

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州若松(県) - 1, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 木原 正人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2年 7月 1日 and 令和 2年 7月 2日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (北九州市若松区東二島2丁目383番8), area (167㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	若松02C - 10507	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1中専 (60,160)			
b	若松02C - 10506	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西6 m 角地		1中専 (70,200)			
c	若松02C - 10503	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		1中専 (60,180)			
d	若松02C - 11003	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北5 m市道 南4.8 m 二方路		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域			
e	若松02C - 10907	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道 北東4.5 m 角地		1住居 (70,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 36,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	37,669	$\frac{100}{[98.0]}$	38,438	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
b	() 41,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,337	$\frac{100}{[109.2]}$	36,939		38,400		
c	() 36,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,500	$\frac{100}{[101.0]}$	36,139		36,900		
d	() 34,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	34,344	$\frac{100}{[95.0]}$	36,152		36,100		
e	() 46,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,150	$\frac{100}{[119.9]}$	38,490	[100.0] 100	36,200		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +12.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,590,643	531,600	2,059,043	1,854,520	204,523	(0.9750) 199,410	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,747,857 円 (28,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
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 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均占有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		220,000		220,000
年額支払賃料						220,000 円 x 12ヶ月 = 2,640,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等で担保されているので計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,640,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 105,600 円		
以上計 + a+ - -						2,534,400 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						220,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,112 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 %) 220,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 54,131 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						2,590,643 円 (15,513 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松02C(賃) - 10501	1,161 (1,113)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,161	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	若松02C(賃) - 10502	1,095 (1,072)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,095	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	若松02C(賃) - 10595	1,093 (1,070)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,151	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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	105,600 円	2,640,000 x	4.0 %
公租公課	土地 14,200 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	531,600 円 (	3,183 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,854,520 円 (11,105 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,590,643 円	
総費用		531,600 円	
純収益 -		2,059,043 円	
建物等に帰属する純収益		1,854,520 円	
土地に帰属する純収益 -		204,523 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		199,410 円 (1,194 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,747,857 円 (	28,400 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	4,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	32,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区和田町 2 9 2 番 1 8 「和田町 1 1 - 1 2」				地積 (m ²)	(120)	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			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木 1.1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 10 m、			規模	120 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	国道の背後にあって小規模一般住宅が多い山地裾部の既成住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	藤ノ木駅東方 1.1 km	法令 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は傾斜を有しており、やや居住の快適性・利便性が劣ることから、新興住宅地域に比べると需要者の嗜好度が劣る。従って、今後当該地域は現状のまま若しくはやや衰退傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,200 円 / 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、筑豊本線沿線の住宅地域で若松区と八幡西区の一部を範囲とする。需要者は北九州市内に勤める給与所得者が中心である。需要の中心となる価格帯は土地のみで 1 0 0 ~ 2 0 0 m ² で 4 0 0 万円 ~ 8 0 0 万円程度である。若松区では土地区画整理事業により新たな宅地分譲がなされていることから、当該地域のような旧来からの住宅地域は街路条件や住環境等でやや選好度は低く、需要は依然弱含みの状況が続いている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -3.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 若松 - 7					37,500			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	-								
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,500 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	住環境の良好な新興住宅地等の需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染拡大の影響から、先行きにはやや不透明感がある。			〔 地 域 要 因 〕	近隣地域においても特段の変動要因はなく、需要は弱含みの状況が続いており、先行きの不透明感から下落幅は拡大している。
	- 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				〔 個 別 的 要 因 〕	特になし。			
変動率 年間 -0.8 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C-10903	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東7.5m市道 北6m 角地		1中専 (70,200) 宅地造成工事規制 土砂災害警戒区域		
b	若松02C-10994	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南4m市道		1中専 (60,160) 宅造工事規制区域 土砂災害警戒区域		
c	若松02C-10504	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北6m市道		1中専 (60,200)		
d	若松02C-10507	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西4m市道		1中専 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 41,513	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	40,699	100 [106.0]	38,395	街路 交通・ 0.0	38,400	
