

鑑定評価書（令和 7年地価調査）

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㎡当たりの価格	87,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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	北九州市小倉南区徳力新町1丁目20番117 「徳力新町1-20-28」				地積(㎡)	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	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	ほぼ整形1:1.2	住宅W3	中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	守恒750m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 18m、規模 270㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	区画整理による宅地	街路	6m市道	交通施設	守恒駅西方750m	法令規制	対象基準地と同じ	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	61,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域であるが、特に小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域と価格牽連性が強い。近隣地域を含むモノレール沿線の住宅地域は居住環境や利便性が高く、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)公称価示準格と格しをた	代表標準地	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	82,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [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/㎡		価格変動形状要因	変動率	年間	+1.7 %	半年間	%	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/㎡									地域要因	地域内に特段の変動要因はないが、ミニ開発等も盛んで、人気のある住宅地域を形成し、需要は堅調である。地価もかなり強含んでいる。
個別的要因										個別的要因に変動はない

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 94,184	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	93,270	$\frac{100}{[102.0]}$	91,441	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				
b	() 77,959	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,661	$\frac{100}{[86.4]}$	91,043		91,000				
c	() 67,781	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,459	$\frac{100}{[79.2]}$	86,438		86,400				
d	() 65,037	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	72,986	$\frac{100}{[82.4]}$	88,575		88,600				
e	() 95,187	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	92,784	$\frac{100}{[102.9]}$	90,169	[100.0] 100	90,200				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	街路 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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	0.0
b	正常	% / 月 +0.13	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	-10.0
c	正常	% / 月 +0.13	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-20.0
d	正常	% / 月 +0.13	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	+4.0 0.0	環境	-20.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	+1.0 +2.0	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	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。			有効率の理由	93.3 %	鉄骨造の建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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	居宅	160.00	90.0	144.00	1,460	210,240	1.0	210,240
2 ~ 2	居宅	160.00	95.0	152.00	1,460	221,920	1.0	221,920
3 ~ 3	居宅	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
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/㎡ x ㎡ 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)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					7,848,960 円 x 4.0 % + 円 x % = 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 % = 6,279 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 %) 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/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,492 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,460 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	399,600 円	99,900,000 x	0.4 %
維持管理費	324,038 円	8,100,960 x	4.0 %
公租公課	土地 54,800 円	査定額	
	建物 849,100 円	99,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	99,900 円	99,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	99,900 円	99,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,827,338 円 (	6,793 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 202,000 円 / m ² x 480.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0556	躯体部分 0.0419 x 40 % +	仕上部分 0.0538 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,554,440 円 (20,648 円 / m ²)		
(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 x			560,818 円 (2,085 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 1

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	49,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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	北九州市小倉南区石田町1548番4外「石田町11-2」				地積(㎡)	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4.5m 市道	水道、ガス、下水	石田750m	(その他) (60,180)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 11m、規模 150㎡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	4.5m市道	交通施設	石田駅 北方750m	法令規制	対象基準地と同じ
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	39,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の郊外に存する既存住宅地域である。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。当地域は地縁の選好性が強く、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、新築の一戸建てで2,000~3,000万円程度が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	[]	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10)対年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/㎡		価格変動状況要因の	〔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。			
	- 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/㎡			〔地域要因〕		小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的で、地価もやや強含みで推移している。			
変動率		年間 +1.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因は変動は認められない。			

(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 (㎡)	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5.8 m市道 南西2 m 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5 m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6 m市道 西4.5 m 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5 m市道 南東4.5 m 南西3 m 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2 m市道		1 住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 48,045	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,718	$\frac{100}{[103.0]}$	47,299	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				
b	() 41,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	52,015	$\frac{100}{[100.0]}$	52,015		47,300 52,000				
c	() 57,414	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,965	$\frac{100}{[107.5]}$	52,060		52,100				
d	() 24,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[67.8]}$	51,462	$\frac{100}{[99.0]}$	51,982		52,000				
e	() 44,122	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	51,527	$\frac{100}{[100.7]}$	51,169	[100.0] 100	51,200				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.15	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 その他	0.0 0.0
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	-20.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -32.2	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 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -13.6	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	+1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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㎡	12.0 m x 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㎡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 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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	居宅	77.00	100.0	77.00	1,240	95,480	1.0	95,480
2 ~ 2	居宅	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
年額支払賃料						190,960 円 x 12ヶ月 = 2,291,520 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ 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)						5,000 円/台 x 2台 x 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)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,291,520 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 120,576 円		
以上計 + a+ - -						2,290,944 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						190,960 円 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						2,339,254 円 (17,075 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,268 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,240 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	111,200 円	27,800,000 x	0.4 %
維持管理費	96,461 円	2,411,520 x	4.0 %
公租公課	土地 15,900 円	査定額	
	建物 236,300 円	27,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	515,461 円 (	3,762 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 154.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,637,420 円 (11,952 円 / m ²)		
(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 x			182,422 円 (1,332 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 2

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区石田町 1 5 4 8 番 4	2908000085824-0000
2	北九州市小倉南区石田町 1 5 4 8 番 1 2	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）

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㎡当たりの価格	44,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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	北九州市小倉南区蒲生4丁目1311番1「蒲生4-4-32」				地積(㎡)	386	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)	
	長方形 1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南5m私道	水道、下水	守恒1.5km	(その他)風致地区 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 20m、規模 380㎡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	5m私道	交通施設	守恒駅 北西方1.5km	法令 対象基準地と同じ 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給動向は、紫川右岸において新規の宅地供給が見られる中で、近隣地域は、利便性に劣り宅地開発が少ない地域である。土地のみで1,000万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2,500~3,000万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、周辺地域における住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 補 画 正 地 行政 他 其他	
	公示価格	[] 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/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 補 画 正 地 行政 他 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年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/㎡		価格変動 形成要 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 公示価格 円/㎡				〔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。		
変動率 年間 +0.5% 半年間 %		〔個別的 要因〕		対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				

