u>103.0</u>	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	41,415	<u>100</u> [ 82.8 ]	50,018	環境 0.0	50,000	
d	( 48,031 )	<u>100</u> [100.0]	<u>100.4</u>	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]	48,223	<u>100</u> [ 95.0 ]	50,761	画地 0.0	50,800	
e	( 52,699 )	<u>100</u> [100.0]	<u>100.6</u>	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	53,015	<u>100</u> [103.8 ]	51,074	行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	51,100
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	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			
		+0.03	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	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 +13.0			
		+0.05	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -12.0	環境 -5.0			
		+0.25	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	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			
		+0.05	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	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 +7.0			
		+0.05	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり再調達原価が把握できいため。								
(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( )%
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 する しない		開発法を適用する場合の理由											
収入の現価の総和 (円)		支出の現価の総和 (円)		投下資本収益率 (%)		販売単価(住宅) (円/m <sup>2</sup> )		分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )		建築工事費 (円/m <sup>2</sup> )		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格		円 ( )											

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

## 4 不動産 ID

北九州小倉南(県) - 11 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市小倉南区朽網西4丁目3780番5	2908000436525-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル		
北九州小倉南(県) - 12	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之		

鑑定評価額	9,740,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	58,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等 北九州市小倉南区上貫2丁目1351番5外 「上貫2-8-2」					地積(m <sup>2</sup> )	168	法令上の規制等							
形状		敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,80) (その他)							
長方形 1:1.5		住宅W2	中小規模一般住宅が多い 閑静な住宅地域	北東6m 市道	水道、ガス、下水	下曾根2.2km									
(2)近隣地域	範囲	東70m、西40m、南80m、北150m	標準的使用	戸建住宅地											
標準的画地の形状等		間口約11m、奥行約16m、	規模	180 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形								
地域的特性		特記 事項	郊外の比較的整然とした街区の既成住宅地域	街路	6m 市道	交通施設	下曾根駅南西方2.2km	法令規制 対象基準地と同じ							
地域要因の将来予測		小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。郊外に存するものの生活利便性が整う環境により一定の需要が見込まれ地価は上昇基調で推移すると予測する。													
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,000 円 / m <sup>2</sup>												
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域と判断した。需要者の中心は市内都心部へ通勤するマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。小倉南区の人口は減少傾向ではあるが世帯数は微増傾向であり、住宅需要は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、新築の戸建住宅で3,500万円前後の水準である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路							
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳	街路							
								地域交通環境 要因 行政 その他							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路							
	前年指定基準地の価格 50,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 88.4 ]	[100.0] 100	57,600	内訳	街路							
								地域交通環境 要因 行政 その他							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,800 円 / m <sup>2</sup>	価格変動形狀成要因の の	一般的 要因	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。区内の 人口は減少、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向である。											
	- 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 / m <sup>2</sup>		地域 要因	既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。一定の需要が見込まれ地価は上昇基調で推移している。											
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %		個別的 要因	対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。											

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 12 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10603	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m私道 北東5 m 準角地		1低専(60,80)
b	小倉南7C - 10807	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ長方形	南西4.2 m市道		1低専(50,80)
c	小倉南7C - 10504	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北東5.8 m市道		1低専(50,80) 風致地区
d	小倉南7C - 10311	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	西4.4 m市道 北東4 m 南西4 m 三方路		準工(70,200)
e	小倉南7C - 10203	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		1中専(60,160)
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	( 56,370 )	100 [100.0]	[100.2]	100 [100.0]	100 [102.0]	55,375	100 [ 95.0 ]	58,289	街路 0.0	58,300	
b	( 62,168 )	100 [100.0]	[100.5]	100 [ / ]	100 [100.0]	62,479	100 [107.0]	58,392	交通・接近 0.0	58,400	
c	( 52,699 )	100 [100.0]	[100.6]	100 [100.0]	100 [100.0]	53,015	100 [ 97.5 ]	54,374	環境 0.0	54,400	
d	( 67,758 )	100 [100.0]	[100.3]	100 [ / ]	100 [103.0]	65,982	100 [108.9]	60,590	画地 0.0	60,600	
e	( 57,821 )	100 [100.0]	[101.8]	100 [100.0]	100 [100.0]	58,862	100 [100.8]	58,395	行政 0.0	[100.0]	58,400
100 変動率	ア事情の内容	1月率	△標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	街路 0.0 +0.03	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0			
			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	街路 0.0 +0.05	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0			
			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	街路 0.0 +0.05	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	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				
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.05	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月	街路 0.0 +0.20	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )		
		<u>100</u> [ ]	<u>100</u> 100			<u>100</u> [ ]	<u>100</u> 100			
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )		
		<u>100</u> [ ]	<u>100</u> 100		( % )	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> 100			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円 / m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	第1種低層住居専用地域に指定された標準的使用が戸建住宅の住宅地域に存し、自用目的の利用が中心で収益物 件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を 適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 する しない		開発法を適用する場合の理由						
収入の現価の総和 (円)		支出の現価の総和 (円)		投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
開発法による価格		円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 12 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区上貫2丁目1351番5	2908000418409-0000
2	北九州市小倉南区上貫2丁目1352番3	2908000418422-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 13 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル									
北九州小倉南(県)	- 13	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和									
鑑定評価額		10,700,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			55,000 円 / m <sup>2</sup>						
<b>1 基本的事項</b>														
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>						
(2)実地調査日	令和7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													
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>														
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉南区葛原4丁目438番3外 「葛原4-8-17」					地積(m <sup>2</sup> )	195( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			1低専(50,80) (その他)					
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	安部山公園1.5 km								
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			交通 施設	安部山公園駅 1.5 km	法令 規制					
	地域的特性 事項	特記	緩斜面に位置する戸建住宅地	街路	6 m市道	北東方								
(3)最有效地の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,000 円 / m <sup>2</sup>												
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>												
(6)市場の特性		同一需給圏は小倉南区にあってJR日豊本線を軸として形成された住宅地の存する範囲。主な需要者は当該圏域内に地縁を有するエンジニアユーザーが多いが、纏まとった規模の画地ではハウスメーカー・パワービルダー参入等も見られる。圏域内の需給動向については、新築物件の販売は概ね順調であり、住宅地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯については、画地規模にもよるが新築戸建物件で、3500~4500万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存の戸建住宅地であり、地域内では自用目的での取引が多くを占める。そのため、賃貸アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準として、また、指定基準地との均衡などを踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正	街路交通	地域交通				
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地行政	環境	要因行政				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正	街路交通	地域交通				
	前年指定基準地の価格 50,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.4] 100	100 [94.5]	100 [100.0]	[100.0] 100	53,900		環境 -10.0	+5.0	要環境 0.0				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形態成要因の 一般的 要因 地 域 要 因 個 別 的 要 因	景気は回復基調で推移しているが、建築費をはじめとする諸物価の上昇が不動産需給に及ぼす影響が懸念される。									
	- 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 / m <sup>2</sup>				中規模の戸建住宅が建ち並ぶ環境条件がよい住宅地で、地域要因の大きな変動は見られない。									
	変動率 年間 +0.9 %	半年間 %												

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 13 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南7C - 10206	北九州市小倉南区				建付地	( )	不整形	南東2.5 m市道		1中専(60,160)		
b	小倉南7C - 21051	北九州市小倉南区				貸家建付地	( )	長方形	南西4.5 m道路		1低専(50,80) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
c	小倉南7C - 11117	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ整形	南4.3 m市道 西3.8 m 角地		1低専(60,80)		
d	小倉南7C - 10457	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		1住居(60,200)		
e	小倉南7C - 10207	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	西5.5 m私道		1低専(50,80)		
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )			
a	(44,965)	100 [100.0]	[100.6]	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	47,616	100 [ 85.5 ]	55,691	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	55,700 55,200 57,500 58,300 [100.0] 100		
b	(55,218)	100 [100.0]	[100.8]	100 [100.0]	100 [100.0]	55,660	100 [100.9 ]	55,164					
c	(59,384)	100 [100.0]	[100.3]	100 [ / ]	100 [100.9 ]	59,031	100 [102.6 ]	57,535					
d	(66,043)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	66,043	100 [113.3 ]	58,290					
e	(30,199)	100 [ 70.0 ]	[100.6]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0 ]	48,223	100 [ 88.2 ]	54,675					
NO	ア事情の内容	1月率変動率	△標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月	街路 +0.05	0.0	交通・接近 -5.0	0.0	環境 行政 その他	0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
b	正常	% / 月	街路 +0.07	0.0	交通・接近 -0.0	0.0	環境 行政 その他	0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月	街路 +0.10	0.0	交通・接近 +0.9	0.0	環境 行政 その他	0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 -3.0
d	正常	% / 月	街路 0.00	0.0	交通・接近 -0.0	0.0	環境 行政 その他	0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +10.0
e	売急ぎ	% / 月	街路 +0.05	0.0	交通・接近 -0.0	0.0	環境 行政 その他	0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -10.0