b	() 40,330	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	42,453	100 [103.0]	41,217	接近 環境 0.0	41,200	
c	() 39,208	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	43,347	100 [116.1]	37,336	画地 行政 0.0	37,300	
d	() 36,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	37,669	100 [95.0]	39,652	その他 0.0	39,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんど見られないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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
北九州若松(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	8,450,000 円	1㎡当たりの価格	50,300 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [令和 2年1月]	40,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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	北九州市若松区栄盛川町 5 番 6 「栄盛川町 5 - 5」			地積 (㎡)	168	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)				
	台形 1:1	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	若松 1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 110 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	若松駅 北西方 1.3 km	法令規制	1 住居 (70,200) 準防				
	地域要因の将来予測	若松区東部の既成住宅地域であり、地域要因の大きな変動は見込まれないが、高齢化の進行等に伴う住宅地への需要減退が指摘され、地価水準は今後も弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	50,700 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	32,800 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区東部の住宅地域の圏域であり、需要者の中心は若松区及び隣接区等に通勤圏を有する中高年層である。地縁関係による選好性が見られる既成住宅地域として圏外からの転入者は少ない。若松区では近年、西部地区を中心とした住宅地の新規供給が顕著であり、近隣地域を含む東部地区の住宅地需要は総じて弱含みである。取引市場における宅地の中心価格帯は規模により一様ではないが、200㎡程度の住宅地が1千万円前後と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準の各過程も適切と判断され、得られた価格は実証的かつ妥当と判断する。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。鑑定評価額の決定にあたっては、居住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て、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	46,500 円 / ㎡	[98.9]	100	100	[100.0]	50,500				
			100	[100.0]	[91.1]	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 50,800 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 -1.0 %	半年間	%	(一般的要因)	北九州地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・住宅投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。					
					(地域要因)	東部地区の熟成した地域であるが高齢化等による衰退傾向がみられ、若戸大橋無料化の影響も顕在せず、地価は弱含みで推移している。					
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	若松02C - 11001	北九州市若松区		更地	()	長方形	南5.3 m市道		準工 (70,200)				
b	若松02C - 10902	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南5.3 m市道		準工 (70,200)				
c	若松02C - 10504	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北6 m市道		1中専 (60,200)				
d	若松02C - 10107	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南5.8 m市道		近商 (90,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 51,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,249	$\frac{100}{[101.0]}$	50,742	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 50,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	53,131	$\frac{100}{[103.9]}$	51,137		51,100			
c	() 39,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	43,347	$\frac{100}{[86.0]}$	50,403		50,400			
d	() 51,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,916	$\frac{100}{[103.0]}$	50,404		50,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,258,348	440,368	1,817,980	1,580,260	237,720	(0.9750) 231,777	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,518,500 円 (32,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	85.00	L S 2 F		170.00		
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 %	168 ㎡	13.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅（平均賃貸面積 4 2 . 5 ㎡）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	85.00	100.0	85.00	1,140	96,900	1.0	96,900
2 ~	共同住宅	85.00	100.0	85.00	1,140	96,900	1.0	96,900
~								
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		193,800		193,800
年額支払賃料						193,800 円 x 12ヶ月 = 2,325,600 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等にて充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,325,600 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 116,280 円		
以上計 + a+ - -						2,209,320 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						193,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,841 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 %) 193,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 47,187 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						2,258,348 円 (13,443 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松 0 2 C (賃) - 10301	929 (909)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,117	対象基準階の 月額実質賃料 1,165 円/㎡
b	若松 0 2 C (賃) - 10305	1,022 (1,022)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,202	月額支払賃料 (1,140 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	96,800 円	24,200,000 x	0.4 %
維持管理費	69,768 円	2,325,600 x	3.0 %
公租公課	土地	19,700 円	査定額
	建物	205,700 円	24,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	440,368 円 (	2,621 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	24,200,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 170.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,580,260 円 (9,406 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,258,348 円	
総費用		440,368 円	
純収益 -		1,817,980 円	
建物等に帰属する純収益		1,580,260 円	
土地に帰属する純収益 -		237,720 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		231,777 円 (1,380 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,518,500 円 (	32,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州若松（県） - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	9,890,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	北九州市若松区深町1丁目6番15「深町1-5-9」				地積(㎡)	215	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)	