(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 (㎡)	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 - 10210	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m私道 南西4.5 m 二方路		1低専 (60,80)			
b	小倉南7C - 10307	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東5 m市道		1低専 (50,80)			
c	小倉南7C - 20452	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南8 m市道		1低専 (50,80)			
d	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			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 24,912	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,496	$\frac{100}{[94.1]}$	44,098	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	44,100		
b	() 41,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	52,015	$\frac{100}{[119.4]}$	43,564	画地 0.0 行政 0.0	43,600		
c	() 52,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,228	$\frac{100}{[119.5]}$	44,542	その他 0.0	44,500		
d	() 57,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,965	$\frac{100}{[124.5]}$	44,952	その他 0.0	45,000		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	売急ぎ	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +31.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 44,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	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/㎡)					
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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 ² 当たりの価格	92,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 倍率種別	円 / m ² 1.2 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			
(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	北九州市小倉南区企救丘 1 丁目 1 3 9 番 3 4 「企救丘 1 - 5 - 19」				地積 (m ²)	210	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 1.5 : 1	住宅 W 1	区画整然とした中規模一般住宅地域	南西 5 m 市道	水道、ガス、下水	企救丘 800 m				
(2) 近隣地域	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 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特になし 事項		街 基準方位北 5 m 市道 路	交通 企救丘駅北方 800 m 施設	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) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,600 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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適正に行い試算した。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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	標準地番号									
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	北九州小倉南(県) - 15									
(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						内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	91,900 円 / m ²									
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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						内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格									
<p>変動率 年間 +0.8 % 半年間 %</p> <p>価格形成要因の</p> <p>〔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。</p> <p>〔地域要因〕 近隣地域は、最寄り駅に近い住宅地域である。交通接近条件をはじめ住環境は良好であり、住宅地の需要も安定した状況が続いている。</p> <p>〔個別的要因〕 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。</p>										

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 84,857	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,281	$\frac{100}{[92.9]}$	91,799	街路 交通・ 0.0	92,700	
b	() 95,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,015	$\frac{100}{[104.9]}$	91,530	接近 環境 0.0		
c	() 82,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	82,321	$\frac{100}{[89.6]}$	91,876	画地 +1.0		
d	() 87,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,742	$\frac{100}{[96.0]}$	91,398	行政 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +6.0	画地 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
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
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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	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/㎡)					
	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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	58,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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/㎡
(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					

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	北九州市小倉南区志井2丁目17番40「志井2-8-8」				地積(㎡)	247	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	住宅 L S 2	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	モノレール志井450m	(その他)風致地区		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 100m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、			規模	250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m市道	交通施設	モノレール志井駅西方450m	法令規制	対象基準地と同じ
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する小倉南区の居住者である。近隣地域は、最寄り駅から比較的近い位置に所在し、住環境も良好な住宅地域であることから、当該地域での住宅地需要は安定している。取引価格の中心価格帯は、規模、類型等により、ある程度のバラツキはあるが、中古物件で総額2600万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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存在する取引事例の中から事例適格要件を備える事例を選択し、その事例を適切に補正して試算した。収益価格については、当該地域が持ち家を主体とする地域であり、賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を標準にして、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路
	公示価格	[]	100	100	[]			準 交通	
(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/㎡)	内 訳	標 街路	地 街路
	北九州小倉南(県) - 15	[]	100	100	[]			準 交通	域 交通
(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	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/㎡)	内 訳	標 街路	地 街路
	- 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	[102.2]	100	100	[100.0]	58,400		準 交通	域 交通
<p>変動率 年間 +1.7% 半年間 %</p> <p>要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 個別的要因：不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。 									

(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 (㎡)	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 - 11107	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 m市道		1低専(40,80) 風致地区					
b	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)					
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 - 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 - 10918	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北西4.5 m市道		1低専(50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 62,583	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,397	$\frac{100}{[108.0]}$	58,701	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	58,700				
b	() 56,649	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	58,635	$\frac{100}{[99.8]}$	58,753	0.0 0.0 0.0	58,800				
c	() 52,699	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,015	$\frac{100}{[90.2]}$	58,775	0.0	58,800				
d	() 61,357	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,987	$\frac{100}{[100.8]}$	59,511	0.0	59,500				
e	() 59,423	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	60,818	$\frac{100}{[104.0]}$	58,479	[100.0] 100	58,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.14	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	-2.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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	-4.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	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 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -2.0	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	-7.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,900 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の住宅地であり、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	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/㎡)					
	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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 5

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区志井 2 丁目 1 7 番 4 0	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）

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 ² 当たりの価格	94,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 ²
(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	倍率種別	1.2 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	北九州市小倉南区星和台 2 丁目 4 7 7 番 7 6 8 「星和台 2 - 8 - 2 3」				地積 (m ²)	(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)	
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	守恒 1.4 km	(その他)	
(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 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記 事項	なし	街路	標準方位北 6 m 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
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は都市モノレール沿線の人気の高い区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区西部地区の中でも需要が特に高い地域である。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 0 0 0 万円、土地のみであれば 1 5 0 0 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起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理であるため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 15	[104.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.6]	[102.0] / 100	94,200	0.0 地 街路 -5.0 0.0 域 交通 +8.0 0.0 要 環境 -14.0 0.0 因 行政 +5.0 0.0 其他 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 93,600 円 / m ²		価格変動状況 要因	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 ²				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

