

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) -1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所				
北九州八幡東(県)	- 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久				
鑑定評価額		9,290,000 円		1 m ² 当たりの価格		42,400 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	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	北九州市八幡東区槻田1丁目593番39 「槻田1-9-3」				地積 (m ²)	219 ()	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 W 1	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡5.2 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、	規模	220 m ² 程度、			形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし 事項	街路	6 m市道	交通	八幡駅 東方5.2 km	法令	対象基準地と同じ規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は八幡東区郊外に存する高台の既存住宅地域である。現在のところ変化に乏しく概ね現状維持で推移している。特筆すべき変動要因も見当たらないため今後も当面はこうした状況が継続するであろうと予測される。							
(3)最有效使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区及び周辺区の住宅地域一円である。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の市況は2極化・個別化の様相を呈しながらも比較的堅調に推移している。地価水準には一定の値頃感が認められ取引市場の需給は、ほぼ均衡しつつあるものと判断した。土地取引の中心価格帯は、規模や類型などが区々であるため把握が困難であるが、標準的規模の土地のみの更地取引の場合で概ね1000万円前後程度であると思料される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で比準過程の各種補修正も適切に行い得たため、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について客観的、批判的に検討した上で、比準価格を採用して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他	地域 交通 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,400 円 / m ² - 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 変動率 年間 0.0 % 半年間 %	価格変動 形態 成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	圏内の景気は、緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。地域性等による取引の2極化・個別化傾向は進展している。 地域要因に格別の変動は見当たらず、住環境に特に変化はない。現在のところ地価は底堅く横ばい基調で推移しているものと判断される。 個別的要因の変動はない。					

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07C - 11007	北九州市八幡東区				貸家建付地	()	不整形	北東6.3m市道 東6.4m 角地		1住居(70,200)			
b	八幡東07C - 10601	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ正方形	北2.4m道路		1中専(60,160) 宅造規制区域			
c	小倉北7C - 10650	北九州市小倉北区				建付地	()	長方形	北東4m市道		1低専(50,80)			
d	小倉北7C - 11005	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道		1低専(50,80)			
e	-						()							
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)				
a	(38,462)	100 [100.0]	[101.9]	100 [100.0]	100 [91.8]	42,694	100 [114.4]	37,320	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	37,300 46,100 48,600 37,500 [100.0] 100			
b	(18,432)	100 [100.0]	[101.4]	100 [60.0]	100 [100.0]	31,150	100 [67.5]	46,148						
c	(53,054)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	53,054	100 [109.2]	48,584						
d	(39,161)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	39,161	100 [104.5]	37,475						
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 +0.24	街路 -8.2	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 0.0	+10.0 -25.0
b	正常	%/月 +0.15	街路 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	-10.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -25.0	
c	正常	%/月 0.00	街路 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 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0	+15.0
d	正常	%/月 0.00	街路 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 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +10.0	
e		%/月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	

(2)積算価格算定内訳

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

(3)収益価格算定内訳

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

直 接 法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 ()						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、一般住宅を主体とする地域であり、アパ - トなどの収益物件は殆ど見当たらず、明確な住宅の賃貸 市場は形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産ID

北九州八幡東(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡東区楓田1丁目593番39	2935000047732-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出
北九州八幡東(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額 3,380,000 円 1 m²当たりの価格 24,500 円 / m²

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 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等	北九州市八幡東区大宮町1277番12 「大宮町17-2」				地積 (m ²)	138 ()	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 2	小規模一般住宅が建ち並 ぶ高台の既成住宅地域	南東3.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	枝光1.1 km		(その他) (60,160)

(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30m、西 50m、南 60m、北 30m	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 11m、	規模	140 m ² 程度、形状 長方形
	地域的特性	特記 街路条件のやや劣る傾斜地勢の住宅地域	交通	J R 枝光駅東方1.1 km
	事項	路	施設	法令規制

地域要因の将来予測	高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後も同様の使用が続くものと予測される。街路配置等の状況により引き続き需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続するものと予測。		
(3)最有效使用の判定	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 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	25,000 円 / m ² 11,100 円 / m ² / 円 / m ² / 円 / m ²

開発法	開発法による価格	開発法による価格
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。当該地域は、高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、街路配置等の状況により引き続き需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続するものと予測される状況にある。中心価格帯は、新築物件は殆どなく、中古物件が主流であるが、標準画地規模程度の土地のみで350万円程度である。	

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等を勘案し、周辺公示地価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 子 の 他	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100		100	[]		

(10) 対年ら 象標の 基準検 準価計 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円 / m ²		価 格 變 動 狀 況	要 因 形 成 狀 況	一般的 要 因	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかな増加基調、住宅投資は弱めの動き。区の人口は減少、高齢化率は概ね高止まり基調。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -				地 域 要 因	周辺人口も区の平均以上に下落傾向にある。傾斜地勢の街路条件が劣る地域の住宅地の需要は引き続き弱い。
	公示価格	円 / m ²		要 因 の 個 別 的 要 因	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的原因に特段の変動は認められない。	
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %			

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 11002	北九州市八幡東区				更地	()	不整形	南4.1 m市道		1低専(40,80) 土砂災害警戒区域 風致地区
b	八幡東07 C - 10202	北九州市八幡東区				更地	()	不整形	西6.2 m市道 南2.5 m 角地		1中専(70,200) 宅造規制区域
c	八幡東07 C - 10601	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ正方形	北2.4 m道路		1中専(60,160) 宅造規制区域
d	八幡東07 C - 11001	北九州市八幡東区				更地	()	不整形	東3.2 m市道 北3.3 m 西2.2 m 三方路		1中専(70,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域
e	八幡東07 C - 10201	北九州市八幡東区				建付地	()	不整形	南4.5 m市道		1中専(60,180) 宅造規制区域
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(16,638	100 [100.0]	[100.0]	100 [/]	100 [90.0]		18,487 [78.1]	100 [23,671]	街路 0.0	23,700	
b	(29,709	100 [100.0]	[99.8]	100 [/]	100 [94.0]		31,542 [123.4]	100 [25,561]	交通・接近 0.0		
c	(18,432	100 [100.0]	[101.4]	100 [60.0]	100 [100.0]		31,150 [108.8]	100 [28,631]	環境 0.0	25,600	
d	(18,812	100 [100.0]	[99.4]	100 [/]	100 [78.7]		23,760 [92.2]	100 [25,770]	画地 0.0	28,600	
e	(12,121	100 [100.0]	[99.5]	100 [100.0]	100 [80.0]		15,075 [80.0]	100 [18,844]	行政 0.0	25,800	
									その他 0.0	[100.0] 100 18,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -17.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +13.0			
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 -3.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	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				
d	正常	%/月 -0.07	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 0.0			
			画地 -21.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0			
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号	-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	標準化補正	月率変動率
		% / 月						% / 月		% / 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)
	1,608,112	353,280	1,254,832	1,201,560	53,272	(0.9788) 52,143	(3.8 0.4) 3.4 %
収益価格	1,533,618 円 (11,100 円 / m ²)						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	60.00		L S 2 F		120.00	
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 %	160 %	138 m ²	12.5 m × 11.0 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約 30 m ²			有効率 100.0 % の理由	外階段のため。	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,150	69,000	1.0	69,000
2 ~ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,150	69,000	1.0	69,000
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		138,000		138,000
								138,000
年額支払賃料				138,000 円 × 12ヶ月 = 1,656,000 円				
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,656,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 82,800 円				
以上計 + a+ - -								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				138,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,311 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 %) 138,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 33,601 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				1,608,112 円 (11,653 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の月額実質賃料 1,176 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,150 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	81,600 円	20,400,000 ×	0.4 %	
維持管理費	49,680 円	1,656,000 ×	3.0 %	
公租公課	土地 7,800 円	査定額		
	建物 173,400 円	20,400,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	20,400 円	20,400,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	20,400 円	20,400,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	353,280 円 (	2,560 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 : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	20,400,000 円	165,000 円 / m ² ×	120.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 %	0.0865 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分
建物等に帰属する純収益 ×	1,201,560 円 (8,707 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	1,608,112 円
総費用	353,280 円
純収益 -	1,254,832 円
建物等に帰属する純収益	1,201,560 円
土地に帰属する純収益 -	53,272 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	52,143 円 (378 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

1,533,618 円 (11,100 円 / m ²)
---------------	-----------------------------

4 不動産ID

北九州八幡東(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡東区大宮町1277番12	2935000012530-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出
北九州八幡東(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額 11,400,000 円 1 m²当たりの価格 48,800 円 / m²