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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 帶 費 用	標準化補正		月率変動率
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 (      ) 円 / m <sup>2</sup>						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は傾斜地勢に位置する住宅地で、その最有效使用は戸建住宅地と考えられ、また、地域では賃貸市場 が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 (      ) 円 / m <sup>2</sup>						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 13 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区葛原4丁目438番3	2908000349070-0000
2	北九州市小倉南区葛原4丁目439番19	2908000349109-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所		
北九州小倉南(県) - 14	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男		

鑑定評価額	6,980,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	48,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西2丁目14番15 「朽網西2-19-21」				地積(m <sup>2</sup> )	144( )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2低専(60,100) (その他)
	正方形 1:1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	朽網1km		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 200m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 12.5m、規模		150 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形	地域的特性	特記 事項	なし	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	低層戸建て住宅が連担する地域である。JR下曾根駅周辺は動きが活発であり地価は上昇傾向にあるが、当該地域はJR下曾根駅周辺の外れに位置し、その影響はあまり受けていない。						
(3)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域はJR下曾根駅を中心とする住宅街区の外れに位置する、既存の住宅地域である。生活利便施設はほぼ徒歩圏に揃っており、利便性は高い。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3000万円、土地のみであれば1500万円程度が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生じている取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理であるため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 50,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	[100.0] 100	48,500	内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,300 円 / m <sup>2</sup>	価格変動形狀成要因の の	〔一般的要因〕	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。				
	- 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 / m <sup>2</sup>		〔地域要因〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。				
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %		〔個別的要因〕	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。				

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 14 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 11110	北九州市小倉南区				建付地	( )	不整形	南西4.2 m市道 北東4 m 二方路		1低専(60,80)
b	小倉南7C - 10804	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.4 m市道		1低専(50,80)
c	小倉南7C - 10911	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	北西5.5 m市道 南西4 m 角地		1低専(60,80)
d	小倉南7C - 10504	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北東5.8 m市道		1低専(50,80) 風致地区
e	小倉南7C - 10808	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.3 m市道		1低専(50,80)
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	(38,972)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [ 92.1 ]	42,315	100 [ 90.5 ]	46,757	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	46,800 49,200 47,500 50,200 [100.0] 100
b	(39,517)	100 [ 80.0 ]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	49,643	100 [100.8 ]	49,249			
c	(54,299)	100 [100.0]	[100.3]	100 [100.0]	100 [103.0 ]	52,876	100 [111.3 ]	47,508			
d	(52,699)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0 ]	52,699	100 [105.0 ]	50,190			
e	(51,063)	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0 ]	51,318	100 [103.7 ]	49,487			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.5	環境 -15.0			
			画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	売急ぎ	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 0.00	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 +5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.05	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 +8.0			
			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 : 48,500 円 / m<sup>2</sup>)

## (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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円 / m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	指定容積率が100%と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

## 4 不動産 ID

北九州小倉南(県) - 14 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市小倉南区朽網西 2 丁目 14 番 15	2908000435478-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 15 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所					
北九州小倉南(県)	- 15	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄					
鑑定評価額	16,300,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	83,800 円 / m <sup>2</sup>					
<b>1 基本的事項</b>										
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	67,000 円 / m <sup>2</sup>				
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>										
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区若園2丁目99番11 「若園2-8-25」				地積(m <sup>2</sup> )	194( )	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	城野1km				
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 150m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	戸建住宅のほか低層共同住宅 も散見される住宅地域	街路	交通	城野駅 南東方1km	法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心として共同住宅等も見られる既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するものと予測する。地価については安定的な需要を背景に上昇傾向で推移するものと思料する。								
(3)最有效使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 85,900 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格 59,400 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の既成住宅地域に存する戸建住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は交通利便性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで1,400~1,600万円前後、新築の一戸建で3,000~4,000万円程度が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路交通	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路交通	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州小倉南 - 1 公示価格 83,200 円 / m <sup>2</sup>	価格変動形態成要因の	一般的 要因	人口は減少傾向にあるものの、取引価格は上昇傾向にあり、住宅需要は底堅く推移している。						
			地域 要因	小倉北区中心部へのアクセスが優る住宅地域であり、需要は安定的で、地価も強含みで推移している。						
			個別的 要因	個別的要因は変動は認められない。						
	変動率 年間 +2.2 %	半年間 +0.7 %								

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 15 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10905	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1低専(50,80)
b	小倉南7C - 10402	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	北西4.7 m市道		1低専(50,80)
c	小倉南7C - 10312	北九州市小倉南区				建付地	( )	正方形	西6 m市道		2低専(60,100)
d	小倉南7C - 10308	北九州市小倉南区				貸家建付地	( )	長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1住居(70,200)
e	小倉南7C - 10302	北九州市小倉南区				建付地	( )	不整形	南5 m市道		1低専(50,80) 宅造規制区域
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	(84,857)	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	85,281	100 [100.0]	85,281	街路 0.0	85,300	
b	(88,891)	100 [100.0]	[101.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	90,135	100 [104.0]	86,668	交通・接近 0.0	86,700	
c	(95,632)	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [100.0]	96,015	100 [115.6]	83,058	環境 0.0	83,100	
d	(94,184)	100 [100.0]	[102.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	93,270	100 [105.1]	88,744	画地 0.0	88,700	
e	(65,967)	100 [100.0]	[100.6]	100 [100.0]	100 [95.0]	69,856	100 [81.6]	85,608	行政 0.0	[100.0] 100	85,600
NO	ア事情の内容	1月率変動率	△標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
		+0.05	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
		+0.20	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0
		+0.05	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0
		+0.20	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0
		+0.05	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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		
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,903,864	585,318	2,318,546	1,917,500	401,046	( 0.9762 ) 391,501	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
収益価格	11,514,735 円 ( 59,400 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( ) 円 / m <sup>2</sup>						

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
共同住宅	84.30		W 2 F		168.60	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	194 m <sup>2</sup>	11.5 m × 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 47 m <sup>2</sup> の 2LDK を想定			有効率 100.0 % の理由	外階段使用のため	

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居住	84.30	100.0	84.30	1,420	119,706	1.0	119,706		
2 ~ 2	居住	84.30	100.0	84.30	1,420	119,706	1.0	119,706		
~										
~										
~										
計		168.60	100.0	168.60		239,412		239,412		
								239,412		
年額支払賃料				239,412 円 × 12ヶ月 = 2,872,944 円						
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。			0 円			
(空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (- b) × 空室率 B (%) )				2,872,944 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 149,647 円						
以上計 + a + - -										
2,843,297 円										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				239,412 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,274 円						
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 %) 239,412 円 × 0.2563 = 58,293 円						
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						
総収益 + + +				2,903,864 円 ( 14,968 円/m <sup>2</sup> )						

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,452 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,420 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	118,000 円	29,500,000 ×	0.4 %	
維持管理費	119,718 円	2,992,944 ×	4.0 %	
公租公課	土地 37,900 円	査定額		
	建物 250,700 円	29,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	29,500 円	29,500,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	29,500 円	29,500,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	585,318 円 (	3,017 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.2 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9762

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	29,500,000 円	170,000 円 / m <sup>2</sup> ×	168.60 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0650	0.0494 × 40 % + 0.0699 × 40 % + 0.0865 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	1,917,500 円 ( 9,884 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	2,903,864 円
総費用	585,318 円
純収益 -	2,318,546 円
建物等に帰属する純収益	1,917,500 円
土地に帰属する純収益 -	401,046 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	391,501 円 ( 2,018 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

11,514,735 円 ( 59,400 円 / m<sup>2</sup> )