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 95,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,015	$\frac{100}{[100.0]}$	96,015	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				
b	() 106,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,422	$\frac{100}{[108.2]}$	99,281		97,900				
c	() 98,233	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	101,879	$\frac{100}{[113.1]}$	90,079		101,000				
d	() 92,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,794	$\frac{100}{[102.4]}$	90,619		91,900				
e	() 94,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	93,270	$\frac{100}{[108.2]}$	86,201		92,400				
									[102.0] 100	87,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.05	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	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	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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	+7.0 +5.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	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	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-8.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 +5.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 94,200 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳									
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由									
直接法	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/㎡)							
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区星和台 2 丁目 4 7 7 番 7 6 8	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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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㎡当たりの価格	52,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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	北九州市小倉南区横代北町4丁目1179番13				地積(㎡)	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4.5m 市道	水道、ガス、下水	石田1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 150m、南 150m、北 120m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、規模 250㎡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	4.5m市道	交通施設	石田駅 東方1km	法令規制	対象基準地と同じ
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の戸建住宅地等の存在する範囲。主な需要者は、当該圏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域である。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	北九州小倉南(県) - 15	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [151.7]	[100.0] 100	55,200		
(10)対年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/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 の 状 況	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。	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地で大きな変化はなく地域要因の変動は見られないが、上記要因の影響が懸念される。	個別的要因に変動は見られない。		
	- 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/㎡							
変動率 年間 +1.9% 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(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 (㎡)	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 - 10903	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)					
b	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)					
c	小倉南7C - 11008	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	東3 m市道 北東3.5 m 南西2 m 三方路		1住居 (70,160)					
d	小倉南7C - 10704	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1低専 (50,60) 地区計画等 建築協定					
e	小倉南7C - 11016	北九州市小倉南区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道		準工 (60,200) 土砂災害警戒区域					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 54,939	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,598	$\frac{100}{[104.0]}$	53,460	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				
b	() 54,299	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,625	$\frac{100}{[105.0]}$	52,024		52,000				
c	() 41,163	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,451	$\frac{100}{[84.9]}$	48,823		48,800				
d	() 56,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	53,033	$\frac{100}{[98.7]}$	53,732		53,700				
e	() 39,395	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	59,478	$\frac{100}{[113.6]}$	52,357	[100.0] 100	52,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	街路 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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
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	+4.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	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 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +6.1	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	-12.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	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 +2.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		小倉南区のやや郊外部に位置する住宅地で、戸建住宅地が最有効使用であることから、賃貸想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 7

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	49,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	1.2 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	北九州市小倉南区沼本町1丁目252番11 「沼本町1-6-32」				地積(㎡)	165	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)					
	正方形1:1	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道、西側道	水道、ガス、下水	下曽根2.2km	(その他) (70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 70m、南 30m、北 70m		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 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	下曽根駅北東方2.2km	法令 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められない。地価は堅調な住宅地需要を反映して、今後も小幅なプラス基調で推移するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地	0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区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)公価表示価格と格しをた	代表標準地	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	50,700 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[100.0] 100	49,500					
(10)対年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/㎡		価格変動状況要因の	〔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。		〔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「ゆめマート曽根」は、令和7年秋新規オープン予定。	〔個別的要因〕 個別的要因の変動は認められない。					
	- 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/㎡											
変動率		年間 +0.6 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	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 (㎡)	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6 m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8 m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4.5 m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5 m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6 m市道 南6 m 北6 m 三方路		1 中専 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 41,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,106	$\frac{100}{[82.0]}$	51,349	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				
b	() 43,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,492	$\frac{100}{[90.0]}$	48,324		51,300 48,300				
c	() 51,406	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,663	$\frac{100}{[100.9]}$	51,202		51,200				
d	() 49,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,337	$\frac{100}{[98.0]}$	50,344		50,300				
e	() 59,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	57,927	$\frac{100}{[121.2]}$	47,795	[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		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,800 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用は困難。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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/㎡)						
	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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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)

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) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

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

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 ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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					

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 1 3 9 4 番 1 9 「中吉田 4 - 3 - 5」				地積 (m ²)	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	1 中専 (60,200)	
	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	下曽根 2.7 km	(その他)	
(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 ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	下曽根駅北東方 2.7 km 法令 対象基準地と同じ 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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、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、新築戸建てで 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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	北九州小倉南(県) - 11 前年指定基準地の価格 50,700 円 / m ²	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [117.4]	[100.0] 100	43,400	0.0 +10.0 +10.0 -3.0 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 43,300 円 / m ²			価格変動状況 要因	(一般的)	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 ²				(地域)	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。		
変動率 年間 +0.5 % 半年間 %					(個別的)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	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 (㎡)	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6 m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4 m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8 m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5 m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4.9 m市道		1 中専 (60,196)					
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 41,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,065	$\frac{100}{[94.7]}$	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				
b	() 49,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,326	$\frac{100}{[108.9]}$	45,295		44,400 45,300				
c	() 43,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,449	$\frac{100}{[100.0]}$	43,449		43,400				
d	() 49,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,288	$\frac{100}{[103.9]}$	47,438		47,400				
e	() 39,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,294	$\frac{100}{[101.0]}$	38,905		$\frac{[100.0]}{100}$ 38,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.04	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	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 +0.05	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	-2.0 -1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	+1.0 0.0	交通・接近 行政	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.04	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	+2.0 0.0	環境	+5.0
e	正常	% / 月 +0.04	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	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
	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、最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	56,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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	北九州市小倉南区中曽根4丁目1022番16「中曽根4-21-11」				地積(㎡)	173	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 W2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	下曽根1.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 なし	街路 6m市道	交通 施設	J R 下曽根駅南東方 1.5km	法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	J R 下曽根駅周辺は取引が比較的活発であり、需要が高いことがうかがえる。曽根地区には生活利便施設も多くあり、良好な住宅街区が多くみられることから、需要は今後とも堅調に推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	37,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域はJ R 下曽根駅圏域に形成された区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区東部地区の中でも需要が安定している地域である。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で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、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、自家自用の戸建住宅で形成される地域で、自用目的の取引が支配的であり、収益性により価格が形成されている地域ではないため、市場実態に裏付けられた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 +3.0 域 交通 +3.0 要 環境 -10.0 因 行政 -5.0 其他 0.0	
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州小倉南(県) - 11	[100.5] 100	[100.0] 100	[90.7] 100	[100.0] 100	56,200	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 +3.0 0.0 要 環境 -10.0 0.0 因 行政 -5.0 0.0 其他 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 55,000 円/㎡		価格変動状況 要因	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/㎡				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 +2.2 % 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。				