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 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等 北九州市八幡東区西丸山町 796 番 26 「西丸山町 10-13」						地積 (m ²)	233	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						
	正方形 1:1		住宅 W 2		中小規模一般住宅が建ち 並ぶ閑静な既成住宅地域		東 7 m 市道		水道、 ガス、 下水						
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模 230 m ² 程度、		形状	正方形							
地域的特性	特記	都市高速大谷出入口に近いや や勾配を有する住宅地域			街 路	7 m 市道	交通 施設	J R 八幡駅 南東方 2.3 km	法令 規制						
	事項														
地域要因の將 来予測		当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測する。地価水準 は、中央町に比較的近いこと等もあり、需要に強さはないが継続して横ばい傾向で推移している。													
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地 の個別的要 因	ない								
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 49,000 円 / m ²													
	収益還元法	収益価格 26,100 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、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、いわゆるイエローゾーンに囲まれている状況にあるものの商業中心である中央町に比較的近く、利便性も良く、需要に強さはないが安定的である。中心価格帯は、規模・類型等によりバラツキはあるが、中古物件で総額 1700 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 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 の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 其 他						
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,800 円 / m ²				価 格 變 動 狀 況	一般的 要 因	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかな増加基調、住宅投資は弱めの動き。区の人口は減少、高齢化率は概ね高止まり基調。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -					地域 要 因	人口は区の概ね平均程度に減少している。やや傾斜地勢で都市高速出入口に近いが、周辺はイエローゾーンに囲まれている。								
	公示価格 円 / m ²					個別的 要 因	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。								
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 11014	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南5.7m市道 東4m 角地		1中専 (70,200)
b	八幡東07 C - 11010	北九州市八幡東区				建付地	()	長方形	西3m私道		近商 (90,200)
c	八幡東07 C - 10605	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ正方形	南6m市道		1低専 (40,80) 風致地区 宅造規制区域
d	八幡東07 C - 10804	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北3.9m市道		1住居 (70,160)
e	八幡東07 C - 10803	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	西4m市道		近商 (90,200)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(49,281)	100 [100.0]	[100.1]	100 [/]	100 [103.0]	47,893	100 [98.0]	48,870	街路 0.0	0.0	
b	(60,605)	100 [100.0]	[100.9]	100 [100.0]	100 [100.0]	61,150	100 [136.5]	44,799	交通・接近 0.0	48,900	
c	(54,485)	100 [100.0]	[101.3]	100 [/]	100 [103.0]	53,586	100 [106.0]	50,553	環境 0.0	44,800	
d	(56,878)	100 [100.0]	[101.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	57,561	100 [112.9]	50,984	画地 0.0	50,600	
e	(69,832)	100 [100.0]	[100.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	70,041	100 [142.1]	49,290	行政 0.0 その他 0.0	51,000	
									[100.0] 100	49,300	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.02	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +14.0	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				
c	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 -5.0	環境 +15.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +15.0	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				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号	-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	標準化補正	月率変動率
		% / 月						% / 月		% / 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)				
	3,744,104	812,068	2,932,036	2,721,180	210,856	(0.9788) 206,386	(3.8 0.4) 3.4 %				
収益価格	6,070,176 円		(26,100 円 / m ²)								
収益価格が試算できなかった場合その理由											
収益還元法が適用できない場合その理由											

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	135.00		L S 2 F		270.00	
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 %	233 m ²	15.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DKタイプを想定。専有面積は約45m ² 。			有効率 100.0 % の理由	外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,190	160,650	1.0	160,650		
2 ~ 2	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,190	160,650	1.0	160,650		
~										
~										
~										
計		270.00	100.0	270.00		321,300		321,300		
								321,300		
年額支払賃料				321,300 円 x 12ヶ月 =			3,855,600 円			
a共益費(管理費)				円/m ² x m ² 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)				敷金にて充当			0 円			
(+ a) x 空室率 A (%) + (- x 空室率 B (%))				3,855,600 円 x 5.0 %			+ 円 x % = 192,780 円			
以上計 + a+ - -										
3,662,820 円										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				321,300 円 x 95.0 % x 1.00 % =			3,052 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%)			321,300 円 x 95.0 % x 0.2563 = 78,232 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 + + +				3,744,104 円 (16,069 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の月額実質賃料 1,216 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,190 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	184,800 円	46,200,000 ×	0.4 %	
維持管理費	115,668 円	3,855,600 ×	3.0 %	
公租公課	土地 26,500 円	査定額		
	建物 392,700 円	46,200,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	46,200 円	46,200,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	46,200 円	46,200,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	812,068 円 (	3,485 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	46,200,000 円	166,000 円 / m ² ×	270.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % +	0.0865 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分
建物等に帰属する純収益 ×	2,721,180 円 (11,679 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,744,104 円
総費用	812,068 円
純収益 -	2,932,036 円
建物等に帰属する純収益	2,721,180 円
土地に帰属する純収益 -	210,856 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	206,386 円 (886 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

6,070,176 円 (26,100 円 / m²)

4 不動産 ID

北九州八幡東(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市八幡東区西丸山町 7 9 6 番 2 6	2935000056122-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 日提出
北九州八幡東(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 5,700,000 円 1 m²当たりの価格 51,800 円 / m²

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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等 北九州市八幡東区山王2丁目955番11 「山王2-14-34」					地積 (m ²)	110 ()	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)	(その他)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建 ち並ぶ既成住宅地域	南西5.6 m 市道	水道、 ガス、 下水	スペースワールド 1.1 km		

(2) 近 隣 地 域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m	標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、 奥行 約 12 m、	規模	105 m ² 程度、	形状	長方形	
	地域的特性	特記 特になし	街路	5 . 6 m市道	交通施設	スペースワールド駅 東方 1.1 km	法令規制
	事項						対象基準地と同じ

地域要因の将来予測	近隣地域は、やや傾斜地勢の既存住宅地域である。街並みに特に変化はなく、ほぼ現状維持で推移している。地域の変動を誘引する格別の要因も認められないため、こうした状況は今後も当面は継続するものと予測される。		
(3)最有效地使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,600	円 / m ²	因
	収益還元法	収益価格	36,400	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 同一需給圏の範囲は、八幡東区及び隣接区周辺の住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の取引市場については、多様化の様相を呈しながらも概ね堅調に推移しており、物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。こうした中、地価は底堅く安定基調で推移しているものと判断した。なお、市場の相場は、土地の規模や類型、立地条件等によって取引価格に相当程度のバラツキがあるため判断が困難な状況である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で適切に比準して試算しており説得力を有する価格を求めることができた。収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性よりも居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で、近傍類似の地価公示標準地の価格との均衡にも十分留意して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。
----------------------------	---

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	0.0	地 域 要 因 行 政 其 他	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他	+4.0 -2.0 +5.0 0.0 0.0				
	標準地番号	北九州八幡東							55,200 円/m ²	[100.5]	100	100	[100.0]	51,800	0.0	0.0	0.0	0.0
	公示価格									100	[100.0]	[107.0]	100					

(9) 指 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 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行 政 その他
	-	[]	100	100	[]						
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	100	[]	[]	100						

(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,500 円 / m ²			価 格 形 成 状 況	一般的 要 因	圏内の景気は、緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。立地性等による市況の2極化・個別化傾向は進展している。
	- 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 -				地域 要 因	周辺には各種の生活利便施設が見られ、住環境は比較的良好である。現在のところ、地域要因に特筆すべき変動は見られない。
	公示価格 円 / m ²				個別的 要 因	個別的要因の変動はない。
	変動率	年間	+0.6 %	半年間		%

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 4 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 11014	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南5.7m市道 東4m 角地		1中専 (70,200)
b	八幡東07 C - 10804	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北3.9m市道		1住居 (70,160)
c	八幡東07 C - 10605	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ正方形	南6m市道		1低専 (40,80) 風致地区 宅造規制区域
d	戸畠区07 C - 10902	北九州市戸畠区				建付地	()	不整形	北西4m市道 西4m 準角地		1住居 (70,160)
e	-						()				
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(49,281)	100 [100.0]	[100.1]	100 [/]	100 [103.0]	47,893	100 [92.1]	52,001	街路 0.0	0.0	
b	(56,878)	100 [100.0]	[101.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	57,561	100 [109.3]	52,663	交通・接近 0.0	52,000	
c	(54,485)	100 [100.0]	[101.3]	100 [/]	100 [103.0]	53,586	100 [107.0]	50,080	環境 0.0	52,700	
d	(58,330)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	58,919	100 [106.0]	55,584	画地 0.0	50,100	
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []		行政 0.0 その他 0.0	55,600 [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 +0.02	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 -2.0			
			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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0			
			画地 -1.0	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				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²				
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	標準化補正
		% / 月				% / 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)					
	1,957,701	434,540	1,523,161	1,384,150	139,011	(0.9788) 136,064	(3.8 0.4) 3.4 %					
収益価格	4,001,882 円		(36,400 円 / m ²)									
収益価格が試算できなかった場合その理由												
収益還元法が適用できない場合その理由												