## 4 不動産 ID

北九州小倉南(県) - 15 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市小倉南区若園2丁目99番11	2908000082350-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 16 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所								
北九州小倉南(県)	- 16	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男								
鑑定評価額		9,660,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			43,500 円 / m <sup>2</sup>					
<b>1 基本的事項</b>													
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>					
(2)実地調査日	令和7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												
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>													
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉南区貴弥生が丘2丁目2313番24外 「貴弥生が丘2-10-15」					地積 (m <sup>2</sup> )	222 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				「調区」 (70,200)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域	南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	下曾根4 km				(その他) 風致地区 建築協定			
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、	規模	225 m <sup>2</sup> 程度、			形状	正方形				
	地域的特性	特記 事項	調整区域内の住宅団地	街路	6 m市道、基準方位北	交通	下曾根駅南方4 km	法令 規制	「調区」 (40,60) 風致地区 建築協定				
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ北九州郊外の市街化調整区域内の住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。都心から距離があるため需要は限定的で、地価も横ばい傾向で推移している。										
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位	+2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円 / m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域の範囲である。需要者は小倉南区や小倉北区に勤務地を有する給与所得者や個人事業主等を想定する。都心から距離がある市街化調整区域内の住宅団地であるため、需要は限定的で、市場滞留期間も長く、価格も横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯は建物付の中古物件となり、総額で1500万円~2000万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、市街化調整区域内に開発された大規模戸建住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定したが、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、当該比準価格は妥当なものと判断した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化 補正	街路 交通 環境 補 画地 行政 その他			
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化 補正	街路 交通 環境 補 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形狀成要因の	一般的 要因	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、反面、物価高 や米国の関税政策等による不透明感、景気の下振れリスクはある。							
	- 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 / m <sup>2</sup>				地域 要因	地域内に特段の変動要因はないが、都心から距離がある市街化調整 区域での開発で、需要は限定的、価格も横ばい傾向である。							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		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

北九州小倉南(県) - 16 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南7C - 10916	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	東9 m市道		「調区」(40,60)	
b	小倉南7C - 10705	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m市道		1低専(40,60)地区計画等建築協定	
c	小倉南7C - 10914	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	北西6 m市道		1低専(50,80)	
d	小倉南7C - 10603	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m私道 北東5 m準角地		1低専(60,80)	
e	小倉南7C - 10917	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4.5 m角地		1低専(60,80)	
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )		
a	(45,456)	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	45,456	<u>100</u> [107.1]	42,443	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	43,300 43,500 42,800 44,400 [102.0] 100	43,700
b	(52,071)	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	52,227	<u>100</u> [122.4]	42,669				
c	(48,031)	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]	48,223	<u>100</u> [115.0]	41,933				
d	(56,370)	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	55,375	<u>100</u> [127.1]	43,568				
e	(55,377)	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [102.0]	54,508	<u>100</u> [127.2]	42,852				
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+4.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	0.0	交通・接近 +15.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	-1.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0			
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	0.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0			

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 (      ) 円 / m <sup>2</sup>						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の 特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格		円 (      )	円 / m <sup>2</sup>				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 16 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区貫弥生が丘2丁目2313番24	2908000443512-0000
2	北九州市小倉南区貫弥生が丘2丁目2314番44	2908000443568-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 17 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル					
北九州小倉南(県)	- 17	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之					
鑑定評価額		8,140,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		22,800 円 / m <sup>2</sup>			
<b>1 基本的事項</b>										
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>				
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍					
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>										
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5外				地積 (m <sup>2</sup> )	357 ( )	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	'調区' (70,200) (その他)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅も見られる農家住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	石原町900 m	(40,60)			
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 300 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 19 m、	規模	360 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 なし 事項	街路	4 m市道	交通施設	石原町駅 南西方900 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	近辺に農地が広がる市街化調整区域内の郊外の住宅地域である。当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。当該地域の特性により需要は限定的であり、地価は下落基調で推移すると予測する。								
(3)最有效使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区の郊外に存する住宅地域と判断した。市街化調整区域内に位置する地域の特性上、需要者は地縁性を有する個人が想定される。地域の特性上、開発や使用が限定され需要は弱く地価も下落基調で推移している。確認される取引が限定的であり、事情も区々であり中心価格帯を見い出しづらい状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の郊外の住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は、ほぼ無く賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。前年対象基準地の価格等を勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正 行政その他 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他 地域 交通 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正 行政その他 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他 地域 交通 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,900 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 -0.4 % 半年間 %	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。区内の人口は減少、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向である。 市街化調整区域内の既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。 対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。						

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 17 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南7C - 10712	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ長方形	北東8 m市道		「調区」(40, 60)		
b	小倉南7C - 10713	北九州市小倉南区				建付地	( )	不整形	東6.8 m市道 北東4 m 南東4 m 三方路		「調区」(50, 60)		
c	小倉南7C - 11109	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	北10 m市道		「調区」(40, 60) 風致地区		
d	小倉南7C - 10313	北九州市小倉南区				建付地	( )	長方形	西7.4 m市道		「調区」(40, 60)		
e	-						( )						
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )			
a	( 15,415 ) [ 100.0 ]	100 [ 99.9 ]	100 [ / ]	100 [ 100.0 ]		15,400	100 [ 89.2 ]	17,265	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	17,300 23,600 22,200 22,800 [ 100.0 ] 100		
b	( 22,917 ) [ 100.0 ]	100 [ 99.9 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 97.9 ]		23,385	100 [ 98.9 ]	23,645					
c	( 18,325 ) [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]		18,325	100 [ 82.7 ]	22,158					
d	( 27,622 ) [ 100.0 ]	100 [ 99.0 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]		27,346	100 [ 120.0 ]	22,788					
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 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 -22.0 -4.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 -4.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -18.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 +12.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円 / m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域の既成住宅地域に存し、自用目的の利用が中心で賃貸住宅がほとんどなく想定が現実的でないこ とから、収益還元法を適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 する しない		開発法を適用する場合の理由						
収入の現価の総和 (円)		支出の現価の総和 (円)		投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
開発法による価格		円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 17 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5	2908000019106-0000
2	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷637番	2908000019112-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

北九州小倉南(県) - 18 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所																					
北九州小倉南(県)	- 18	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 康時																					
鑑定評価額		9,080,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			46,800 円 / m <sup>2</sup>																		
<b>1 基本的事項</b>																										
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日		令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>																		
(2)実地調査日	令和7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																	
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>																										
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉南区長行西5丁目733番49 「長行西5-9-19」					地積 (m <sup>2</sup> )	194 ( )																	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との接近の状況																		
	長方形 1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画 整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	徳力嵐山口2.3 km		1低専 (50,80)  (その他) 地区計画等																	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地																				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形																	
	地域的特性	特記 事項	特にない		街路	6 m市道	交通 施設	徳力嵐山口駅南西方 2.3 km	法令 規制																	
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。駅から遠く交通利便性はやや劣るもの需給は安定しており、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。																							
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない																			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 46,800 円 / m <sup>2</sup>																								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>																								
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>																								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>																								
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区南西部を中心とした住宅地域である。主な需要者は一般個人等で一部圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は最寄駅から遠く交通利便性はやや劣るが、建て替えを含め相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建で3,000万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で900万円台前半である。																									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、用途も1低専で画地規模も小さいことから新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、小倉南区南西部の類似地域内に存する取引事例と比較検討して試算した比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																									
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 行政 画地 行政 その他																	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100																				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 行政 画地 行政 その他																	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100																				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	モノレールやJR沿線等、生活利便性の良好な住宅地の需要は底堅いが、郊外部や街路の劣るエリアの需要は弱く二極化が進展している。																				
	- 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 / m <sup>2</sup>				地域 要因	小倉南区南西部の既成住宅地で交通利便性はやや劣るが、建て替えを含め相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。																				
					個別的 要因	個別的要因に変動はない。																				
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %																							