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 57,821	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,862	$\frac{100}{[104.4]}$	56,381	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				
b	() 51,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	57,935	$\frac{100}{[103.0]}$	56,248		56,400 56,200				
c	() 61,758	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,684	$\frac{100}{[113.3]}$	55,326		55,300				
d	() 61,357	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,808	$\frac{100}{[106.0]}$	56,423		56,400				
e	() 40,785	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	65,127	$\frac{100}{[115.3]}$	56,485	[100.0] 100	56,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+11.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	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 -5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -37.0	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	-2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,200 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	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 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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/㎡ x ㎡ 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 0 円				
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) 運用利回り(1.00 %) 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/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	128,800 円	32,200,000 x	0.4 %
維持管理費	112,320 円	2,808,000 x	4.0 %
公租公課	土地 21,000 円	査定額	
	建物 273,700 円	32,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	600,220 円 (	3,469 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 1.03 %)	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,928,780 円 (11,149 円 / m ²)		
(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 x			221,450 円 (1,280 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区中曽根 4 丁目 1 0 2 2 番 1 6	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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス・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㎡当たりの価格	50,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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4丁目3780番5 「朽網西4-12-6」				地積(㎡)	211	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 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域	北東5.7m 市道	水道、ガス、下水	朽網550m		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 130m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡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 5.7m市道	交通施設	朽網駅 南西方550m 法令 対象基準地と同じ 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区南東部の郊外の住宅地域である。需要者の中心は、北九州市内、苅田町等に勤務地を有する一次取得者層と考えられる。商業施設、最寄駅へ徒歩圏内に所在し生活利便性は比較的良好である。地価は、戸建住宅用地の供給不足もあり堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地のみの取引で1,000~1,200万円前後、中古建物付きで2,300~2,500万円程度である。							
(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、自用の戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10)対年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 50,700 円/㎡			価格変動状況要因の	〔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。		
	- 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/㎡					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	%			

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 56,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,375	$\frac{100}{[107.4]}$	51,560	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				
b	() 51,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,318	$\frac{100}{[100.7]}$	50,961		51,000				
c	() 40,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,415	$\frac{100}{[82.8]}$	50,018		50,000				
d	() 48,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,223	$\frac{100}{[95.0]}$	50,761		50,800				
e	() 52,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,015	$\frac{100}{[103.8]}$	51,074	[100.0] 100	51,100				
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 +2.0	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 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	+18.0
b	正常	% / 月 +0.05	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	-10.0 0.0	環境 環境	+13.0
c	正常	% / 月 +0.25	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	-12.0 0.0	環境 環境	-5.0
d	正常	% / 月 +0.05	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-5.0
e	正常	% / 月 +0.05	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+7.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,900 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
	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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 11

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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㎡当たりの価格	58,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	1.2 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	北九州市小倉南区上貫2丁目1351番5外「上貫2-8-2」				地積(㎡)	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)	
	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	下曽根2.2km	(その他)	
(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㎡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	下曽根駅 南西方2.2km	法令 対象基準地と同じ 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区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び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)公価表示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 11 前年指定基準地の価格 50,700 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	[100.0] 100	57,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,800 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 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/㎡				〔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

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 56,370	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,375	$\frac{100}{[95.0]}$	58,289	街路 交通・ 0.0	58,300			
b	() 62,168	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,479	$\frac{100}{[107.0]}$	58,392	接近 環境 0.0	58,400			
c	() 52,699	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,015	$\frac{100}{[97.5]}$	54,374	画地 行政 0.0	54,400			
d	() 67,758	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,982	$\frac{100}{[108.9]}$	60,590	その他 0.0	60,600			
e	() 57,821	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,862	$\frac{100}{[100.8]}$	58,395	[100.0] 100	58,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 +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 +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 +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 -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 +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 +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 +0.20	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 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に所在しており、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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 ² 当たりの価格	55,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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					

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	北九州市小倉南区葛原 4 丁目 4 3 8 番 3 外「葛原 4 - 8 - 1 7」				地積 (m ²)	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)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	安部山公園 1.5 km	(その他)	
(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 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	安部山公園駅 北東方 1.5 km	法令	1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区にあって J R 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内に地縁を有するエンドユーザーが多いが、纏まった規模の画地ではハウスメーカーやパワービルダー参入等も見られる。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、3 5 0 0 ~ 4 5 0 0 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び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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州小倉南(県) - 11 前年指定基準地の価格 50,700 円 / m ²	[100.4] 100	100 [94.5]	100 [100.0]	[100.0] 100	53,900	0.0 +5.0 -10.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年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 ²		価格変動形成要因	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 ²				地域要因	中規模の戸建住宅が建ち並び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 %				個別的要因		個別的要因に変動は見られない。		

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 44,965	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	47,616	$\frac{100}{[85.5]}$	55,691	街路 交通・ 0.0	55,700			
b	() 55,218	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,660	$\frac{100}{[100.9]}$	55,164	接近 環境 0.0	55,200			
c	() 59,384	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	59,031	$\frac{100}{[102.6]}$	57,535	画地 行政 0.0	57,500			
d	() 66,043	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,043	$\frac{100}{[113.3]}$	58,290	その他 0.0	58,300			
e	() 30,199	$\frac{100}{[70.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,223	$\frac{100}{[88.2]}$	54,675	[100.0] 100	54,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	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
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 -3.0	画地 +0.9	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 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は傾斜地勢に位置する住宅地で、その最有効使用は戸建住宅地と考えられ、また、地域では賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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)