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	60.00		L S 2 F		120.00	
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 %	110 m ²	8.6 m x 13.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造 2 階建、各階 2 戸の共同住宅を想定			有効率 100.0 % の理由	外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,400	84,000	1.0	84,000
2 ~ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,400	84,000	1.0	84,000
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		168,000		168,000
								168,000
年額支払賃料				168,000 円 x 12ヶ月 = 2,016,000 円				
a共益費(管理費)				円/m ² x m ² x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。				
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)				保証金により補填。				
(空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,016,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 100,800 円				
以上計 + a+ - -				1,915,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				168,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,596 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 %) 168,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 40,905 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 + + +				1,957,701 円 (17,797 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の月額実質賃料 1,431 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,400 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	94,000 円	23,500,000 ×	0.4 %	
維持管理費	80,640 円	2,016,000 ×	4.0 %	
公租公課	土地 13,200 円	査定額		
	建物 199,700 円	23,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	23,500 円	23,500,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	23,500 円	23,500,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	434,540 円 (	3,950 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	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	23,500,000 円	190,000 円 / m ² ×	120.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	軀体部分 0.0438 × 40 % +	仕上部分 0.0602 × 40 % +	設備部分 0.0865 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,384,150 円 (12,583 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	1,957,701 円
総費用	434,540 円
純収益 -	1,523,161 円
建物等に帰属する純収益	1,384,150 円
土地に帰属する純収益 -	139,011 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	136,064 円 (1,237 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

4,001,882 円 (36,400 円 / m ²)
---------------	-----------------------------

4 不動産ID

北九州八幡東(県) - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡東区山王2丁目955番11	2935000037303-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) -5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所								
北九州八幡東(県)	-5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章								
鑑定評価額		14,900,000 円			1 m ² 当たりの価格		61,900 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	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		北九州市八幡東区東山1丁目1170番24 「東山1-5-2」					地積 (m ²)	240 ()				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,100) (その他)						
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	八幡駅 東方4 km							
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 200 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、	規模	240 m ² 程度、		形状	長方形					
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m市道	交通	八幡駅 東方4 km	法令	対象基準地と同じ規制				
	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、地勢条件等から周辺の平坦地域に比較して住宅地需要は弱い。但し、市街地に立地し利便性は概ね良好であり、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。											
(3)最有效使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,100 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	37,900 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、八幡東区及び隣接区の住宅地域の圏域であり、八幡東区東部の東山地区を中心とする。需要者の中心は、八幡・戸畠・小倉地区に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は、圏内の住宅地の中では街路・地勢条件等にやや難があるが、利便性は概ね良好であり相応の住宅地需要が見込まれる。取引市場における住宅地の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが1,200万円～1,500万円前後と判断する。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では八幡東区内の複数事例より比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属し、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	地域交通			
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	環境 補正 街路 行政 その他の	環境 補正 街路 行政 その他の			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 北九州八幡東(県)	-7	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)	標準化環境補正	街路交通	地域交通			
	前年指定基準地の価格 93,000 円 / m ²		[106.2] 100	100 [100.0]	100 [158.3]	[100.0] 100	62,400	内訳	環境 補正 街路 行政 その他の	環境 補正 街路 行政 その他の			
(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 61,800 円 / m ²			価格変動形狀成要因の	一般的 要因	八幡東区を含む北九州の経済は回復基調が鈍化し、住宅投資は弱く、個人消費は物価上昇等の影響を受けつつも堅調に推移している。							
	- 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 / m ²				地域 要因	戸建住宅主体の既成住宅地域であり、街路・地勢条件等から平坦部に比べて需要は弱いが、地価は概ね安定的に推移している。							
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %		個別的 要因	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 5 宅地-2

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 10605	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1低専(40,80) 風致地区 宅造規制区域			
b	八幡東07 C - 10399	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南西6.5 m市道 南2.7 m 角地		1中専(70,200)			
c	八幡東07 C - 10898	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	北西7 m市道		商業(90,400)			
d	八幡東07 C - 10702	北九州市八幡東区				貸家建付地	()	長方形	東4 m市道		商業(90,240) 宅造規制区域			
e	-						()							
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)				
a	(54,485)	100 [100.0]	[100.9]	100 [/]	100 [103.0]	53,374	100 [87.9]	60,721	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	60,700 64,200 63,200 60,500 [100.0] 100			
b	(76,632)	100 [100.0]	[101.2]	100 [/]	100 [100.0]	77,552	100 [120.8]	64,199						
c	(68,761)	100 [100.0]	[105.7]	100 [/]	100 [90.0]	80,756	100 [127.7]	63,239						
d	(55,333)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	55,333	100 [91.5]	60,473						
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	%/月 +0.10	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	+3.0 -1.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-12.0 +15.0
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	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+18.0
c	正常	%/月 +0.52	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	+3.0 +4.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-12.0
d	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	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+62,100 円/m ²
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			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号	-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	標準化補正	月率変動率
		% / 月						% / 月		% / 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)				
	3,382,303	716,420	2,665,883	2,350,110	315,773	(0.9788) 309,079	(3.8 0.4) 3.4 %				
収益価格	9,090,559 円		(37,900 円 / m ²)								
収益価格が試算できなかった場合その理由											
収益還元法が適用できない場合その理由											

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
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
2 低専	60 %	100 %	100 %	240 m ²	13.0 m × 18.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅 (ファミリータイプ) を想定			有効率 100.0 % の理由	外階段使用のため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500		
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		275,000		275,000		
年額支払賃料				275,000 円 × 12ヶ月 = 3,300,000 円						
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 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)				3,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当			0 円			
(空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,300,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 132,000 円						
以上計 + a+ - -										
2,640 円				3,312,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				275,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,640 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 %) 275,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 67,663 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,382,303 円 (14,093 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の月額実質賃料 1,278 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,250 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	159,600 円	39,900,000 ×	0.4 %	
維持管理費	103,320 円	3,444,000 ×	3.0 %	
公租公課	土地 34,600 円	査定額		
	建物 339,100 円	39,900,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	39,900 円	39,900,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	716,420 円 (	2,985 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	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	39,900,000 円	176,000 円 / m ² ×	220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	軀体部分 0.0438 × 40 % +	仕上部分 0.0602 × 40 % +	設備部分 0.0865 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,350,110 円 (9,792 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,382,303 円
総費用	716,420 円
純収益 -	2,665,883 円
建物等に帰属する純収益	2,350,110 円
土地に帰属する純収益 -	315,773 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	309,079 円 (1,288 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