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 18 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南7C - 10920	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	南西4.5 m私道 北西4.5 m 南東4 m 三方路		1低専(60,80)			
b	小倉南7C - 10508	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 西4.5 m 角地		1低専(60,80) 地区計画等			
c	小倉南7C - 10511	北九州市小倉南区				建付地	( )	不整形	北西6 m市道		1低専(50,80)			
d	小倉南7C - 20454	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	南東10 m市道 北東4.6 m 角地		1低専(60,80)			
e	小倉南7C - 20452	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	南8 m市道		1低専(50,80)			
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )				
a	(48,085)	100 [100.0]	[100.4]	100 [ / ]	100 [102.0]	47,331	100 [ 99.9 ]	47,378	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	47,400 47,600 47,800 45,000 [100.0] 100			
b	(57,414)	100 [100.0]	[100.2]	100 [100.0]	100 [103.0]	55,853	100 [117.3]	47,616						
c	(56,649)	100 [100.0]	[100.2]	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	58,518	100 [122.4]	47,809						
d	(51,565)	100 [100.0]	[100.2]	100 [100.0]	100 [103.0]	50,163	100 [111.4]	45,030						
e	(52,338)	100 [100.0]	[101.7]	100 [100.0]	100 [100.0]	53,228	100 [120.0]	44,357						
NO	ア事情の内容	1月率変動率	△標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月	街路 +0.05	0.0	交通・接近 画地	0.0 +2.0	環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0	0.0
b	正常	% / 月	街路 +0.02	0.0	交通・接近 画地	0.0 +3.0	環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0	+15.0
c	正常	% / 月	街路 +0.02	0.0	交通・接近 画地	0.0 -3.0	環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0	+20.0
d	正常	% / 月	街路 +0.02	0.0	交通・接近 画地	0.0 +3.0	環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 0.0	+5.0
e	正常	% / 月	街路 +0.14	0.0	交通・接近 画地	0.0 0.0	環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 0.0	+10.0

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため原価法の適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円 / m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
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	対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、用途も1低専で画地規模も 小さいことから最有效使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断 される。よって、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 18 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区長行西5丁目733番49	2908000118416-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) - 19 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所								
北九州小倉南(県)	- 19	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎								
鑑定評価額		18,300,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			81,000 円 / m <sup>2</sup>					
<b>1 基本的事項</b>													
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	65,000 円 / m <sup>2</sup>					
(2)実地調査日	令和7年7月4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												
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>													
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉南区田原新町3丁目4番112 「田原新町3-4-28」					地積 (m <sup>2</sup> )	226 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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 L S 2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	下曾根750 m				(その他) 地区計画区域			
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、	規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	6 m市道	交通	下曾根駅南西方750 m	法令 規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、JR下曾根駅徒歩圏域に形成された住宅地域である。地価は、堅調な住宅地需要を反映して上昇基調で推移しているが、やや頭打ち感があり、今後、上昇幅は鈍化していくものと予測される。											
(3)最有效地の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,200 円 / m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	59,700 円 / m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、景況感回復基調の中、利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移しているが、住宅ローン金利上昇、実質賃金伸び悩み、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。取引の中心は、総額2,000万円前後の中古物件。需要者は戸建志向のエンドユーザーが中心。北西側の幹線道路沿線には各種店舗、銀行等が建ち並んでおり、下曾根駅周辺ではマンションが増えつつあり需要は堅調に推移。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域には、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、自用目的(戸建住宅)での取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、本件においては、市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路	街路	地域交通環境			
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳	街路	街路	地域交通環境			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路	街路	地域交通環境			
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳	街路	街路	地域交通環境			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 79,800 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +1.5 % 半年間 %	価格変動形態成要因の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。小倉南区の人口は減少傾向。 近隣地域は、小倉南区東部においては高位の住宅地域であり、利便性は良好で閑静な住環境を維持しており需要は堅調に推移している。 個別的要因の変動は認められない。									

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) - 19 宅地-2

### (1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10809	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ台形	南西5.4 m市道 南東5.4 m 角地		1低専(60,80)
b	小倉南7C - 10907	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1住居(70,200)
c	小倉南7C - 10801	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ長方形	南西4 m私道 北東4 m 角地		1住居(70,160)
d	小倉南7C - 10503	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		2住居(60,200)
e	小倉南7C - 10807	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ長方形	南西4.2 m市道		1低専(50,80)
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	( 61,357 )	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [102.0]	60,395	100 [ 74.5 ]	81,067	街路 0.0	81,100	
b	( 77,059 )	100 [100.0]	[100.4]	100 [ / ]	100 [102.0]	75,850	100 [ 91.2 ]	83,169	交通・接近 0.0	83,200	
c	( 69,570 )	100 [100.0]	[101.0]	100 [ / ]	100 [102.0]	68,888	100 [ 83.2 ]	82,798	環境 0.0	82,800	
d	( 61,758 )	100 [100.0]	[101.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	62,376	100 [ 76.8 ]	81,219	画地 0.0	81,200	
e	( 62,168 )	100 [100.0]	[100.5]	100 [ / ]	100 [100.0]	62,479	100 [ 72.2 ]	86,536	行政 0.0	[100.0]	86,500
100 変動率	ア事情の内容	1月率	△標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月	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 -20.0			
		+0.05	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0			
		+0.05	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0			
		+0.10	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	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 -20.0			
		+0.10	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0			
		+0.05	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,768,575	779,024	2,989,551	2,520,920	468,631	( 0.9788 ) 458,696	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
収益価格	13,491,059 円 ( 59,700 円/m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円/m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格		円( )	円/m <sup>2</sup> )				

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
共同住宅	110.00		L S 2 F		220.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 地区計画区域	60 %	200 %	200 %	226 m <sup>2</sup>	13.5 m × 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ (平均専有面積 55 m <sup>2</sup> )			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	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,470	161,700	1.0	161,700
~							1.0	161,700
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		323,400		323,400
年額支払賃料				323,400 円 × 12ヶ月 = 3,880,800 円				
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)								
( + a) × 空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				3,880,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 194,040 円				
以上計 + a + - -								
3,686,760 円								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				323,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,072 円				
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 %) 323,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 78,743 円				
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				
総収益 + + +				3,768,575 円 ( 16,675 円/m <sup>2</sup> )				

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,470 円/m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	171,200 円	42,800,000 ×	0.4 %	
維持管理費	116,424 円	3,880,800 ×	3.0 %	
公租公課	土地 42,000 円	査定額		
	建物 363,800 円	42,800,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	779,024 円 (	3,447 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.7 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 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		
建物等の初期投資額	42,800,000 円	189,000 円 / m <sup>2</sup> ×	220.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	軀体部分 0.0438 × 40 % +	仕上部分 0.0602 × 40 % +	設備部分 0.0865 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,520,920 円 ( 11,155 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,768,575 円
総費用	779,024 円
純収益 -	2,989,551 円
建物等に帰属する純収益	2,520,920 円
土地に帰属する純収益 -	468,631 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	458,696 円 ( 2,030 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

13,491,059 円 ( 59,700 円 / m<sup>2</sup> )

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) - 19 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区田原新町3丁目4番112	2908000413696-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) 5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社												
北九州小倉南(県) 5-1		福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子												
鑑定評価額		20,900,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		91,500 円 / m <sup>2</sup>										
<b>1 基本的事項</b>																	
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	73,000 円 / m <sup>2</sup> 倍									
(2)実地調査日	令和7年7月1日		(5)価格の種類	正常価格			倍率種別										
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価																
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>																	
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉南区下曾根3丁目2244番9外 「下曾根3-4-23」				地積(m <sup>2</sup> )	228 ( ) 法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200) 準防(その他)	(90,200)									
	台形 1:1	店舗兼事務所 R C 3	低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西20 m 県道	水道、下水	下曾根100 m											
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 50 m	標準的使用	店舗兼事務所地													
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、	規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			対象基準地と同じ規制									
	地域的特性	特記 特になし 事項	街路	20 m県道	交通	下曾根駅 南東方100 m	法令										
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層店舗、小規模飲食店が建ち並ぶJR下曾根駅前の商業地域である。JR下曾根駅前という立地の希少性、駅前の街路整備事業による利便性の向上を受け、地価水準は当面堅調に推移すると予測する。															
(3)最有效地の判定	店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的原因	形状	0.0										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,700 円 / m <sup>2</sup>														
	収益還元法	収益価格	69,900 円 / m <sup>2</sup>														
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>														
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>														
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区及び隣接する小倉北区の商業地域一円。需要者の中心は、法人・個人事業者、収益物件の開発を目的とする不動産業者等と考えられる。生活利便性が良い駅近立地にあり、店舗集積度は低く繁華性は高くないものの、JR下曾根駅前のロータリー及び街路整備事業により、下曾根駅前の商業地一帯の利便性が向上し今後、共同住宅地需要も期待される。取引規模、取引形態により個別性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。比準価格は、周辺の類似地域に存する取引事例より試算した価格で市場性を有する実証的な価格である。一方、当該地域は、各種事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く元本に見合った賃料の收受が難しく収益価格の説得力は相対的に弱い。本件では比準価格を標準に収益価格を比較考量の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。																
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化環境補正 街路交通 区域 行政 その他	地 域 要 因 街 路 交 通 环 境 补 正 行政 其他									
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100												
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化環境補正 街路交通 区域 行政 その他	地 域 要 因 街 路 交 通 环 境 补 正 行政 其他									
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100												
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,600 円 / m <sup>2</sup>	価格変動 形成要因の 状況	一般的 地域 個別的 要因	小倉南区内における人口は、微減傾向。建築費高騰や物価高による不動産市場への影響が懸念される。													
	- 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 -			近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並ぶ下曾根駅前の商業地域。近年、下曾根駅前広場も整備され、利便性が向上した。													
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>			個別的要因に変動はない。													
	変動率 年間 +1.0 %	半年間 %															