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 ² 当たりの価格	48,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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					

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 1 4 番 1 5 「朽網西 2 - 1 9 - 2 1」				地積 (m ²)	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)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	朽網 1 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 50 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 12.5 m、			規模	150 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 なし	街 6 m 市道	交通 施設	J R 朽網駅北西方 1 km	法令 規制	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。J R 下曽根駅周辺は動きが活発であり地価は上昇傾向にあるが、当該地域は J R 下曽根圏域の外れに位置し、その影響はあまり受けていない。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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 J R 下曽根駅を中心とする住宅街区の外れに位置する、既存の住宅地域である。生活利便施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 3 0 0 0 万円、土地のみであれば 1 5 0 0 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起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理であるため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通	域 交通
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	北九州小倉南(県) - 11							準 交通	域 交通
(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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 48,300 円 / m ²							準 交通	域 交通
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²							準 交通	域 交通
変動率 年間 +0.4 % 半年間 %		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。 (地 域 要 因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 (個 別 的 要 因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 38,972	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	42,315	$\frac{100}{[90.5]}$	46,757	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	46,800	
b	() 39,517	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,643	$\frac{100}{[100.8]}$	49,249	画地 0.0 行政 0.0	49,200	
c	() 54,299	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,876	$\frac{100}{[111.3]}$	47,508	その他 0.0	47,500	
d	() 52,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,699	$\frac{100}{[105.0]}$	50,190	その他 0.0	50,200	
e	() 51,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,318	$\frac{100}{[103.7]}$	49,487	$[100.0]$ 100	49,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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
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
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
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
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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	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/㎡)					
	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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区朽網西 2 丁目 1 4 番 1 5	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)

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 ² 当たりの価格	83,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 倍率種別	67,000 円 / m ²
(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
(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	北九州市小倉南区若園 2 丁目 9 番 1 1 「若園 2 - 8 - 2 5」				地積 (m ²)	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			
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	城野 1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準の使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m ² 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	6 m 市道	交通施設	城野駅 南東方 1 km	法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	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) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	59,400 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の既成住宅地域に存する戸建住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は交通利便性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで 1,400 ~ 1,600 万円前後、新築の一戸建て 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) 公価表示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 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 ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年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 ²			価 変 動 形 状 成 況 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。			
	- 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 ²				(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。			
変動率 年間 +2.2 % 半年間 +0.7 %				(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

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 84,857	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,281	$\frac{100}{[100.0]}$	85,281	街路 交通・ 0.0	85,300	
b	() 88,891	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,135	$\frac{100}{[104.0]}$	86,668	接近 環境 0.0	86,700	
c	() 95,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,015	$\frac{100}{[115.6]}$	83,058	画地 行政 0.0	83,100	
d	() 94,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	93,270	$\frac{100}{[105.1]}$	88,744	その他 0.0	88,700	
e	() 65,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	69,856	$\frac{100}{[81.6]}$	85,608	$[100.0]$ 100	85,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	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	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 -2.0	環境 +18.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +2.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 85,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	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/㎡)					
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	11.5 m x 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 ㎡の 2LDK 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 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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	居宅	84.30	100.0	84.30	1,420	119,706	1.0	119,706
2 ~ 2	居宅	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
年額支払賃料				239,412 円 x 12ヶ月 = 2,872,944 円				
a 共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ 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)				5,000 円/台 x 2台 x 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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,872,944 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 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 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,903,864 円 (14,968 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,452 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,420 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	118,000 円	29,500,000 x	0.4 %
維持管理費	119,718 円	2,992,944 x	4.0 %
公租公課	土地 37,900 円	査定額	
	建物 250,700 円	29,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,500 円	29,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,500 円	29,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	585,318 円 (	3,017 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 168.60 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0650	躯体部分 0.0494 x 40 % +	仕上部分 0.0699 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,917,500 円 (9,884 円 / m ²)		
(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 x			391,501 円 (2,018 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 15

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区若園2丁目9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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 16	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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/㎡
(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	倍率種別	1.2 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	北九州市小倉南区貫弥生が丘2丁目23番24外「貫弥生が丘2-10-15」				地積(㎡)	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W2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	下曽根4km	(その他)風致地区建築協定		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 100m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模 225㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	「調区」(40,60)風致地区建築協定			
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域の範囲である。需要者は小倉南区や小倉北区に勤務地を有する給与所得者や個人事業主等を想定する。都心から距離がある市街化調整区域内の住宅団地であるため、需要は限定的で、市場滞留期間も長く、価格も横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯は建物付の中古物件となり、総額で1500万円～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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[]	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10)対年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/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	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/㎡				一般的な要因	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		

3 試算価格算定内訳

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,456	$\frac{100}{[107.1]}$	42,443	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	43,300	
b	() 52,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,227	$\frac{100}{[122.4]}$	42,669	画地 +2.0 行政 0.0	43,500	
c	() 48,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,223	$\frac{100}{[115.0]}$	41,933	その他 0.0	42,800	
d	() 56,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,375	$\frac{100}{[127.1]}$	43,568	その他 0.0	44,400	
e	() 55,377	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	54,508	$\frac{100}{[127.2]}$	42,852	[102.0] 100	43,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 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 +15.0	環境 0.0	画地 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 +7.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
	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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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㎡当たりの価格	22,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5外				地積(㎡)	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)	
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅も見られる農家住宅地域	西4m市道	水道、下水	石原町900m	(その他) (40,60)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 0m、南 300m、北 200m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 19m、規模 360㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記なし	街路	4m市道	交通施設	石原町駅 南西方900m	法令 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)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年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/㎡		価格変動状況要因の	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%
	- 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/㎡							
<p>〔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。</p> <p>〔地域要因〕 市街化調整区域内の既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。</p> <p>〔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。</p>								