9,090,559 円 (37,900 円 / m ²)
---------------	-----------------------------

4 不動産ID

北九州八幡東(県) - 5 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡東区東山1丁目1170番24	2935000063247-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) - 6 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所				
北九州八幡東(県)	- 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一				
鑑定評価額		7,630,000 円		1 m ² 当たりの価格		72,000 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	57,000 円 / m ²			
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
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	北九州市八幡東区祇園原町338番7外 「祇園原町11-8」				地積(m ²)	106()	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 1.2:1	住宅 B 3	一般住宅にアパートも見られる既成住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	八幡1.4 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 170m	標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、	規模	120 m ² 程度、			形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	6m市道	交通	八幡駅東方1.4 km	法令	対象基準地と同じ規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅、駐車場等が混在する既成住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅等は徒歩圏にはないが、小学校やスーパー等の生活利便施設は徒歩圏にある、地価は上昇傾向で推移と予測した。							
(3)最有效使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	50,700 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	同一需給圏は戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域である。需要者の中心は八幡東区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。比較的良好な環境から需要は回復傾向で推移している。古くからの住宅地域であることから、建物取り壊し後の更地や中古住宅としての売買が中心である。規模は30~40坪程度で700~900万円程度、新築戸建で2,500万円~3,500万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向で推移。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には共同住宅等も見られるが、総じて弱い賃貸需要から元本に見合う賃料を收受できず収益価格は若干低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	街路交通
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	環境 画地 行政 その他	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 北九州八幡東(県) - 7	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)	標準化環境補正	街路交通 環境 画地 行政 その他	街路交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 93,000 円 / m ²	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [141.1]	[100.0] 100	70,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -5.0 +35.0 0.0 +10.0
(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 70,000 円 / m ²	価格変動形狀成要因の	一般的 要因	新規の開発等もあり、不動産業者等の募集価格も相場を維持しており、八幡東区の居住環境の良好な地域の住宅需要は安定傾向にある。					
	- 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 -		地域 要因	戸建住宅にアパートも見られる住宅地である。生活利便性の比較的良好な住宅地域への需要は安定的で、地価は上昇傾向となっている。					
	公示価格 円 / m ²		個別的 要因	個別的要因については特段の変動要因は認められない。					
	変動率 年間 +2.9 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 6 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 10803	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	西4m市道		近商(90,200)
b	八幡東07 C - 10804	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北3.9m市道		1住居(70,160)
c	八幡東07 C - 11007	北九州市八幡東区				貸家建付地	()	不整形	北東6.3m市道 東6.4m 角地		1住居(70,200)
d	八幡東07 C - 11010	北九州市八幡東区				建付地	()	長方形	西3m私道		近商(90,200)
e	八幡東07 C - 11014	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南5.7m市道 東4m 角地		1中専(70,200)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(69,832)	100 [100.0]	[100.3]	100 [100.0]	100 [100.0]	70,041	100 [96.8]	72,356	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	72,400 73,100 74,200 72,900 [100.0] 100	
b	(56,878)	100 [100.0]	[101.2]	100 [100.0]	100 [100.0]	57,561	100 [78.7]	73,140			
c	(38,462)	100 [100.0]	[101.9]	100 [100.0]	100 [56.1]	69,862	100 [94.1]	74,242			
d	(60,605)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	60,605	100 [83.1]	72,930			
e	(49,281)	100 [100.0]	[101.1]	100 [/]	100 [102.0]	48,846	100 [70.5]	69,285			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.05	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 -5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -18.0			
			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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0			
			画地 -43.9	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 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	%/月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -25.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²				
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	標準化補正
		% / 月				% / 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)				
	1,695,693	360,480	1,335,213	1,148,550	186,663	(0.9788) 182,706	(3.8 0.4) 3.4 %				
収益価格	5,373,706 円		(50,700 円 / m ²)								
収益価格が試算できなかった場合その理由											
収益還元法が適用できない場合その理由											

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	50.00		L S 2 F		100.00	
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 %	106 m ²	11.0 m × 9.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは 2 D K、平均専有面積約 50 m ²			有効率 100.0 % の理由	外階段使用のため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	居宅	50.00	100.0	50.00	1,440	72,000	1.0	72,000
~							1.0	72,000
~								
~								
~								
計		100.00	100.0	100.00		144,000		144,000
年額支払賃料				144,000 円 × 12ヶ月 = 1,728,000 円				
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保				
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,728,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 69,120 円				
以上計 + a+ - -								
1,658,880 円								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				144,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,382 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) 144,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 35,431 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				1,695,693 円 (15,997 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の月額実質賃料 1,472 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,440 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	78,000 円	19,500,000 ×	0.4 %	
維持管理費	60,480 円	1,728,000 ×	3.5 %	
公租公課	土地 17,300 円	査定額		
	建物 165,700 円	19,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	360,480 円 (	3,401 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	19,500,000 円	189,000 円 / m ² ×	100.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	軀体部分 0.0438 × 40 % +	仕上部分 0.0602 × 40 % +	設備部分 0.0865 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,148,550 円 (10,835 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	1,695,693 円
総費用	360,480 円
純収益 -	1,335,213 円
建物等に帰属する純収益	1,148,550 円
土地に帰属する純収益 -	186,663 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	182,706 円 (1,724 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

5,373,706 円 (50,700 円 / m²)

4 不動産 ID

北九州八幡東(県) - 6 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市八幡東区祇園原町 338番7	2935000032097-0000
2	北九州市八幡東区祇園原町 321番12	2935000032044-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出

北九州八幡東(県) - 7 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所								
北九州八幡東(県) - 7		福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久								
鑑定評価額		19,700,000 円			1 m ² 当たりの価格		98,800 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	77,000 円 / m 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		北九州市八幡東区石坪町9番9 「石坪町5-24」					地積 (m ²)	199 () 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)準防(その他)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡駅 東方4.7 km			(70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 250 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、	規模	200 m ² 程度、		形状	長方形					
	地域的特性	特記 事項	特になし	街路	6 m市道	交通施設	八幡駅 東方4.7 km	法令規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路背後平坦部の既存住宅地域である。良好な生活利便性を背景に土地の利用度は高い状況である。現在のところ特筆すべき変動要因は見当たらず、当面は概ね現状維持で推移するであろうと予測される。											
(3)最有效地の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	70,600 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区及び周辺区の比較的立地性良好な住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は戸建住宅指向の地縁者である。圏内の取引市場は、生活利便性に優る地域を中心に比較的活況を呈しており、物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。市場の相場については、土地の規模や類型、建物の築齡などによって、価格に相当程度のバラツキがあるが、標準的規模の更地取引の場合で概ね2000万円前後程度であると判断される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で比準過程の各種補修正も適切に施しており、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと判断した。一方、収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性よりも居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を参考した上で、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正 街路 環境 画地 行政	地域要因 街路 交通 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正 街路 環境 画地 行政	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡東 - 10 公示価格 96,200 円 / m ² 変動率 年間 +6.2 % 半年間 +2.7 %	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	圏内景気は、緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなって いる。地域性等による市況の2極化・個別化傾向は明確化している。 現在のところ、地域要因に格別の変動は見当たらず良好な住環境は維持されている。市場参加者の人気は高く需要は堅調に推移している。 個別的要因の変動はない。									

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 7 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07C - 10898	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	北西7m市道		商業(90,400)
b	八幡東07C - 11003	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ正方形	東3m道路		1中専(60,160) 宅造規制区域
c	小倉北7C - 10201	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ台形	南東6m市道 北東4m 角地		1住居(70,200)
d	戸畠07C - 10604	北九州市戸畠区				建付地	()	長方形	北東5.2m市道 南東2.7m 角地		近商(100,200)
e	戸畠07C - 10301	北九州市戸畠区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.8m市道 東6m 角地		1住居(80,200)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(68,761) 100 [100.0]	[105.7] 100 [/]	[100] [90.0]		80,756	100 [87.6]	92,187		街路 0.0 交通・接近 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,200 111,000 99,300 112,000 [100.0] 100	
b	(75,617) 100 [100.0]	[102.4] 100 [/]	[100] [100.0]		77,432	100 [69.5]	111,413				
c	(83,864) 100 [100.0]	[101.6] 100 [100.0]	[100] [100.9]		84,446	100 [85.0]	99,348				
d	(84,978) 100 [100.0]	[102.0] 100 [85.0]	[100] [92.8]		109,885	100 [97.9]	112,242				
e	(90,264) 100 [100.0]	[102.5] 100 [100.0]	[100] [102.0]		90,706	100 [99.9]	90,797				
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	+1.0 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0 0.0		
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	-10.0 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -25.0 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	0.0 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0 0.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -7.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	-2.0 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 -10.0 0.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	0.0 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 -10.0 0.0		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²				
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	標準化補正
		% / 月				% / 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)		
	3,251,183	690,120	2,561,063	2,073,280	487,783	(0.9788) 477,442	(3.8 0.4) 3.4 %		
収益価格	14,042,412 円		(70,600 円 / m ²)						
収益価格が試算できなかった場合その理由									
収益還元法が適用できない場合その理由									

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
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 住居 準防	70 %	200 %	200 %	199 m ²	13.5 m × 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造 2 階建、各階 2 戸の共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,550	139,500	1.0	139,500
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,550	139,500	1.0	139,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		279,000		279,000
年額支払賃料				279,000 円 × 12ヶ月 = 3,348,000 円				
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。				
(空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,348,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 167,400 円				
以上計 + a+ - -				3,180,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				279,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,651 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 %) 279,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 67,932 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				3,251,183 円 (16,338 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,584 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,550 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	140,800 円	35,200,000 ×	0.4 %	
維持管理費	133,920 円	3,348,000 ×	4.0 %	
公租公課	土地 45,800 円	査定額		
	建物 299,200 円	35,200,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	35,200 円	35,200,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	35,200 円	35,200,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	690,120 円 (	3,468 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	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	35,200,000 円	190,000 円 / m ² ×	180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0589	0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % +	0.0865 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分
建物等に帰属する純収益 ×	2,073,280 円 (10,418 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	3,251,183 円
総費用	690,120 円
純収益 -	2,561,063 円
建物等に帰属する純収益	2,073,280 円
土地に帰属する純収益 -	487,783 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	477,442 円 (2,399 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