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10316	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	北西36m区道 南西6m 南東6m 三方路		1住居(70,200) 地区計画等
b	小倉南7C - 10512	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ整形	東10m市道		商業(90,400)
c	小倉南7C - 10513	北九州市小倉南区				更地	( )	不整形	東30m県道 北1.5m 角地		1住居(70,200)
d	小倉南7C - 20856	北九州市小倉南区				更地	( )	不整形	南西42m国道		2住居(60,200)
e	-						( )				
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	(100,000)	100 [100.0]	[104.5]	100 [ / ]	100 [103.0]	101,456	100 [111.3]	91,155	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	91,200 92,000 92,100 91,900 [100.0] 100
b	(94,536)	100 [100.0]	[101.4]	100 [ / ]	100 [100.0]	95,860	100 [104.2]	91,996			
c	(82,809)	100 [100.0]	[100.8]	100 [ / ]	100 [100.0]	83,471	100 [ 90.6 ]	92,131			
d	(82,855)	100 [100.0]	[101.8]	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	88,786	100 [ 96.6 ]	91,911			
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 -0.25	0.0	交通・接近 -0.25	0.0	環境 -0.25	0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0
b	正常	%/月 +0.20	街路 -0.20	0.0	交通・接近 -0.20	0.0	環境 -0.20	0.0	街路 -3.0	交通・接近 -11.0	環境 +15.0
c	正常	%/月 +0.15	街路 -0.15	0.0	交通・接近 -0.15	0.0	環境 -0.15	0.0	街路 +2.0	交通・接近 -17.0	環境 +7.0
d	正常	%/月 +0.13	街路 -0.13	0.0	交通・接近 -0.13	0.0	環境 -0.13	0.0	街路 +3.0	交通・接近 -17.0	環境 +13.0
e		%/月	街路 -0.12		交通・接近 -0.12		環境 -0.12		街路 -0.12	交通・接近 -0.12	環境 -0.12

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり再調達原価が把握できいため。						
(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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>					
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	
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,085,338	2,311,110	7,774,228	7,175,700	598,528	( 0.9585 ) 573,689	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
収益価格	15,935,806 円 ( 69,900 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )						

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
店舗兼事務所	152.00		S	3 F	456.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	228 m <sup>2</sup>	14.0 m × 15.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離：m
想定建物の概要	1 F : 店舗 (部分貸し)、2 ~ 3 F : 事務所 (部分貸し)				有効率 83.2 % の理由	標準的

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	152.00	76.0	115.52	2,720	314,214	4.0	1,256,856
							2.0	628,428
2 ~ 2	事務所	152.00	86.8	131.94	2,200	290,268	4.0	1,161,072
3 ~ 3	事務所	152.00	86.8	131.94	2,000	263,880	4.0	1,055,520
~								
~								
計		456.00	83.2	379.40		868,362		3,473,448
								628,428
年額支払賃料				868,362 円 × 12ヶ月 =			10,420,344 円	
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 =			0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円	
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	
( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				10,420,344 円 × 5.0 %			521,017 円	
+ + - -				+ 円 × % =			9,899,327 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,473,448 円 × 95.0 % × 1.00 % =			32,998 円	
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) × 95.0 % × 0.2563 =			153,013 円	
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	
総収益 + + +				10,085,338 円 ( 44,234 円/m <sup>2</sup> )				

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 2,845 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 2,720 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	595,000 円	119,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	312,610 円	10,420,344 ×	3.0 %	
公租公課	土地 154,000 円	査定額		
	建物 1,011,500 円	119,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	2,311,110 円 (	10,136 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.9 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 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		
建物等の初期投資額	119,000,000 円	253,000 円 / m <sup>2</sup> ×	456.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0603	軀体部分 0.0435 × 40 % +	仕上部分 0.0552 × 30 % +	設備部分 0.0877 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,175,700 円 ( 31,472 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	10,085,338 円
総費用	2,311,110 円
純収益 -	7,774,228 円
建物等に帰属する純収益	7,175,700 円
土地に帰属する純収益 -	598,528 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	573,689 円 ( 2,516 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

15,935,806 円 (	69,900 円 / m <sup>2</sup> )
----------------	-----------------------------

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区下曾根3丁目2244番9	2908000376827-0000
2	北九州市小倉南区下曾根3丁目2244番18	2908000376833-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) 5-2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所				
北九州小倉南(県) 5-2		福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄				
鑑定評価額		103,000,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		156,000 円 / m <sup>2</sup>		
<b>1 基本的事項</b>									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	125,000 円 / m <sup>2</sup>			
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>									
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番108外 「守恒本町2-2-11」					地積( m <sup>2</sup> ) 659	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300) 準防(その他)	
	ほぼ整形 1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅 R C 10	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東16 m 国道	水道、ガス、下水	守恒250 m		(90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、	規模	600 m <sup>2</sup> 程度、	形状	ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	街路	16 m国道	交通施設	守恒駅 北東250 m	法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	大型のスーパーを中心として多様な店舗が集積する商業地域であり、地域要因に特段の変動は無く当面の間は現状を維持するものと予測する。地価水準については上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3)最有效地の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	115,000 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6)市場の特性	同一需給圏は、広域的にみて小倉南区を中心として隣接区を含んだ商業地域である。主たる市場参加者は店舗経営を行う法人や、店舗兼共同住宅を建築して賃貸する不動産業者等が中心である。同一需給圏内においては、近年、賃貸マンションの建設が増えており、交通利便性が良好である地域の人気は高く土地需要は強含みで推移している。地価水準については、規模等によりバラツキが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、大型スーパーを中心として多様な店舗が集積する幹線沿いの商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正 街路 交通 要因 地域 街路 交通 要因	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		環境補正 街路 交通 要因 地域 街路 交通 要因	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正 街路 交通 要因 地域 街路 交通 要因	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		環境補正 街路 交通 要因 地域 街路 交通 要因	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 153,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形狀成要因の	一般的 要因	人口は減少傾向にあるものの、商況は回復傾向にあり、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。			
	- 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 / m <sup>2</sup>				地域 要因	多様な店舗が集積した利便性が高い商業地域であり、地価についても強含みで推移している。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		個別的 要因	個別的要因は変動は認められない。			

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) 5 - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	小倉南7C - 10310	北九州市小倉南区				貸家建付地	( )	長方形	西20m国道		商業(90,400)
b	小倉南7C - 10316	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	北西36m区道 南西6m 南東6m 三方路		1住居(70,200) 地区計画等
c	小倉北7C - 11003	北九州市小倉北区				更地	( )	台形	西35m国道		商業(100,400)
d	小倉北7C - 10301	北九州市小倉北区				建付地	( )	不整形	南24.7m国道 東35.7m 角地		商業(100,400)
e	小倉北7K - 21261	北九州市小倉北区				建付地	( )	不整形	東16m県道 南4m 角地		2住居(70,200)
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	(118,778)	100 [100.0]	[102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	121,154	100 [77.9]	155,525	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	156,000
b	(100,000)	100 [100.0]	[104.5]	100 [ / ]	100 [103.0]	101,456	100 [65.5]	154,895			155,000
c	(119,516)	100 [100.0]	[105.7]	100 [ / ]	100 [95.0]	132,977	100 [82.7]	160,794			161,000
d	(130,559)	100 [100.0]	[105.5]	100 [85.0]	100 [82.4]	196,659	100 [115.5]	170,268			170,000
e	(107,208)	100 [100.0]	[101.8]	100 [100.0]	100 [102.0]	106,998	100 [68.4]	156,430		[100.0] 100	156,000
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.20	街路 -0.20	0.0	交通・接近 -0.20	0.0	環境 -0.20	0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0
b	正常	%/月 +0.25	街路 -0.25	0.0	交通・接近 -0.25	0.0	環境 -0.25	0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0
c	正常	%/月 +0.57	街路 -0.57	0.0	交通・接近 -0.57	0.0	環境 -0.57	0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0
d	正常	%/月 +0.50	街路 -0.50	0.0	交通・接近 -0.50	0.0	環境 -0.50	0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0
e	正常	%/月 +0.15	街路 -0.15	0.0	交通・接近 -0.15	0.0	環境 -0.15	0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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		
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	39,385,030	9,553,090	29,831,940	27,027,000	2,804,940	( 0.9430 ) 2,645,058	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
収益価格	75,573,086 円 ( 115,000 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )						