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北西5.8m市道	水道、ガス、下水	若松1.9km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 150m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 22m、規模 200㎡程度、形状						
	地域的特性	特記事項	幹線背後に位置する住宅地	街路	5.8m市道	交通施設	若松駅 北西方1.9km	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域及び周辺環境に大きな変化は見られない。当区東部の住宅地需要は総じて弱含みであり、地価は微減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	47,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は若松区東部の既存住宅地の存する範囲。圏域内の主な需要者は、当該圏域に地縁を有する個人や地場の不動産業者等で他地域からの流入は少ない。圏域内の需給動向は、当区西部地区の住宅地と比べ取引件数も少なく、ミニ開発によるやや小規模な建売住宅などの住宅地供給が見られる程度である。圏域内での需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で700~900万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の戸建住宅が支配的な地域であり、賃貸アパートを想定し収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に導出されたと考える。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域より選択要件を具備した事例を採用し試算したもので、市場性を反映し実証的な価格と考える。よって、実証的で説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を参考にして、鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化 交通 環境 画地 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化 交通 環境 画地 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,500 円/㎡		価格変動状況要因	変動	要因	好調な経済の下、地価は二極化が見られるものの総じて微増傾向で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価への影響が懸念される。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 若松 - 7 公示価格 46,500 円/㎡							
	変動率	年間 -1.1%	半年間 -1.1%			個別的要因の変動は認められない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松02C-10104	北九州市若松区		建付地	()	不整形	南東7.8 m市道		1住居 (60,200)	
b	若松02C-10107	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南5.8 m市道		近商 (90,200)	
c	若松02C-11001	北九州市若松区		更地	()	長方形	南5.3 m市道		準工 (70,200)	
d	若松02C-11306	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		近商 (90,200)	
e	若松02C-10504	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北6 m市道		1中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 41,186	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	45,519	100 [96.9]	46,975	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	47,000
b	() 51,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,916	100 [111.1]	46,729	環境 0.0 画地 0.0	46,700
c	() 51,249	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,249	100 [106.1]	48,303	行政 0.0 その他 0.0	48,300
d	() 29,904	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [65.0]	46,006	100 [95.9]	47,973	その他 0.0	48,000
e	() 39,208	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	43,347	100 [92.7]	46,761	[100.0] 100	46,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 0.00	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	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 0.00	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	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -35.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 -0.08	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	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 47,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,633,575	516,160	2,117,415	1,854,520	262,895	(0.9750) 256,323	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	6,102,929 円 (28,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
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 %	215 ㎡	10.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	5 0 ㎡程度の2LDKのファミリータイプを想定した(各階2戸、計4戸)。			有効率の理由	100.0 %	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	1.0	113,000	1.0	113,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	1.0	113,000	1.0	113,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		226,000				226,000
年額支払賃料						226,000 円 x 12ヶ月 = 2,712,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,712,000 円 x 5.0 % 円 x % = 135,600 円				
以上計 + a+ - -						2,576,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						226,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,147 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 %) 226,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 55,028 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,633,575 円 (12,249 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松02C(賃) - 10305	1,022 (1,022)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,159	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	若松02C(賃) - 10301	929 (909)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,110	月額支払賃料 (1,130 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	81,360 円	2,712,000 x	3.0 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	516,160 円 (	2,401 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,854,520 円 (8,626 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,633,575 円
総費用			516,160 円
純収益 -			2,117,415 円
建物等に帰属する純収益			1,854,520 円
土地に帰属する純収益 -			262,895 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			256,323 円 (1,192 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,102,929 円 (		28,400 円 / m ²)

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
北九州若松(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価又は倍率	[令和 2年1月]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	北九州市若松区赤島町23番4「赤島町15-7」			地積(㎡)	398	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)			
	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅を中心にアパート等が混在する国道背後の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	藤ノ木250m	(その他)土砂災害警戒区域宅造規制区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 22m、規模			400㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	国道199号北側背後の既存住宅地域	街路	6m市道	交通施設	藤ノ木駅 北西方250m 法令 1中専(60,200) 規制 土砂災害警戒区域宅造規制区域			