14,042,412 円 (70,600 円 / m²)

4 不動産 ID

北九州八幡東(県) - 7 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市八幡東区石坪町9番9	2935000003361-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) - 8 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所												
北九州八幡東(県)	- 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己												
鑑定評価額		83,100,000 円		1 m ² 当たりの価格		96,300 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]	75,000 円 / m ²									
	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									
	(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		北九州市八幡東区槻田2丁目9番2外 「槻田2-12-3」					地積 (m ²)	863 ()								
	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 1:1.5	共同住宅 R C 5F 1B	一般住宅、マンション等 が混在する住宅地域	西11 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	八幡5 km		(その他) (70,200)									
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	中低層共同住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 35 m、	規模	850 m ² 程度、		形状	長方形									
	地域的特性	特記 事項	小倉北区に近い旧電車通り背 後の住宅地域	街 路	11 m市道	交通 施設	J R 八幡駅 東方5 km	法令 規制	1住居 (60,200)								
(3)最有效地の判定		中低層共同住宅地							(4)対象基準地 の個別的原因								
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円 / m ²														
	収益還元法	収益価格	49,900 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、八幡東区、戸畠区及び小倉北区等の住宅地域一円である。需要者の中心は、賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家等も含まれると料される。小倉北区境、旧電車通りに近く、バス通り沿いで生活利便性に恵まれた地域で共同住宅も多い住宅環境を形成している。かかるなか、需要の中心となる価格帯が見出しがくい状況であるが、周辺住宅地の影響を受け住宅地需要は引き続き上昇基調にて推移している。															
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域であるが、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8)公規価示標準 値と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化環境補正	街路交通	街路交通						
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地行政		環境行政	要因その他							
(9)指か定ら基の 準検地討	指定基準地番号 北九州八幡東(県)		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)	内訳	標準化環境補正	街路交通	街路交通						
	前年指定基準地の価格 93,000 円 / m ²		[106.2] 100	100 [100.0]	100 [102.8]	[100.0] 100	96,100		画地行政	0.0 0.0 その他	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 91,500 円 / m ²			価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかな増加基調、住宅投資は弱めの動き。区の人口は減少、高齢化率は概ね高止まり基調。											
	- 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	槻田地区の人口は、減少傾向であるが、旧電車通り背後、小倉北区に近く利便性は良く周辺に売買が散見される。											
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %				個別的 要因	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的原因に特段の変動は認められない。											

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 8 宅地-2

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 10607	北九州市八幡東区				建付地	()	長方形	東11m市道 北6m 角地		1住居 (70,200)		
b	八幡東07 C - 10898	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	北西7m市道		商業 (90,400)		
c	八幡東07 C - 10801	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ正方形	北5m市道		1住居 (70,200)		
d	八幡東07 C - 10606	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南東6.2m市道		1住居 (70,200)		
e	-						()						
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)			
a	(99,728)	100 [100.0]	[103.4]	100 [100.0]	100 [105.0]	98,208	100 [100.0]	98,208	街路 0.0	98,200			
b	(68,761)	100 [100.0]	[105.7]	100 [/]	100 [90.0]	80,756	100 [88.9]	90,839	交通・接近 0.0	90,800			
c	(97,310)	100 [100.0]	[102.6]	100 [/]	100 [100.0]	99,840	100 [99.8]	100,040	環境 0.0	100,000			
d	(75,392)	100 [100.0]	[103.2]	100 [80.0]	100 [100.0]	97,256	100 [103.8]	93,696	画地 0.0	93,700			
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []		行政 0.0 その他 0.0	[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 +0.43	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	%/月 +0.52	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	-3.0 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -10.0
c	正常	%/月 +0.33	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	+5.0 0.0	環境 0.0
d	正常	%/月 +0.45	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	+3.0 0.0	環境 +5.0
e		%/月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号	-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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)				
	26,181,504	5,967,810	20,213,694	18,693,500	1,520,194	(0.9623) 1,462,883	(3.8 0.4) 3.4 %				
収益価格	43,025,971 円		(49,900 円 / m ²)								
収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
収益還元法が適用 できない場合その 理由											

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
共同住宅	320.00		R C 5 F		1,600.00	
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
1 住居	70 %	200 %	200 %	863 m ²	24.0 m × 37.0 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均床面積 50 m ² を想定した。			有効率 94.0 % の理由	共同住宅としては標準のため。	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	共同住宅	320.00	90.0	288.00	1,450	417,600	1.0	417,600		
							1.0	417,600		
2 ~ 2	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,470	446,880	1.0	446,880		
							1.0	446,880		
3 ~ 3	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,470	446,880	1.0	446,880		
							1.0	446,880		
4 ~ 4	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,500	456,000	1.0	456,000		
							1.0	456,000		
5 ~ 5	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,500	456,000	1.0	456,000		
							1.0	456,000		
計		1,600.00	94.0	1,504.00		2,223,360		2,223,360		
								2,223,360		
年額支払賃料			2,223,360 円 × 12ヶ月 = 26,680,320 円							
a共益費(管理費)			円/m ² × m ² × 12ヶ月 = 0 円							
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)			円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円							
貸倒れ損失(算出根拠、金額)			敷金にて充当							
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))			26,680,320 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,067,213 円							
以上計 + a+ - -										
25,613,107 円										
保証金等の運用益(空室損失考慮後)			2,223,360 円 × 96.0 % × 1.00 % = 21,344 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) 2,223,360 円 × 運用利回り(1.00 %) 0.2563 = 547,053 円							
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)			円 × % × % = 0 円							
総収益 + + +			26,181,504 円 (30,338 円/m ²)							

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の月額実質賃料 1,503 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,470 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	1,372,000 円	343,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	800,410 円	26,680,320 ×	3.0 %	
公租公課	土地 193,900 円	査定額		
	建物 2,915,500 円	343,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	343,000 円	343,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	343,000 円	343,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	5,967,810 円 (	6,915 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9623

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	343,000,000 円	208,000 円 / m ² ×	1,600.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0545	0.0393 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	18,693,500 円 (21,661 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	26,181,504 円
総費用	5,967,810 円
純収益 -	20,213,694 円
建物等に帰属する純収益	18,693,500 円
土地に帰属する純収益 -	1,520,194 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,462,883 円 (1,695 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

43,025,971 円 (49,900 円 / m²)

4 不動産 ID

北九州八幡東(県) - 8 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市八幡東区楓田2丁目9番2	2935000049060-0000
2	北九州市八幡東区楓田2丁目9番4	2935000049062-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) - 9 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所				
北九州八幡東(県)	- 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一				
鑑定評価額	5,590,000 円			1 m ² 当たりの価格	16,200 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1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
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	北九州市八幡東区河内1丁目2610番17 「河内1-1-5」					地積 (m ²)	345 ()	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (70,200) (その他)		
	不整形 1.5:1	住宅 W 2	中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域	北東11.5 m 県道	下水	枝光6 km	(40,60)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 16 m、	規模	350 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない	街路	11.5 m県道	交通施設	枝光駅南西方6 km	法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	八幡東区南方の調区に存する戸建住宅が小規模に建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパー等が遠く、生活利便性がやや劣ることから近年需要がやや弱く、地価は下落傾向で推移と予測。							
(3)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	形狀	0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 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	同一需給圏は北九州市郊外部の市街化調整区域に存する集落的様相のやや強い既成住宅地域である。需要者の中心は八幡東区を中心に周辺市町村の居住者等である。鉄道駅やスーパー、小学校等の生活利便施設が遠いこと及び地縁的選好性がやや強い地域であることなどから、需要は未だにやや弱含みで推移している。土地は100坪前後で500~600万円前後が必要の中心であるが、ダム湖周辺に拡がる住宅地域であり、新築はほぼ見られない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	調区の住宅地域で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家もほぼなく、市場を形成することがないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は交通接近条件のかなり劣る既成の住宅地域で、生活の利便性や快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、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通り決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	地域環境
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	街路交通	地域環境
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	地域環境
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	街路交通	地域環境
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 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	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	八幡東区郊外部で生活利便性が相当に劣る住宅地域への需要は停滞気味であり、市街化調整区域内の住宅地の需要は未だに弱含んでいる。 景勝地にあり、利便性の劣る近隣地域のような地縁的選好性の強い市街化調整区域内の住宅地域の地価は未だ下落傾向で推移している。 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。	内訳	標準化環境補正	街路交通	地域環境	街路交通
	変動率 年間 -1.2 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) - 9 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡西07C - 10291	北九州市八幡西区				建付地	()	不整形	北6m市道		「調区」(40,60)
b	若松07C - 11212	北九州市若松区				貸家建付地	()	ほぼ台形	北東4m市道		「調区」(40,60)
c	若松07C - 10511	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 北6m 角地		「調区」(40,60)
d	小倉南7C - 11109	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北10m市道		「調区」(40,60) 風致地区
e	-						()				
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(13,538)	100 [100.0]	[100.0]	100 [80.0]	100 [77.6]		21,807 [134.2]	16,250	街路 0.0	0.0	
b	(10,839)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]		11,409 [72.6]	15,715	交通・接近 0.0	16,300	
c	(16,520)	100 [100.0]	[100.0]	100 [/]	100 [78.8]		20,964 [129.0]	16,251	環境 0.0	15,700	
d	(18,325)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		18,325 [110.2]	16,629	画地 0.0	16,300	
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []		行政 0.0	16,600	
									その他 0.0		
										100.0 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +33.0			
			画地 -22.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0			
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +33.0			
			画地 -21.2	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 +7.0	環境 +3.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
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				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格		円 (		円 / m ²)			
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産ID