3 試算価格算定内訳

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 15,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,400	$\frac{100}{[89.2]}$	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	17,300				
b	() 22,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	23,385	$\frac{100}{[98.9]}$	23,645	0.0 0.0 0.0	23,600				
c	() 18,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,325	$\frac{100}{[82.7]}$	22,158	0.0	22,200				
d	() 27,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,346	$\frac{100}{[120.0]}$	22,788	0.0	22,800				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.03	街路 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 その他	-22.0 0.0
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 その他	-4.0 0.0
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 その他	-18.0 0.0
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 その他	+12.0 0.0
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 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 22,800 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に所在しており、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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
	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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

北九州小倉南(県)

- 17

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷 6 3 3 番 5	2908000019106-0000
2	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷 6 3 7 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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 18	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	9,080,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	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	北九州市小倉南区長行西5丁目733番49 「長行西5-9-19」				地積(㎡)	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低専(50,80)			
	長方形 1:1.2	住宅 LS 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	徳力嵐山口2.3 km	(その他) 地区計画等			
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 30m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	徳力嵐山口駅南西方 2.3 km	法令規制	対象基準地と同じ	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区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、新築戸建て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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	[] 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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年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/㎡		価格変動状況要因の	(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。			
	- 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					(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。			
	代表標準地 標準地 標準地番号		-			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
公示価格		円/㎡		変動率		年間	+0.2 %	半年間	%	

3 試算価格算定内訳

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 48,085	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,331	$\frac{100}{[99.9]}$	47,378	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,400	
b	() 57,414	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,853	$\frac{100}{[117.3]}$	47,616	画地 0.0 行政 0.0	47,600	
c	() 56,649	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	58,518	$\frac{100}{[122.4]}$	47,809	その他 0.0	47,800	
d	() 51,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,163	$\frac{100}{[111.4]}$	45,030	その他 0.0	45,000	
e	() 52,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,228	$\frac{100}{[120.0]}$	44,357	[100.0] 100	44,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
	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び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効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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]	65,000 円/㎡
(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					

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	北九州市小倉南区田原新町3丁目4番112 「田原新町3-4-28」				地積(㎡)	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 LS 2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m 市道	水道、ガス、下水	下曽根750m	(その他) 地区計画区域	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	下曽根駅南西方750m	法令 対象基準地と同じ 規制
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉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、下曽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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年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/㎡		価格変動状況要因の	変動的	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。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	- 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/㎡							
変動率 年間 +1.5% 半年間 %								

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 61,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,395	$\frac{100}{[74.5]}$	81,067	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	81,100	
b	() 77,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	75,850	$\frac{100}{[91.2]}$	83,169	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	83,200	
c	() 69,570	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	68,888	$\frac{100}{[83.2]}$	82,798	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	82,800	
d	() 61,758	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,376	$\frac{100}{[76.8]}$	81,219	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	81,200	
e	() 62,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,479	$\frac{100}{[72.2]}$	86,536	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	86,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 +2.0	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 -4.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 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 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 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： 83,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用は困難。							
(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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	13.5 m x 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 5.5 ㎡)			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 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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 x 12ヶ月 = 3,880,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ 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)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,880,800 円 x 5.0 % 円 x % = 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 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					3,768,575 円 (16,675 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	171,200 円	42,800,000 x	0.4 %
維持管理費	116,424 円	3,880,800 x	3.0 %
公租公課	土地 42,000 円	査定額	
	建物 363,800 円	42,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,800 円	42,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	779,024 円 (	3,447 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 189,000 円 / m ² x 220.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,520,920 円 (11,155 円 / m ²)		
(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 x		458,696 円 (2,030 円 / m ²)	
(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 ²)	

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス・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㎡当たりの価格	91,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	73,000 円/㎡
(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
(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	北九州市小倉南区下曽根3丁目2244番9外「下曽根3-4-23」				地積(㎡)	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	
	台形 1:1	店舗兼事務所 RC 3	低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域	南西20 m 県道	水道、下水	下曽根100 m	(その他) (90,200)	
(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 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし	街路 2.0 m 県道	交通 施設	下曽根駅 南東方100 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、低層店舗、小規模飲食店が建ち並ぶJR下曽根駅前の商業地域である。JR下曽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) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	69,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区及び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はないものの、JR下曽根駅前のロータリー及び街路整備事業により、下曽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、取引形態により個性が強くなり、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収受が難しく収益価格の説得力は相対的に弱い。本件では比準価格を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決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年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/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	〔一般的要因〕	小倉南区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/㎡				〔地域要因〕	近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並ぶ下曽根駅前の商業地域。近年、下曽根駅前広場も整備され、利便性が向上した。		
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。	