	地域要因の将来予測	国道北側背後の既存住宅地域として、地域要因の大きな変動は見込まれないが、高齢化の進行等に伴う住宅地への需要減退が指摘され、地価水準は今後も弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	42,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	29,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部～東部の既存住宅地域の圏域であり、当区赤島町を中心とする。需要者の中心は若松・八幡地区等に通勤圏を有する中高年層である。熟成度が高い既存住宅地域であるが、高齢化の進行による地縁の選好性が見られ、圏外からの転入者は少なく需要は総じて弱含みである。取引市場における住宅地の中心価格帯は利用目的・画地規模等により一様ではないが、250㎡程度の住宅地が1,100万円前後と判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準の各過程も適切と判断され、得られた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、地域内にアパート等が混在するが自用目的の取引が支配的であり土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算された。鑑定評価額の決定にあたっては、居住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て、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	46,500 円/㎡	[98.9]	100	100	[100.0]	42,200			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,400 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 -0.7% 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 北九州地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・住宅投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。 (地域) 背後に石峰山を臨む熟成した既存住宅地域であり、高齢化等に伴う需要減退傾向が指摘され、地価はやや弱含みで推移している。 (個別的) 個別的要因に変化はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	若松02C - 10503	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		1中専 (60,180)				
b	若松02C - 10507	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1中専 (60,160)				
c	若松02C - 10994	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1中専 (60,160) 宅造工事規制区域				
d	若松02C - 10303	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		近商 (90,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 36,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,500	$\frac{100}{[86.3]}$	42,294	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 36,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	37,669	$\frac{100}{[88.3]}$	42,660		42,300 42,700			
c	() 40,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,088	$\frac{100}{[94.1]}$	42,601		42,600			
d	() 35,215	$\frac{100}{[80.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,019	$\frac{100}{[103.0]}$	42,737		42,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,929,148	753,478	3,175,670	2,670,770	504,900	(0.9750) 492,278	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,720,905 円 (29,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	144.00	L S 2 F		288.00		
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 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	398 ㎡	17.3 m x 23.0 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	2 階建共同住宅（ファミリータイプ）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	144.00	100.0	144.00	1,130	162,720	1.0	162,720
2 ~ 2	共同住宅	144.00	100.0	144.00	1,130	162,720	1.0	162,720
~								
~								
~								
計		288.00	100.0	288.00		325,440		325,440
年額支払賃料					325,440 円 x 12ヶ月 = 3,905,280 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 x 4 台 x 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)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,905,280 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 202,464 円			
以上計 + a+ - -					3,846,816 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					325,440 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,092 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 %) 325,440 円 x 95.0 % x 0.2563 = 79,240 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 + + +					3,929,148 円 (9,872 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松02C(賃) - 10595	1,093 (1,070)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,214	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	若松02C(賃) - 10502	1,095 (1,072)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,153	月額支払賃料 (1,130 円/㎡)
c	若松02C(賃) - 10594	991 (970)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,101	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	163,600 円	40,900,000 x	0.4 %
維持管理費	121,478 円	4,049,280 x	3.0 %
公租公課	土地 39,000 円	査定額	
	建物 347,600 円	40,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,900 円	40,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,900 円	40,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	753,478 円 (	1,893 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	40,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 288.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,670,770 円 (6,710 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,929,148 円	
総費用		753,478 円	
純収益 -		3,175,670 円	
建物等に帰属する純収益		2,670,770 円	
土地に帰属する純収益 -		504,900 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		492,278 円 (1,237 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,720,905 円 (	29,400 円 / m ²)	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C - 10209	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200)		
b	若松02C - 10298	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東5.7 m市道 南西5.6 m 角地		1中専 (70,200)		
c	若松02C - 10504	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北6 m市道		1中専 (60,200)		
d	若松02C - 11309	北九州市若松区		更地	()	不整形	北西5 m市道		近商 (90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,078	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,717	100 [87.8]	33,846	街路 交通・ 0.0	33,800	
b	() 25,698	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	25,215	100 [78.4]	32,162	接近 環境 0.0	32,200	
c	() 39,208	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	43,347	100 [122.4]	35,414	画地 行政 0.0	35,400	
d	() 36,417	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	37,012	100 [110.2]	33,586	その他 0.0	33,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.5	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 -10.0	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 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟で収益性を反映する適正な賃料が得られないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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	北九州市若松区鴨生田 3丁目7番108 「鴨生田3-7-8」			地積 (㎡)	267	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,100)	