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

用途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
店舗・事務所兼共同住宅	270.00		R C 10 F		1,950.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	659 m <sup>2</sup>	29.5 m × 23.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F は店舗、2 ~ 4 F は事務所、5 ~ 10 F はファミリータイプの居宅を想定				有効率 86.5 % の理由	建物の構造、用途から標準的と判断

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	270.00	70.0	189.00	2,800	529,200	4.0	2,116,800		
							2.0	1,058,400		
2 ~ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	2,150	378,400	6.0	2,270,400		
5 ~ 10	共同住宅	170.00	95.0	161.50	1,750	282,625	1.0	282,625		
							1.0	282,625		
~										
~										
計		1,950.00	86.5	1,686.00		3,360,150		10,623,750		
								2,754,150		
年額支払賃料				3,360,150 円 × 12ヶ月 =			40,321,800 円			
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 =			0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 +			= 324,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。			0 円			
( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				40,321,800 円 × 5.0 %			+ 324,000 円 × 5.0 % = 2,032,290 円			
以上計 + a + - -										
38,613,510 円										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,623,750 円 × 95.0 % × 1.00 % =			100,926 円			
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 % ) 2,754,150 円 × 95.0 % × 0.2563 = 670,594 円						
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			
総収益 + + +				39,385,030 円 ( 59,765 円/m <sup>2</sup> )						

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,750 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 5 F B

## (3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	2,310,000 円	462,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	2,032,290 円	40,645,800 ×	5.0 %	
公租公課	土地 359,800 円	査定額		
	建物 3,927,000 円	462,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	462,000 円	462,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	462,000 円	462,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	9,553,090 円 (	14,496 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 24.3 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 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		
建物等の初期投資額	462,000,000 円	230,000 円 / m <sup>2</sup> ×	1,950.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	27,027,000 円 ( 41,012 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	39,385,030 円
総費用	9,553,090 円
純収益 -	29,831,940 円
建物等に帰属する純収益	27,027,000 円
土地に帰属する純収益 -	2,804,940 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,645,058 円 ( 4,014 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.5 %

75,573,086 円 (	115,000 円 / m <sup>2</sup> )
----------------	------------------------------

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番108	2908000056079-0000
2	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番109	2908000056083-0000
3	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番119	2908000056095-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) 5-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所																
北九州小倉南(県) 5-3		福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次																
鑑定評価額		22,700,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		66,100 円 / m <sup>2</sup>															
<b>1 基本的事項</b>																					
(1)価格時点		令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>												
(2)実地調査日		令和7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																			
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>																					
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉南区横代北町2丁目881番3外 「横代北町2-7-18」					地積 (m <sup>2</sup> )	343 ( )												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防  (その他)	対象基準地と同じ規制	(90,200)												
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 R C 2	県道沿いに各種店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東9 m 県道	水道、ガス、下水	安部山公園870 m															
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 50 m	標準的使用		低層店舗兼事務所地																
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 20 m、	規模	320 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形													
	地域的特性	特記 事項	県道沿線の近隣商業地域	街路	9 m県道	交通施設	安部山公園駅 南西方 870 m	法令規制	対象基準地と同じ規制												
(3)最有效地の判定		低層店舗兼事務所地																			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,500 円 / m <sup>2</sup>		(4)対象基準地の個別的原因	ない															
	収益還元法	収益価格	59,400 円 / m <sup>2</sup>																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>																		
(6)市場の特性		同一需給圏は小倉南区を中心とした北九州市外縁部における商業地域で、需要者は店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、地縁等を有する個人事業主等と考えられる。景気の回復の鈍化がみられるが、格別の変動要因は認めらず、類似地域の動向等を受けて、地価水準は上昇基調で推移している。規模等にバラツキがみられ、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。																			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。調整にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格との整合性、需給動向を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 補 正 行 政 其 他												
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100																
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 補 正 行 政 其 他													
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100																
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 65,800 円 / m <sup>2</sup>	価格変動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因 地 域 要 因 個 別 的 要 因	北九州の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。個人消費は、緩やかな増加基調にある。																	
	- 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 -			県道沿線の近隣商業地域であり、車両通行量も多く地価は安定的に推移している。																	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>			対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。																	
	変動率 年間 +0.5 %	半年間 %																			

## 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) 5 - 3 宅地-2

## (1)比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南7C - 10512	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ整形	東10 m市道		商業 (90,400)			
b	小倉南7C - 10606	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ台形	南西11.5 m県道		2住居 (60,200)			
c	小倉南7C - 10707	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	東52 m国道 南10 m 角地		商業 (100,400)			
d	小倉南7C - 10912	北九州市小倉南区				更地	( )	不整形	北東40 m国道		2住居 (60,200)			
e	-						( )							
NO	取引価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m <sup>2</sup> )				
a ( ) 94,536	100 [101.4] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [100.0]	100 [100.0]	95,860	100 [137.5]	69,716	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	69,700			
b ( ) 60,986	100 [100.7] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [100.0]	100 [100.0]	61,413	100 [ 88.6 ]	69,315			69,300			
c ( ) 89,142	100 [101.8] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [100.0]	100 [105.0]	86,425	100 [123.6]	69,923			69,900			
d ( ) 75,714	100 [101.5] [100.0]	100 100	[ / ]	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	85,389	100 [122.3]	69,819			69,800			
e ( )	100 [ ] [ ]	100 100	[ ]	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +10.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+25.0 -14.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-14.0 -14.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +10.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 環境	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 環境	+27.0 -14.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
オ比準価格決定の理由												[ 比準価格 : 69,500 円 / m <sup>2</sup> ]		

## (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								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>					
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	
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,802,826	1,783,750	6,019,076	5,270,220	748,856	( 0.9790 ) 733,130	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
収益価格	20,364,722 円 ( 59,400 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )						

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
店舗兼事務所	210.00		S	2 F	420.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	343 m <sup>2</sup>	16.7 m × 20.3 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階を事務所とする低層の建物を想定した。				有効率 80.0 % の理由	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	210.00	75.0	157.50	2,210	348,075	4.0	1,392,300
							2.0	696,150
2 ~ 2	事務所	210.00	85.0	178.50	1,625	290,063	5.0	1,450,315
~								
~								
~								
計		420.00	80.0	336.00		638,138		2,842,615
								696,150
年額支払賃料				638,138 円 × 12ヶ月 = 7,657,656 円				
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + 12 = 384,012 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており、計上しない。				
(空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (- b) × 空室率 B (%) )				7,657,656 円 × 5.0 % + 384,012 円 × 5.0 % = 402,084 円				
以上計 + a - b				7,639,584 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,842,615 円 × 95.0 % × 1.00 % = 27,005 円				
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) × 95.0 % × 0.2060 = 136,237 円				
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				
総収益 + + +				7,802,826 円 ( 22,749 円/m <sup>2</sup> )				

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 2,293 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 2,210 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] <u>100</u>	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	437,000 円	87,400,000 ×	0.5 %	
維持管理費	241,250 円	8,041,668 ×	3.0 %	
公租公課	土地 187,800 円	査定額		
	建物 742,900 円	87,400,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	87,400 円	87,400,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	87,400 円	87,400,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	1,783,750 円 (	5,200 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.9 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9790

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	87,400,000 円		202,000 円 / m <sup>2</sup> × 420.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0603		0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	軀体部分 仕上部分 設備部分
建物等に帰属する純収益 ×	5,270,220 円 ( 15,365 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	7,802,826 円
総費用	1,783,750 円
純収益 -	6,019,076 円
建物等に帰属する純収益	5,270,220 円
土地に帰属する純収益 -	748,856 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	733,130 円 ( 2,137 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

20,364,722 円 (	59,400 円 / m <sup>2</sup> )
----------------	-----------------------------