北九州八幡東(県) - 9 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡東区河内1丁目2610番17	2935000078856-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) 5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所				
北九州八幡東(県) 5-1		福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一				
鑑定評価額		30,600,000 円			1 m ² 当たりの価格		126,000 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	99,000 円 / m ²			
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
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	北九州市八幡東区荒生田3丁目1488番1 「荒生田3-1-5」				地積 (m ²)	243	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		商業(80,400) 準防(その他)	
	不整形 1.2:1	事務所兼住宅 R C 5	小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域	北西19 m 県道	水道、ガス、下水	八幡4 km		(90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 50 m、南 30 m、北 90 m	標準的使用	中層の店舗、事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模	240 m ² 程度、形状	長方形					
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	19 m県道	交通	八幡駅東方4 km	法令	対象基準地と同じ規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いに小売店舗、事務所等が混在する商業地域である。地域要因等の大きな変化はなく、今後も現状のままで推移するものと思料される。前面道路の交通量も多く、地価は景気回復基調から上昇傾向と予測。							
(3)最有效地の判定	中層の店舗、事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	形状	0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	77,300 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	同一需給圏は八幡東区中央部付近及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は法人・個人事業者、不動産業者、投資家等が挙げられる。景気は回復基調で、需要は強含み傾向にある。周辺は小売店舗、事務所等が多く建ち並ぶ繁華性の比較的良好な商業地域である。路線商業地としては前面市道が広幅員で、系統もよく、交通量も多く、視認性のよい地域であることから地価は上昇傾向にある。規模はややバラツキがあり一定ではない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模な店舗の多い商業地であり、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を收受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方、取引数が増えつつあり、回復傾向となってきたいる商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参照の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正 街路 内訳 交通 区域 行政 その他	街路 交通 環境 区域 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 北九州八幡東(県) 5-4	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)	標準化環境補正 街路 内訳 交通 区域 行政 その他	街路 交通 環境 区域 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 140,000 円 / m ²	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [120.3]	[100.0] 100	126,000			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²	価格変動 形成要因の 形態	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	北九州市の商業地需要は回復傾向にあり、これらの要因から八幡東区及びその周辺の商業地需要はまだ強含み傾向で推移している。 幹線道路沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。既述のように商業地への需要は安定しており、地価は上昇傾向となっている。 価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。			街路 交通 環境 区域 行政 その他	+2.0 +7.0 +5.0 +5.0 0.0	
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 10805	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北36.5 m県道		商業(90,400)
b	八幡東07 C - 10801	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1住居(70,200)
c	八幡東07 C - 10899	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ台形	東6 m市道		1住居(70,200)
d	八幡東07 C - 11013	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	北東29.8 m市道		商業(100,400)
e	八幡東07 C - 10103	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南15 m市道 東8 m 角地		商業(100,400)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(97,188)	100 [100.0]	[101.7]	100 [85.0]	100 [100.0]	116,283	100 [91.9]	126,532	街路 0.0	0.0	
b	(97,310)	100 [100.0]	[102.6]	100 [/]	100 [100.0]	99,840	100 [76.8]	130,000	交通・接近 0.0	127,000	
c	(41,201)	100 [50.0]	[105.7]	100 [/]	100 [90.0]	96,777	100 [77.7]	124,552	環境 0.0	130,000	
d	(103,152)	100 [100.0]	[105.4]	100 [/]	100 [100.0]	108,722	100 [87.4]	124,396	画地 0.0	125,000	
e	(122,955)	100 [100.0]	[103.6]	100 [100.0]	100 [103.0]	123,671	100 [97.6]	126,712	行政 0.0 その他 0.0	124,000 [100.0] 100	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
c	その他	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0			
			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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +16.0	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				

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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)
	13,805,118	3,167,254	10,637,864	9,954,000	683,864	(0.9616) 657,604	(3.9 0.4) 3.5 %
収益価格	18,788,686 円 (77,300 円 / m ²)						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗・事務所兼共同住宅	160.00		R C 5 F		800.00	
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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	243 m ²	16.0 m × 13.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは 1 L D K 。			有効率 88.0 % の理由	店舗・事務所兼共同住宅としては標準的	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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・事務所	160.00	80.0	128.00	2,800	358,400	4.0	1,433,600		
							2.0	716,800		
2 ~ 5	居宅	160.00	90.0	144.00	1,420	204,480	1.0	204,480		
~							1.0	204,480		
~										
~										
計		800.00	88.0	704.00		1,176,320		2,251,520		
								1,534,720		
年額支払賃料				1,176,320 円 × 12ヶ月 =			14,115,840 円			
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 =			0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										
(+ a) × 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,115,840 円 × 5.0 %			705,792 円			
+ 円 × 5.0 % =										
以上計 + a + - -										
2,251,520 円 × 95.0 % × 1.00 % =				13,410,048 円						
2,251,520 円 × 95.0 % × 1.00 % =				21,389 円						
1,534,720 円 × 95.0 % × 0.2563 =				373,681 円						
円 × % × % =				0 円						
13,805,118 円 (56,811 円/m ²)										

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,929 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,800 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	720,000 円	180,000,000 ×	0.4 %	
維持管理費	494,054 円	14,115,840 ×	3.5 %	
公租公課	土地 63,200 円	査定額		
	建物 1,530,000 円	180,000,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料	180,000 円	180,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	180,000 円	180,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	3,167,254 円 (	13,034 円 / m ²)	(経費率 22.9 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	180,000,000 円	218,000 円 / m ² ×	800.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0553	軀体部分 0.0401 × 40 % +	仕上部分 0.0545 × 40 % +	設備部分 0.0871 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,954,000 円 (40,963 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	13,805,118 円
総費用	3,167,254 円
純収益 -	10,637,864 円
建物等に帰属する純収益	9,954,000 円
土地に帰属する純収益 -	683,864 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	657,604 円 (2,706 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.5 %

18,788,686 円 (77,300 円 / m ²)
----------------	-----------------------------

4 不動産ID

北九州八幡東(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	北九州市八幡東区荒生田3丁目1488番1	2935000003154-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) 5-2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル				
北九州八幡東(県) 5-2		福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修				
鑑定評価額		3,900,000 円		1 m ² 当たりの価格		76,500 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	64,000 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		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	北九州市八幡東区中央2丁目14番8 「中央2-19-4」				地積(m ²)	51	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		商業(80,500) 防火 (その他)	
	長方形 1:2	店舗 W 2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域	西7.6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡1.6 km		(100,456)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m		標準的使用	低層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 8 m、	規模	50 m ² 程度、	形状	長方形			
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	交通	八幡駅 東方1.6 km	法令	対象基準地と同じ 規制		
	地域要因の将来予測	古くからのアーケード商店街で特段の変動要因はなく、土地利用は当面現状を維持するものと予測する。商業需要は弱いが、利便性等から一定の需要は認められ、地価は緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。							
(3)最有效地の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	51,700 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、八幡東区及びJR鹿児島本線の各駅近くに形成される商業地や商住混在地等の存する範囲として把握した。主な需要者は、商業利用としては地場法人や個人事業者が想定されるが、画地規模や立地によってはマンションデベロッパーなどの参入も想定される。需給動向については、既存の商業地では弱含みであるが、用途の多様性が見られる地域での需要は強含みである。中心となる価格帯については画地規模や立地等により区々である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は衰退傾向にある古いアーケード商店街で、自社自用の物件が多いことから賃貸市場の成熟度が低く、収益価格の有効性にやや懸念が残る。その一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域から信頼性のある事例を採用して試算しており、市場性を反映し実証的と言える。以上から本件では相対的な説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、地域の不動産需給動向等に留意のうえ鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	地域要因行政その他
	公示価格 円 / m 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	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	標準化環境補正	街路交通	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,200 円 / m ² - 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 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	価格変動形態成要因の	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。 古くからのアーケード商店街で、老朽化した建物や商店街固有の条件等から新規の出店は見られず、厳しい状況が続いている。 個別的要因の変動は認められない。					