(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 (㎡)	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36 m区道 南西6 m 南東6 m 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10 m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30 m県道 北1.5 m 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42 m国道		2住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 100,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	101,456	$\frac{100}{[111.3]}$	91,155	街路 交通・ 0.0	91,200			
b	() 94,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,860	$\frac{100}{[104.2]}$	91,996	接近 環境 0.0	92,000			
c	() 82,809	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,471	$\frac{100}{[90.6]}$	92,131	画地 行政 0.0	92,100			
d	() 82,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	88,786	$\frac{100}{[96.6]}$	91,911	その他 0.0	91,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	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 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -11.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -17.0	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
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -17.0	環境 +13.0	画地 -5.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 91,700 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	14.0 m x 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）			有効率の理由	83.2 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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 ~ 2	事務所	152.00	86.8	131.94	2,200	290,268	2.0	628,428
3 ~ 3	事務所	152.00	86.8	131.94	2,000	263,880	4.0	1,161,072
~								1,055,520
~								
計		456.00	83.2	379.40		868,362		3,473,448
年額支払賃料						868,362 円 x 12ヶ月 = 10,420,344 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 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 x 台 x 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		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,420,344 円 x 5.0 % + 円 x % = 521,017 円		
以上計 + a+ - -						9,899,327 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,473,448 円 x 95.0 % x 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) 運用利回り(1.00 %) 628,428 円 x 95.0 % x 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 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						10,085,338 円 (44,234 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,845 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,720 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	595,000 円	119,000,000 x	0.5 %
維持管理費	312,610 円	10,420,344 x	3.0 %
公租公課	土地 154,000 円	査定額	
	建物 1,011,500 円	119,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	119,000 円	119,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	119,000 円	119,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,311,110 円 (	10,136 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 253,000 円 / m ² x 456.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,175,700 円 (31,472 円 / m ²)		
(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 x			573,689 円 (2,516 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区下曾根 3 丁目 2 2 4 4 番 9	2908000376827-0000
2	北九州市小倉南区下曾根 3 丁目 2 2 4 4 番 1 8	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）

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㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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]	125,000 円/㎡
(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					

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	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番108外「守恒本町2-2-11」				地積(㎡)	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		
	ほぼ整形1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅RC10	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東16m国道	水道、ガス、下水	守恒250m	(その他) (90,300)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 100m			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 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡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	16m国道	交通施設	守恒駅 北東250m 法令 対象基準地と同じ 規制		
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	115,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、広域的にみて小倉南区を中心として隣接区を含んだ商業地域である。主たる市場参加者は店舗経営を行う法人や、店舗兼共同住宅を建築して賃貸する不動産業者等が中心である。同一需給圏内においては、近年、賃貸マンションの建設が増えてきており、交通利便性が良好である地域の人気は高く土地需要は強含みで推移している。地価水準については、規模等によりバラツキが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、大型スーパーを中心として多様な店舗が集積する幹線沿いの商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[] 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年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/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	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/㎡				地域的な要因	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。			

(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 (㎡)	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20 m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36 m区道 南西6 m 南東6 m 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35 m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24.7 m国道 東35.7 m 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16 m県道 南4 m 角地		2住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 118,778	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,154	$\frac{100}{[77.9]}$	155,525	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	156,000	
b	() 100,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	101,456	$\frac{100}{[65.5]}$	154,895	画地 0.0 行政 0.0	155,000	
c	() 119,516	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	132,977	$\frac{100}{[82.7]}$	160,794	その他 0.0	161,000	
d	() 130,559	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	196,659	$\frac{100}{[115.5]}$	170,268	その他 0.0	170,000	
e	() 107,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	106,998	$\frac{100}{[68.4]}$	156,430	[100.0] 100	156,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	29.5 m x 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			有効率の理由	86.5 %	建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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 ~ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	2,150	378,400	2.0	1,058,400
5 ~ 10	共同住宅	170.00	95.0	161.50	1,750	282,625	6.0	2,270,400
~							1.0	282,625
~							1.0	282,625
計		1,950.00	86.5	1,686.00		3,360,150		10,623,750
年額支払賃料							3,360,150 円 x 12ヶ月 = 40,321,800 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ 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)							9,000 円/台 x 3台 x 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	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							40,321,800 円 x 5.0 % + 324,000 円 x 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 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							39,385,030 円 (59,765 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 5 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,310,000 円	462,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,032,290 円	40,645,800 x	5.0 %
公租公課	土地 359,800 円	査定額	
	建物 3,927,000 円	462,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	462,000 円	462,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	462,000 円	462,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,553,090 円 (	14,496 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 230,000 円 / m ² x 1,950.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0401 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	27,027,000 円 (41,012 円 / m ²)		
(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 x			2,645,058 円 (4,014 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産ID

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

鑑定評価書（令和 7年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月], 円/㎡, 1.1倍, 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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(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 (㎡)	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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 94,536	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,860	$\frac{100}{[137.5]}$	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	69,700			
b	() 60,986	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,413	$\frac{100}{[88.6]}$	69,315	0.0 0.0 0.0	69,300			
c	() 89,142	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	86,425	$\frac{100}{[123.6]}$	69,923	0.0	69,900			
d	() 75,714	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	85,389	$\frac{100}{[122.3]}$	69,819	0.0	69,800			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -10.0	環境 +27.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	16.7 m x 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。			有効率の理由	80.0 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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 ~ 2	事務所	210.00	85.0	178.50	1,625	290,063	2.0	696,150	
~							5.0	1,450,315	
~									
~									
計		420.00	80.0	336.00		638,138		2,842,615	
年額支払賃料		638,138 円 x 12ヶ月 =						7,657,656 円	
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 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 x 4 台 x 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。						0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		7,657,656 円 x 5.0 % + 384,012 円 x 5.0 % =						402,084 円	
以上計 + a+ - -								7,639,584 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		2,842,615 円 x 95.0 % x 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) 運用利回り(1.00 %) 696,150 円 x 95.0 % x 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 x % x % =						0 円	
総収益 + + +		7,802,826 円 (22,749 円/㎡)							

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,293 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,210 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	437,000 円	87,400,000 x	0.5 %
維持管理費	241,250 円	8,041,668 x	3.0 %
公租公課	土地	187,800 円	査定額
	建物	742,900 円	87,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	87,400 円	87,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,400 円	87,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,783,750 円 (	5,200 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 202,000 円 / m ² x 420.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,270,220 円 (15,365 円 / m ²)		
(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 x			733,130 円 (2,137 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	87,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

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]	71,000 円/㎡	
(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						