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) 5 - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区横代北町2丁目881-3	2908000101309-0000
2	北九州市小倉南区横代北町2丁目980-1	2908000101476-0000
3	北九州市小倉南区横代北町2丁目981-1	2908000101484-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) 5-4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所				
北九州小倉南(県) 5-4		福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎				
鑑定評価額		105,000,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		87,000 円 / m <sup>2</sup>		
<b>1 基本的事項</b>									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	71,000 円 / m <sup>2</sup> 倍			
(2)実地調査日	令和7年7月4日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>									
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1外 「湯川1-6-5」					地積 (m <sup>2</sup> )	1,202 ( ) 法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)	
	台形 1:1.2	店舗 S 1	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	北東30 m 国道	水道、ガス、下水	安部山公園550 m			
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模	1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	30 m国道	交通施設	安部山公園駅北西方550 m	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、北九州市内の主要幹線道路である国道10号沿線に形成された商業地域であり、飲食店等ロードサイド型店舗等が建ち並び利用状況は安定しており、地価は今後も小幅な上昇基調で推移するものと予測される。							
(3)最有效地の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的原因	形状	0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,900 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	60,600 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区及び小倉北区内に形成された商業地域。近隣地域は、国道沿線地域であり、車両通行量が多く、飲食店等のロードサイド型店舗が出店。また、駅徒歩圏域に位置し、周辺ではマンション建設も見られる。上葛原エリアには「サンリブシティ小倉」、「ナフコ」等大型集客店舗が進出し、商業拠点として発展傾向にある。区内的幹線道路及びモノレール沿線では、商業地のマンション化が進行しており、マンション用地需要が地価を押し上げている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する商業地の取引事例からアプローチした実証的な価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路交通 画地行政その他 地域要因 行政その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 街路交通 画地行政その他 地域要因 行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,500 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。小倉南区の人口は減少傾向。 国道沿線の路線商業地域であり、車両通行量が多く通過道路としての性格が強いが、郊外型飲食チェーン店等の需要が見込まれる。 個別的要因の変動は認められない。					

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) 5 - 4 宅地-2

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南7C - 10512	北九州市小倉南区				更地	( )	ほぼ整形	東10m市道		商業(90,400)			
b	小倉南7C - 10707	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ長方形	東52m国道 南10m 角地		商業(100,400)			
c	小倉南7C - 10606	北九州市小倉南区				建付地	( )	ほぼ台形	南西11.5m県道		2住居(60,200)			
d	小倉南7C - 10912	北九州市小倉南区				更地	( )	不整形	北東40m国道		2住居(60,200)			
e	-						( )							
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )				
a	(94,536)	100 [100.0]	[101.4]	100 [ / ]	100 [100.0]	95,860	100 [103.1]	92,978	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	93,000 87,700 86,100 88,500 [100.0] 100			
b	(89,142)	100 [100.0]	[101.4]	100 [100.0]	100 [105.0]	86,086	100 [ 98.2 ]	87,664						
c	(60,986)	100 [100.0]	[100.7]	100 [100.0]	100 [100.0]	61,413	100 [ 71.3 ]	86,133						
d	(75,714)	100 [100.0]	[101.5]	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	85,389	100 [ 96.5 ]	88,486						
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 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 +10.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	+5.0 -15.0
b	正常	%/月 +0.20	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +10.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	-25.0
c	正常	%/月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
d	正常	%/月 +0.10	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境	-15.0
e		%/月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/m <sup>2</sup> )		事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円/m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )		標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円/m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )		
		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/m <sup>2</sup>						
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,732,473	2,495,400	8,237,073	5,559,660	2,677,413	( 0.9790 ) 2,621,187	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
収益価格	72,810,750 円 ( 60,600 円/m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円/m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( ) 円/m <sup>2</sup>						

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
店舗	500.00		S	1 F	500.00	
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	60 %	200 %	200 %	1,202 m <sup>2</sup>	35.0 m × 40.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し			有効率 100.0 % の理由		標準的

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効 率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,800	900,000	4.0	3,600,000
~							2.0	1,800,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		900,000		3,600,000
								1,800,000
年額支払賃料				900,000 円 × 12ヶ月 =			10,800,000 円	
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 =			0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保			0 円	
( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				10,800,000 円 × 5.0 %			540,000 円	
空室等による損失相当額				+ 円 × % =				
以上計 + a + - -							10,260,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,600,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =			34,200 円	
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 % ) 1,800,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =			438,273 円	
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	
総収益 + + +				10,732,473 円 ( 8,929 円/m <sup>2</sup> )				

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 1,800 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	461,000 円	92,200,000 ×	0.5 %	
維持管理費	324,000 円	10,800,000 ×	3.0 %	
公租公課	土地 742,300 円	査定額		
	建物 783,700 円	92,200,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	92,200 円	92,200,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	92,200 円	92,200,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	2,495,400 円 (	2,076 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.3 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9790

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	92,200,000 円	179,000 円 / m <sup>2</sup> ×	500.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0603	軀体部分 0.0435 × 40 % +	仕上部分 0.0552 × 30 % +	設備部分 0.0877 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,559,660 円 ( 4,625 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	10,732,473 円
総費用	2,495,400 円
純収益 -	8,237,073 円
建物等に帰属する純収益	5,559,660 円
土地に帰属する純収益 -	2,677,413 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	2,621,187 円 ( 2,181 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

72,810,750 円 (	60,600 円 / m <sup>2</sup> )
----------------	-----------------------------

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1	2908000361198-0000
2	北九州市小倉南区湯川1丁目519番1	2908000361362-0000
3	北九州市小倉南区湯川1丁目519番10	2908000361367-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) 5-5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所				
北九州小倉南(県) 5-5		福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦				
鑑定評価額		118,000,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		144,000 円 / m <sup>2</sup>		
<b>1 基本的事項</b>									
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / m <sup>2</sup>			
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>									
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102 「守恒本町3-1-3」					地積( m <sup>2</sup> ) 818	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,200) 準防(その他)	
	長方形 1:2	店舗 S 1	低層店舗、沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東38 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	守恒200 m		(100,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 110 m、北 40 m	標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 40 m、	規模	800 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	3 8 m 国道	交通	守恒駅 南西方200 m	法令	近商(90,200) 規制	
	地域要因の将来予測	交通量の多い国道沿線の路線商業地域で、地域要因について特段の変動事由等は確認されないので、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。底堅い需要を有する地域特性から、地価は当面、上昇基調での推移と予測。							
(3)最有效地の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的原因	二方路	+2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	106,000 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区を中心に隣接区内で形成される商業地域で、典型的な市場参加者は店舗を経営する法人事業者や店舗兼事務所等を建築後に賃貸する不動産業者等が想定される。これら市場参加者は投資総額を勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向が強い。交通利便性が良好で、一定の背後人口を有する当該地域の土地需要は底堅い。取引当事者の属性等により取引される規模がまちまちであり、取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の市場で生じた地価現象を的確に反映した、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された価格である。一方、収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測など、多くの想定要素を含むため、不確定性を伴うことは否めない。この点から、本件では比準価格の方が相対的に説得力が高いと判断される。以上より比準価格を中心、収益価格を斟酌したうえで、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路交通	地域環境
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳 補正 行政	街路 交通 環境 補正 行政 その他	地域 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正	街路交通	地域環境
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳 補正 行政	街路 交通 環境 補正 行政 その他	地域 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 141,000 円 / m <sup>2</sup>	価格変動形態成要因の	一般的 要因	米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。					
	- 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 -		地域 要因	地域要因に変動はないが、利便性の高い路線商業地域で購買力を支える背後人口を有すること等を背景に、地価は上昇基調で推移する。					
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		個別的 要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +2.1 %	半年間 %							