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) 5 - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡西07 C - 10316	北九州市八幡西区				貸家建付地	()	不整形	南西8m県道		近商(90,200)
b	八幡西07 C - 10222	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	東3m市道		商業(90,240)
c	八幡西07 C - 10121	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	南6.1m市道		商業(100,366) 駐車場整備地区 その他
d	八幡西07 C - 10103	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	北8m市道		商業(100,480) 駐車場整備地区
e	八幡西07 C - 10123	北九州市八幡西区				底地	()	ほぼ長方形	北27m国道		商業(90,400)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(43,571)	100 [60.0]	[101.1]	100 [100.0]	100 [97.0]	75,688	100 [94.0]	80,519	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	80,500 74,000 82,500 76,900 [100.0] 100
b	(58,689)	100 [100.0]	[101.7]	100 [100.0]	100 [90.0]	66,319	100 [89.6]	74,017			
c	(45,704)	100 [100.0]	[102.0]	100 [60.0]	100 [85.0]	91,408	100 [110.8]	82,498			
d	(66,928)	100 [100.0]	[104.5]	100 [/]	100 [76.5]	91,425	100 [118.9]	76,892			
e	(36,884) 73,800	100 [100.0]	[101.6] [/]	100 [100.0]	100 [100.0]	74,981	100 [100.0]	74,981			
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	その他	%/月 +0.16	街路 -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 -13.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0
b	正常	%/月 +0.42	街路 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 -10.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0
c	正常	%/月 +0.65	街路 -15.0	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 -4.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0
d	正常	%/月 +0.45	街路 -23.5	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 +1.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0
e	正常	%/月 +0.40	街路 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	+6.0 -2.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²							
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)
	1,718,648	409,716	1,308,932	1,212,030	96,902	(0.9790) 94,867	(4.0 0.4) 3.6 %
収益価格	2,635,194 円 (51,700 円 / m ²)						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗兼事務所	50.00		S	2 F	100.00	
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
商業 防火	100 %	500 %	456 %	51 m ²	5.0 m × 10.0 m	前面道路：市道 7.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は事務所を想定(ともにフロア貸)				有効率 90.0 % の理由	店舗兼事務所として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	50.00	90.0	45.00	1,800	81,000	4.0	324,000
							2.0	162,000
2 ~ 2	事務所	50.00	90.0	45.00	1,460	65,700	6.0	394,200
~								
~								
~								
計		100.00	90.0	90.00		146,700		718,200
								162,000
年額支払賃料				146,700 円 × 12ヶ月 =			1,760,400 円	
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 =			0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							0 円	
(+ a) × 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,760,400 円 × 5.0 % + 円 × % =			88,020 円	
以上計 + a + - -							1,672,380 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				718,200 円 × 95.0 % × 1.00 % =			6,823 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 %) 162,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =			39,445 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =			0 円	
総収益 + + +				1,718,648 円 (33,699 円/m ²)				

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,800 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	100,500 円	20,100,000 ×	0.5 %	
維持管理費	70,416 円	1,760,400 ×	4.0 %	
公租公課	土地 27,800 円	査定額		
	建物 170,800 円	20,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	409,716 円 (	8,034 円 / m ²)	(経費率 23.8 %)	

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	20,100,000 円	195,000 円 / m ² ×	100.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0603	軀体部分 0.0435 × 40 % +	仕上部分 0.0552 × 30 % +	設備部分 0.0877 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,212,030 円 (23,765 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	1,718,648 円
総費用	409,716 円
純収益 -	1,308,932 円
建物等に帰属する純収益	1,212,030 円
土地に帰属する純収益 -	96,902 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	94,867 円 (1,860 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

2,635,194 円 (51,700 円 / m ²)
---------------	-----------------------------

4 不動産 ID

北九州八幡東(県) 5 - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市八幡東区中央2丁目14番8	2935000047164-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) 5-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所																		
北九州八幡東(県) 5-3		福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己																		
鑑定評価額		65,800,000 円			1 m ² 当たりの価格		96,500 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	70,000 円 / m 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		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		北九州市八幡東区山王1丁目2番2外 「山王1-13-5」					地積(m ²)	682() 法令上の規制等														
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 準防 (その他)	(100,400)															
	台形 1.2:1	店舗 S 1	幹線道路沿いに、店舗、事務所等が見られる商業地域	北西46 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	スペースワールド1 km																	
(3)最有效地の判定	低層店舗地																						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円 / m ²		(4)対象基準地の個別的要因	角地 形状	+3.0 0.0																
	収益還元法	収益価格	74,100 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、八幡東区を中心として隣接区の主要道路沿いを中心とした商業地域と判定される。主たる需要者は自営事業者、不動産業者等である。東田地区に近く幹線道路沿線で、背後にスーパー・小売店舗等も見られる。近年、大型テーマパーク跡地に大型商業施設が開業し車両通行量は増加し、マンション用地需要も顕在化している状況にある。かかる状況の中、取引価格にバラツキが見られ、現時点では取引の中心価格帯は把握できない状況ではある。																						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない状況にある。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考慮して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討を踏まえ、単価と総額との関連、指定基準地との検討を踏まえ、市場動向を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他														
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																		
	指定基準地番号 北九州八幡東(県) 5-4	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)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他														
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格 140,000 円 / m ²	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [162.7]	[103.0] 100	96,300		標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他														
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,500 円 / m ²	価格変動 形狀成要因の の	一般的 要因	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は緩やかに増加、飲食、旅行等サービス消費増加。食料・日用品販売は底堅く、乗用車販売は緩増加。					標準化環境補正 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 -	地域要因の の	地域 要因	近隣に大型商業施設ジ・アウトレットが近年開業。低層店舗のほか幹線道路沿いのマンション適地としての需要も見込める。																			
	公示価格 円 / m ²	個別的 要因	個別的 要因	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。																			
	変動率 年間 +6.6 %	半年内 %																					

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) 5 - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 11013	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	北東29.8m市道		商業(100,400)
b	八幡東07 C - 10805	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北36.5m県道		商業(90,400)
c	八幡東07 C - 11011	北九州市八幡東区				建付地	()	長方形	南15m市道 東8m 角地		商業(100,400)
d	八幡東07 C - 10103	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南15m市道 東8m 角地		商業(100,400)
e	八幡東07 C - 11004	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ台形	北西8m市道 北8m 角地		商業(100,400)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(103,152)	100 [100.0]	[105.4]	100 [/]	100 [100.0]	108,722	100 [113.3]	95,959	街路 0.0	98,800	
b	(97,188)	100 [100.0]	[101.7]	100 [85.0]	100 [100.0]	116,283	100 [126.3]	92,069	交通・接近 0.0	94,800	
c	(95,025)	100 [100.0]	[105.2]	100 [80.0]	100 [103.0]	121,318	100 [130.4]	93,035	環境 0.0	95,800	
d	(122,955)	100 [100.0]	[103.6]	100 [100.0]	100 [102.0]	124,884	100 [124.9]	99,987	画地 +3.0	103,000	
e	(100,271)	100 [100.0]	[105.2]	100 [/]	100 [101.0]	104,441	100 [111.8]	93,418	行政 0.0	103,000	
									その他 0.0	96,200	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.67	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 +3.0	環境 +10.0
b	正常	%/月 +0.42	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0
c	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 +20.0
d	正常	%/月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 +15.0
e	正常	%/月 +0.58	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	標準化補正	月率変動率
		% / 月						% / 月		% / 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)
	6,731,130	1,538,680	5,192,450	3,334,590	1,857,860	(0.9790) 1,818,845	(4.0 0.4) 3.6 %
収益価格	50,523,472 円 (74,100 円 / m ²)						
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗	300.00		S	1 F	300.00	
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
商業 準防	100 %	400 %	400 %	682 m ²	27.0 m × 24.0 m	前面道路：県道 46.0 m 特定道路までの距離：m
想定建物の概要	1棟貸しの店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	1棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	1,960	588,000	5.0	2,940,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		588,000		2,940,000		
年額支払賃料				588,000 円 × 12ヶ月 =			7,056,000 円			
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 =			0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当			0 円			
(+ a) × 空室率 A (%) + (- × 空室率 B (%))				7,056,000 円 × 5.0 %			352,800 円			
空室等による損失相当額				+ 円 × % =						
以上計 + a + - -										
2,940,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				6,703,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				27,930 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(年) × 運用利回り(%) =						
円 × % × % =				0 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)										
総収益 + + +				6,731,130 円 (9,870 円/m ²)						