	1:1	住宅 LS 2	一般住宅が建ち並ぶ区画 整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	二島2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 200 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15.5 m、			規模	250㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	中規模小売店舗に近く利便性が良好な一般住宅地	街路	6 m市道	交通施設	二島駅 北西方2 km 法令 2低専 (60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	若松区西部の成熟した大規模住宅団地で、概ね現状のまま推移している。建て替えや宅地の細分化等の動きもあり、地価水準は若干の上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部に広がる区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は、若松区在住、又は若松区周辺に地縁性を有する個人等が中心となっている。近隣地域は、開発された分譲住宅団地であり、低層戸建住宅が整然と連担する。付近にはスーパーや小中学校が配置され、利便性は良好である。需要の中心となる価格帯は土地のみ200~250㎡で1100万円~1500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 行 政 其 他
(9) 指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 行 政 其 他
(10) 対年 象 標 の 基 準 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 56,000 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因		(一般的 要 因)	住環境の良好な新興住宅地等の需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染拡大の影響から、先行きにはやや不透明感がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変 動 形 成 要 因		(地 域 要 因)	街路・利便性等の環境に恵まれ、地価水準は若干の上昇傾向で推移しているが、先行き不透明感から上昇幅は縮小傾向である。		
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %		(個別的 要 因)	特になし。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C - 10904	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		2低専 (60,100)		
b	若松02C - 10704	北九州市若松区		建付地	()	不整形	東6 m市道		2低専 (60,100) 高さ制限10m		
c	若松02C - 10210	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60) 地区計画等		
d	若松02C - 10211	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		1低専 (50,60) 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 56,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,650	$\frac{100}{[100.0]}$	56,650	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	58,300	
b	() 54,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	58,788	$\frac{100}{[100.0]}$	58,788	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	60,600	
c	() 60,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,783	$\frac{100}{[114.4]}$	53,132	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	54,700	
d	() 59,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	58,216	$\frac{100}{[114.4]}$	50,888	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	52,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	[103.0] 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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +30.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +30.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +30.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +30.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域であり、貸家としての利用は一時的なものであり、貸家目的での戸建住宅は皆無であり、収益還元法の適用が困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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
北九州若松（県） - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	52,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区高須北2丁目7番108「高須北2-7-11」				地積 (㎡)	293	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60) (その他)	
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾4.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	郊外部に開発された住環境が良好な大規模住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北東方4.3 km 法令 1 低専 (40,60) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	周辺地域での住宅供給に伴う価格調整には一服感がみられ、近隣地域の住宅需要は回復基調がみられる。感染症拡大による地価への影響は否定できないが、地価は今後も概ね安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区高須地区を中心とする北九州市西部及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者の中心は若松・八幡地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象地は、若松区内の住宅地域では住環境が良好な地域に属し、周辺の大規模開発による需給調整に一服感がみられるなど、地価水準は回復基調で推移する。市場の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地が1,500万円前後、戸建住宅が2,500万円前後と判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の戸建住宅地を主体とする既成住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では高須地区周辺で取引された複数の戸建分譲地より査定し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、指定基準地との検討を踏まえ、地域の地価動向のほか単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[103.9]	100	100	[100.0]	52,600	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 +3.0	
	59,700 円/㎡	100	[102.0]	[115.6]	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 52,500 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	北九州地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・住宅投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	住環境が良好な戸建住宅団地であり、周辺地域での宅地供給後の調整にも一服感がみられ、地価水準は回復基調で推移する。	
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松02C-10308	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 南西9m 角地		2低専 (70,100)	
b	若松02C-10296	北九州市若松区		建付地	()	正方形	南東5.4m市道		2低専 (60,100)	
c	若松02C-10317	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道		1低専 (40,60) 地区計画等	
d	若松02C-10315	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	南西6m市道 南東9m 角地		1低専 (50,60) 地区計画等	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,188	100 [70.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	50,242	100 [95.0]	52,886	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	52,900
b	() 49,335	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,434	100 [94.0]	52,589	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	52,600
c	() 45,188	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,302	100 [84.2]	52,615	その他 0.0	52,600
d	() 65,539	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	62,733	100 [118.7]	52,850		52,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.02	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	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	% / 月 0.00	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	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +5.0	環境 +13.0		