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) 5 - 5 宅地-2

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉北7C - 10203	北九州市小倉北区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東20m県道		2住居(60,200)			
b	小倉北7C - 11106	北九州市小倉北区				更地	( )	ほぼ長方形	北18m国道 西4m 角地		近商(100,200)			
c	小倉北7C - 10301	北九州市小倉北区				建付地	( )	不整形	南24.7m国道 東35.7m 角地		商業(100,400)			
d	小倉南7C - 10316	北九州市小倉南区				更地	( )	長方形	北西36m市道 南西6m 南東6m 三方路		1住居(70,200) 地区計画等			
e	-						( )							
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )				
a (164,493)	100 [100.0]	[101.8]	100 [100.0]	100 [100.0]	167,454	100 [109.4]	153,066	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	156,000 145,000 148,000 147,000 [102.0] 100				
b (163,996)	100 [100.0]	[102.5]	100 [ / ]	100 [103.0]	163,200	100 [114.8]	142,160							
c (130,559)	100 [100.0]	[105.5]	100 [100]	100 [ 85.0 ]	196,659	100 [135.6]	145,029							
d (100,000)	100 [100.0]	[104.5]	100 [ / ]	100 [103.0]	101,456	100 [ 70.6 ]	143,705							
e ( )	100 [ ]	[ ]	100 [100]	100 [ ]		100 [ ]								
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -3.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 +25.0	
b	正常	%/月 +0.36	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 +30.0	
c	正常	%/月 +0.50	街路 画地	0.0 -17.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +12.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +30.0	
d	正常	%/月 +0.25	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -25.0	
e		%/月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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		
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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,870,217	3,848,200	11,022,017	7,839,000	3,183,017	( 0.9790 ) 3,116,174	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
収益価格	86,560,389 円 ( 106,000 円 / m <sup>2</sup> )						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( 円 / m <sup>2</sup> )						

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

用 途	建築面積 (m <sup>2</sup> )		構造・階層		延床面積 (m <sup>2</sup> )	
店舗兼事務所	300.00		S	2 F	600.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	818 m <sup>2</sup>	21.0 m × 40.0 m	前面道路：国道 38.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される低層の店舗付き事務所建物（1階：店舗、2階：事務所）としての一棟貸しを想定				有効率 100.0 % の理由	構造、用途等から標準的な有効率を採用した

## (3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m <sup>2</sup> )	有効率 (%)	有効面積 (m <sup>2</sup> )	1m <sup>2</sup> 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,350	705,000	4.0	2,820,000
							2.0	1,410,000
2 ~ 2	事務所	300.00	100.0	300.00	1,900	570,000	6.0	3,420,000
~								
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,275,000		6,240,000
								1,410,000
年額支払賃料				1,275,000 円 × 12ヶ月 =			15,300,000 円	
a共益費(管理費)				円/m <sup>2</sup> × m <sup>2</sup> × 12ヶ月 =			0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており計上しない			0 円	
( + a) × 空室率 A (%) + ( - × 空室率 B (%) )				15,300,000 円 × 5.0 % + 円 × % =			765,000 円	
以上計 + a+ - -							14,535,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =			59,280 円	
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 ) 1,410,000 円 × 95.0 % × 0.2060 =			275,937 円	
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	
総収益 + + +				14,870,217 円 ( 18,179 円/m <sup>2</sup> )				

(3)-4 1m<sup>2</sup>当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m <sup>2</sup> )	基準地基準階の賃料
a	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		対象基準階の 月額実質賃料 2,439 円 / m <sup>2</sup>
b	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		月額支払賃料 ( 2,350 円 / m <sup>2</sup> )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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		
修繕費	650,000 円	130,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	459,000 円	15,300,000 ×	3.0 %	
公租公課	土地 1,374,200 円	査定額		
	建物 1,105,000 円	130,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	130,000 円	130,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	130,000 円	130,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	3,848,200 円 (	4,704 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 25.9 % )	

## (3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 ( 軀体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9790

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	130,000,000 円	210,000 円 / m <sup>2</sup> ×	600.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0603	0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	7,839,000 円 ( 9,583 円 / m <sup>2</sup> )			

## (3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	14,870,217 円
総費用	3,848,200 円
純収益 -	11,022,017 円
建物等に帰属する純収益	7,839,000 円
土地に帰属する純収益 -	3,183,017 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,116,174 円 ( 3,810 円 / m <sup>2</sup> )

## (3)-9 土地の収益価格

還元利回り(r-g) 3.6 %

86,560,389 円 ( 106,000 円 / m<sup>2</sup> )

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) 5 - 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102	2908000056309-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出  
北九州小倉南(県) 9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社										
北九州小倉南(県) 9-1		福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子										
鑑定評価額		169,000,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		28,400 円 / m <sup>2</sup>								
<b>1 基本的事項</b>															
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>									
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		1.3倍										
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価														
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>															
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10					地積( m <sup>2</sup> )	5,949 ( ) 法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)								
	正方形 1:1	事務所兼倉庫 S 2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5 m 市道	水道、ガス、下水	朽網2.2 km	(その他) 地区計画等								
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 400 m、南 350 m、北 100 m	標準的使用	中規模工場、倉庫地											
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 80 m、規模	6,000 m <sup>2</sup> 程度、	形状 正方形											
	地域的特性	特記 事項	市道沿いに中規模の倉庫、工場が建ち並ぶ工業地域	街路	22.5 m 市道	交通 施設	朽網駅東方2.2 km	法令 規制 対象基準地と同じ							
	地域要因の将来予測	街路条件の良い市道沿いに中規模の工場、物流施設が建ち並ぶ工業地域であり、昨今の物流施設用地の需要の益々の高まりの中、需要に比べ大規模工業地の供給が少なく、地価は、当面上昇傾向で推移すると予測する。													
(3)最有效地の判定	中規模工場、倉庫地					(4)対象基準地の個別的原因	ない								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 円 / m <sup>2</sup>												
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区、苅田町を中心に周辺市町村を含む流通業務団地を中心とする広域的な工業地域である。需要者の中心は、物流業務を担う流通関連の事業法人等と把握される。陸・空・海の輸送施設への接近性、近年の急速なeコマース市場の拡大、運送業の改正による物流施設用地需要の高まりから、地価上昇が継続している。なお、取引規模、取引形態により個別性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用的工場、物流倉庫等を中心する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかつた。一方、比準価格は対象基準地と価格牽連性を有する現実の取引事例に基づき試算されており、取引の実態を把握した実証的な価格であると認められる。従って、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。														
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格( 円 / m <sup>2</sup> )	標準化 内訳	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他						
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100										
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格( 円 / m <sup>2</sup> )	標準化 内訳	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他						
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100										
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +5.2 % 半年間 %	価格変動 形成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	小倉南区内における人口は、微減傾向。建築費高騰や物価高による不動産市場への影響が懸念される。 近隣地域は、街路条件が良好で中小工場、物流施設が建ち並ぶ工業地域であり、近年物流施設用地の需要が非常に高まり地価が上昇。 個別的要因に変動はない。											

### 3 試算価格算定内訳

北九州小倉南(県) 9 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m <sup>2</sup> )	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	若松07C - 20852	北九州市若松区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北11m市道		工専(60,200)
b	若松07C - 20851	北九州市若松区				更地	( )	長方形	北16m市道 無道路地		工専(60,200) 臨港地区
c	若松07C - 20850	北九州市若松区				更地	( )	袋地等	東10m道路		工専(60,200) 臨港地区
d	門司7C - 20853	北九州市門司区				更地	( )	ほぼ整形	東12m市道		工専(60,200) 臨港地区
e	門司7C - 10802	北九州市門司区				建付地	( )	ほぼ台形	北東25.3m市道 南西6.1m 二方路		準工(70,200)
NO	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格(円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格(円/m <sup>2</sup> )	
a	(23,784)	100 [100.0]	[111.1]	100 [100.0]	100 [100.0]	26,424	100 [ 92.5 ]	28,566	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 100	28,600 28,700 27,800 28,600 28,600 28,600
b	(23,918)	100 [100.0]	[106.5]	100 [ / ]	100 [ 80.0 ]	31,841	100 [111.0 ]	28,686			
c	(22,001)	100 [100.0]	[110.4]	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	25,567	100 [ 92.0 ]	27,790			
d	(25,761)	100 [100.0]	[106.2]	100 [ / ]	100 [100.0 ]	27,358	100 [ 95.7 ]	28,587			
e	(36,363)	100 [100.0]	[102.5]	100 [100.0]	100 [103.0 ]	36,186	100 [126.7 ]	28,560			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工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 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0			
b	正常	%/月 +0.50	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 +18.0			
c	正常	%/月 +0.69	街路 -5.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0			
d	正常	%/月 +0.41	街路 -0.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0			
e	正常	%/月 +0.25	街路 +3.0	交通・接近 -0.0	環境 -0.0	街路 +1.0	交通・接近 +12.0	環境 +12.0			

## (2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり再調達原価が把握できいため。								
(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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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 帶 費 用	標準化補正		月率変動率
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
収益価格	円 ( )						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	工場、倉庫は自己所有が主体であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の採用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

## (4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産ID

北九州小倉南(県) 9 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市小倉南区大字朽網字草見 3 9 1 4 番 1 0	2908000344724-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		