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実質賃料 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 1,968 円/m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (1,960 円/m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	276,500 円	55,300,000 ×	0.5 %	
維持管理費	211,680 円	7,056,000 ×	3.0 %	
公租公課	土地 469,900 円	査定額		
	建物 470,000 円	55,300,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	55,300 円	55,300,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	1,538,680 円 (	2,256 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 : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9790

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	55,300,000 円	179,000 円 / m ² ×	300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0603	0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	3,334,590 円 (4,889 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	6,731,130 円
総費用	1,538,680 円
純収益 -	5,192,450 円
建物等に帰属する純収益	3,334,590 円
土地に帰属する純収益 -	1,857,860 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,818,845 円 (2,667 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %

50,523,472 円 (74,100 円 / m ²)
----------------	-----------------------------

4 不動産 I D

北九州八幡東(県) 5 - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	北九州市八幡東区山王1丁目2番2	2935000036894-0000
2	北九州市八幡東区山王1丁目2番3	2935000036895-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25日提出
北九州八幡東(県) 5-4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所																
北九州八幡東(県) 5-4		福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久																
鑑定評価額		49,700,000 円			1 m ² 当たりの価格			152,000 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]	120,000 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	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		北九州市八幡東区中央2丁目22番4外 「中央2-7-23」					地積 (m ²)	327 () 法令上の規制等												
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他)	300 m程度、形状 長方形	対象基準地と同じ規制												
	台形 1:2	店舗兼医院 R C 2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27 m 県道	水道、ガス、下水	八幡駅 南東方1.6 km															
(3)最有效地の判定	店舗・事務所付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0													
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円 / m ²																		
	収益還元法	収益価格	113,000 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者、広域的な事業展開を目指む法人など多様である。圏内ではマンション等の取引などで比較的の高値の取引も見られ、総じて市況は安定基調で推移している。当該近隣地域は、八幡東区の中心商業地域であり土地の利用度は高く、良好な立地性を背景に相応の需要が見込めるものと思料される。こうした中、現在のところ、地価は底堅く堅調に推移していると判断した。																				
(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、対象基準地近傍の商業地域の取引事例を採用した上で適切に試算しており、説得力を有する価格が得られたものと判断した。収益価格については、中層の店舗・事務所付共同住宅ビルを想定して試算したが、各種想定の困難性や流動性などから、その精度には、やや難があると認めざるを得ない。したがって、本件では、相対的規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考慮した上で、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。																				
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他												
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																
	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)	内訳 標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	標準化環境補正 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他												
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																
	新規前年標準価格 140,000 円 / m ²																				
- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 140,000 円 / m ²																					
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡東 5-1 公示価格 148,000 円 / m ²																					
変動率 年間 +8.6 %		半年間 +2.7 %		価格変動形成要因の 一般的 地域 個別的 要因	北九州地区の景気は、緩やかに回復している。現在のところ、個人消費は、物価上昇の影響などを受けつつも、緩やかな増加基調にある。 地域要因に格別の変動は見当たらない。土地の利用度は比較的高く相応の商況が認められる。需要は根強く周辺一帯の取引は堅調である。 個別的要因の変動はない。																

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) 5 - 4 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	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	八幡東07 C - 11013	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	北東29.8 m市道		商業(100,400)
b	八幡東07 C - 10103	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南15 m市道 東8 m 角地		商業(100,400)
c	八幡東07 C - 10805	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北36.5 m県道		商業(90,400)
d	八幡東07 C - 10807	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ台形	南東29 m国道		商業(90,400)
e	八幡東07 C - 11011	北九州市八幡東区				建付地	()	長方形	南15 m市道 東8 m 角地		商業(100,400)
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(103,152)	100 [100.0]	[105.4]	100 [/]	100 [100.0]	108,722	100 [74.1]	146,723	街路 0.0	0.0	
b	(122,955)	100 [100.0]	[103.6]	100 [100.0]	100 [102.0]	124,884	100 [76.6]	163,034	交通・接近 0.0	147,000	
c	(97,188)	100 [100.0]	[101.7]	100 [85.0]	100 [100.0]	116,283	100 [79.1]	147,008	環境 0.0	163,000	
d	(119,287)	100 [100.0]	[104.3]	100 [/]	100 [100.0]	124,416	100 [75.6]	164,571	画地 0.0	147,000	
e	(95,025)	100 [100.0]	[105.2]	100 [80.0]	100 [103.0]	121,318	100 [76.6]	158,379	行政 0.0 その他 0.0	165,000 [100.0] 100 158,000	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.42	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.72	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 -22.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0				

(2)積算価格算定内訳

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

(3)収益価格算定内訳

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

直 接 法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	25,676,503	5,909,624	19,766,879	18,427,500	1,339,379	(0.9616) 1,287,947	(3.9 0.4) 3.5 %
収益価格	36,798,486 円 (113,000 円 / m ²)						
収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
収益還元法が適用 できない場合その 理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用途	建築面積 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)	
店舗・事務所兼共同住宅	260.00		R C 5 F		1,300.00	
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
商業 防火	100 %	500 %	500 %	327 m ²	13.0 m × 24.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄筋コンクリート造 5 階建、1 階は店舗、2 階は事務所、3 ~ 5 階は共同住宅を想定				有効率 86.0 % の理由	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	260.00	75.0	195.00	2,750	536,250	4.0	2,145,000		
							2.0	1,072,500		
2 ~ 2	事務所	260.00	85.0	221.00	2,450	541,450	4.0	2,165,800		
3 ~ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,600	374,400	1.0	374,400		
							1.0	374,400		
~										
~										
計		1,300.00	86.0	1,118.00		2,200,900		5,434,000		
								2,195,700		
年額支払賃料				2,200,900 円 × 12ヶ月 =			26,410,800 円			
a共益費(管理費)				円/m ² × m ² × 12ヶ月 =			0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +			= 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。			0 円			
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				26,410,800 円 × 5.0 %			+ 円 × % = 1,320,540 円			
以上計 + a + - -										
5,434,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				25,090,260 円						
51,623 円										
534,620 円										
0 円										
25,676,503 円 (78,521 円/m ²)										

(3)-4 1m²当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料

NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		対象基準階の 月額実質賃料 2,877 円 / m ²
b	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		月額支払賃料 (2,750 円 / m ²)
c	-	()	<u>100</u> []	[] <u>100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項目	実額相当額	算出根拠		
修繕費	1,575,000 円	315,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費	792,324 円	26,410,800 ×	3.0 %	
公租公課	土地 234,800 円	査定額		
	建物 2,677,500 円	315,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000		
損害保険料	315,000 円	315,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壟費用の積立金	315,000 円	315,000,000 ×	0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ~	5,909,624 円 (	18,072 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)	

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 軀体割合 (軀体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 軀体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠		
建物等の初期投資額	315,000,000 円	235,000 円 / m ² ×	1,300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	設計監理料率
元利通増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	軀体部分 仕上部分 設備部分	
建物等に帰属する純収益 ×	18,427,500 円 (56,353 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	25,676,503 円
総費用	5,909,624 円
純収益 -	19,766,879 円
建物等に帰属する純収益	18,427,500 円
土地に帰属する純収益 -	1,339,379 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,287,947 円 (3,939 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.5 %

36,798,486 円 (113,000 円 / m ²)
----------------	------------------------------

4 不動産 ID

北九州八幡東(県) 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 ID
1	北九州市八幡東区中央2丁目22番4	2935000047255-0000
2	北九州市八幡東区中央2丁目22番5	2935000047256-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		