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	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1外「湯川1-6-5」				地積(㎡)	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)	
	台形 1:1.2	店舗 S 1	店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域	北東30 m 国道	水道、ガス、下水	安部山公園550 m	(その他)	
(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 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 30 m 国道	交通 施設	安部山公園駅北西方550 m	法令 対象基準地と同じ	
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(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/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区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、車輛通行量が多く、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。区内の幹線道路及びモノレール沿線では、商業地のマンション化が進行しており、マンション用地需要が地価を押し上げている。							
(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見られる。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年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/㎡		価格変動状況要因の	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。			内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 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			国道沿線の路線商業地域であり、車輛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。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡		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

(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 (㎡)	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 - 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)				
c	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)				
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/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 94,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,860	$\frac{100}{[103.1]}$	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			
b	() 89,142	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	86,086	$\frac{100}{[98.2]}$	87,664		93,000 87,700			
c	() 60,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,413	$\frac{100}{[71.3]}$	86,133		86,100			
d	() 75,714	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	85,389	$\frac{100}{[96.5]}$	88,486		88,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	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 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 88,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用は困難。								
(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/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	35.0 m x 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			有効率の理由	100.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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 x 12ヶ月 = 10,800,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ 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)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					10,800,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 540,000 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 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,732,473 円 (8,929 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	461,000 円	92,200,000 x	0.5 %
維持管理費	324,000 円	10,800,000 x	3.0 %
公租公課	土地 742,300 円	査定額	
	建物 783,700 円	92,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	92,200 円	92,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,200 円	92,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,495,400 円 (	2,076 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,559,660 円 (4,625 円 / m ²)		
(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 x			2,621,187 円 (2,181 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

北九州小倉南(県) 5 - 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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	120,000 円/㎡
(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		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	北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102「守恒本町3-1-3」				地積(㎡)	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	
	長方形 1:2	店舗 S1	低層店舗、沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東38m 国道、背面道	水道、ガス、下水	守恒200m	(その他) (100,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 110m、北 40m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21m、奥行 約 40m、			規模 800㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.8m国道	交通 守恒駅 南西方200m	法令 近商(90,200)	規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	106,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区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。交通便利性が良好で、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、不確実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に、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年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/㎡		価格変動形成要因	変動状況	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。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 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 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +2.1 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(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 (㎡)	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20 m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18 m国道 西4 m 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24.7 m国道 東35.7 m 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36 m市道 南西6 m 南東6 m 三方路		1住居 (70,200) 地区計画等				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 164,493	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,454	$\frac{100}{[109.4]}$	153,066	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	156,000			
b	() 163,996	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	163,200	$\frac{100}{[114.8]}$	142,160	画地 +2.0 行政 0.0	145,000			
c	() 130,559	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	196,659	$\frac{100}{[135.6]}$	145,029	その他 0.0	148,000			
d	() 100,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	101,456	$\frac{100}{[70.6]}$	143,705	その他 0.0	147,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 148,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	21.0 m x 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			有効率の理由	100.0 %	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 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡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 ~ 2	事務所	300.00	100.0	300.00	1,900	570,000	2.0	1,410,000	
~							6.0	3,420,000	
~									
~									
計		600.00	100.0	600.00		1,275,000		6,240,000	
年額支払賃料		1,275,000 円 x 12ヶ月 =					15,300,000 円		
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ 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)		円/台 x 台 x 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		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		15,300,000 円 x 5.0 %					+ 円 x % = 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 x 95.0 % x 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) 運用利回り(1.00 %) 1,410,000 円 x 95.0 % x 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 x % x % =					0 円		
総収益 + + +		14,870,217 円					(18,179 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	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/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,439 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	650,000 円	130,000,000 x	0.5 %
維持管理費	459,000 円	15,300,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,374,200 円	査定額	
	建物 1,105,000 円	130,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	130,000 円	130,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	130,000 円	130,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,848,200 円 (	4,704 円 / m ²)	(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 : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯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	設計監理料率 210,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,839,000 円 (9,583 円 / m ²)		
(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 x			3,116,174 円 (3,810 円 / m ²)
(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 ²)

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
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）

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㎡当たりの価格	28,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

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/㎡
(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	倍率種別	1.3 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	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10				地積(㎡)	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S2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5m市道	水道、ガス、下水	朽網2.2km	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 400m、西 400m、南 350m、北 100m		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 75m、奥行 約 80m、規模 6,000㎡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	22.5m 市道	交通施設	朽網駅東方2.2km	法令 対象基準地と同じ 規制	
	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) 最有効使用の判定	中規模工場、倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区、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一円。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、運送業の法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の工場、物流倉庫等を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は対象基準地と価格牽連性を有する現実の取引事例に基づき試算されており、取引の実態を把握した実証的な価格であると認められる。従って、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	要因	小倉南区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。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年標準価格		27,000 円/㎡						
	- 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/㎡								
変動率	年間	+5.2 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(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 (㎡)	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11 m市道		工専 (60,200)		
b	若松07C - 20851	北九州市若松区		更地	()	長方形	北16 m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10 m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12 m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25.3 m市道 南西6.1 m 二方路		準工 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	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/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,784	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,424	$\frac{100}{[92.5]}$	28,566	街路 0.0 交通・接近 0.0	28,600	
b	() 23,918	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	31,841	$\frac{100}{[111.0]}$	28,686	環境 0.0	28,700	
c	() 22,001	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	25,567	$\frac{100}{[92.0]}$	27,790	画地 0.0	27,800	
d	() 25,761	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,358	$\frac{100}{[95.7]}$	28,587	行政 0.0	28,600	
e	() 36,363	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,186	$\frac{100}{[126.7]}$	28,560	その他 0.0 [100.0] 100	28,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +12.0	環境 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	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/㎡)						
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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10	2908000344724-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		