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		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	52,600 円 / ㎡]	

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地に属し、標準的使用及び最有効使用とともに戸建住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額	3,830,000 円	1㎡当たりの価格	33,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	北九州市若松区藤ノ木1丁目1924番37 「藤ノ木1-5-14」			地積 (㎡)	114	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)					
	1.5:1	住宅 W 2	一般住宅の中に中小規模の工場も見られる住宅地域	南7 m 市道	水道、 下水	藤ノ木750 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 9 m、規模			120㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	臨海部の工業地に近接して住居用途が混在する地域	街路	7 m 市道	交通施設	藤ノ木駅 東方750 m 法令 準工 (60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	臨海部に住宅や工場等が混在する住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。居住環境はやや劣るものの、利便性の比較的良好な住宅地の需要は堅調に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	33,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の中中部から東部一帯に広がる住宅地域と判断する。需要者の中心は、若松区内の居住者又はその世帯分離者、当該地域に地縁的な選好性を有する者などが大半を占める。地域には工場なども混在しており居住環境はやや劣るものの、最寄り駅に近接するなど利便性は比較的良好で、地域内の住宅地に対する選好性は維持されており、需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、中古物件で500万円～1000万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路の背後に中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での土地の取得或いは複合不動産の取引が中心となっている。地域内に工場や事業所などは混在しているものの、アパートなどの収益物件はほとんど見られず、適切な純収益の把握が困難な面もあり、収益価格は試算できなかった。したがって本件においては、市場の実態を反映した標準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	46,500 円/㎡	[98.9]	100	100	[100.0]	33,700					
			100	[100.0]	[136.6]	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 33,600 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		価格形成要因		<p>(一般的要因) 圏域内の景気は緩やかな回復基調で推移していたが、今後新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市況への影響が懸念される。</p> <p>(地域要因) 工場などが混在して居住環境はやや劣るものの利便性の比較的良好な住宅地に対する選好性は維持され、地価は回復基調で推移している。</p> <p>(個別的要因) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。</p>					
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間	%								

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松02C - 10903	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東7.5 m市道 北6 m 角地		1中専 (70,200) 宅地造成工事規制					
b	若松02C - 10994	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1中専 (60,160) 宅造工事規制区域					
c	若松02C - 11302	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	南東3 m市道 南西2 m 準角地		1中専 (60,160) 土砂災害警戒区域 土砂災害特別区域					
d	若松02C - 10306	北九州市若松区		更地	()	長方形	西7 m市道		準工 (70,200)					
e	若松02C - 10507	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1中専 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 41,513	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,699	$\frac{100}{[126.3]}$	32,224	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 40,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,330	$\frac{100}{[120.0]}$	33,608		32,200 33,600				
c	() 31,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,688	$\frac{100}{[88.7]}$	34,598		34,600				
d	() 47,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,728	$\frac{100}{[135.0]}$	35,354		35,400				
e	() 36,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	37,669	$\frac{100}{[115.4]}$	32,642	$[100.0]$ 100	32,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+25.0
b	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+25.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-10.0
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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+35.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+19.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		臨海部に工場なども介在して、中小規模の自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟なため適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額	6,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区大字小竹字北ノ空 2 3 7 3 番 7				地積 (m ²)	305	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他) 風致地区 (40,60)		
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域	北西 4 m 市道	水道、下水	二島 2.8 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	「調区」(40,60) 風致地区			
	地域要因の将来予測	傾斜地勢に農家住宅などが散在する既存の住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。利便性のやや劣る住宅地の需要は低く、地価は弱含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	20,600 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に北九州市全域に及ぶ範囲の、市街化調整区域内の既存の住宅地域と判断する。需要者の中心は、若松区内の居住者及びその世帯分離者、地域に地縁的な嗜好性を有する者などに限定される。周辺には農地や未利用地が介在する中であって、最寄り駅や利便施設などから距離があり、やや利便性が劣る地域で、地域の住宅地に対する嗜好性は低くなっている。周辺地域における土地の取引は乏しく、中心となる価格帯は判断し難い状況にある。								
(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、戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域で、自用目的での土地の取得又は複合不動産の取引が支配的である。地域内にアパートなどの賃貸物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。以上から本件においては、居住の快適性を主要な選択指標とする市場参加者の行動などを考慮して、比準価格を標準に不動産の需給動向及び地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	域 交通
	公示価格	[]	100	100	[]		化 環境	要 環境	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政	
							正 行政	他 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
								準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		化 環境	要 環境	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政	
							正 行政	他 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	内 訳	圏域内の景気は緩やかな回復基調で推移していたが、今後新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市況への影響が懸念される。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²								
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%			不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。	

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松02C - 10509	北九州市若松区		更地	()	不整形	北東5 m市道 南東2 m 準角地		「調区」 (40,60) 風致地区	
b	八幡西02C - 10411	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道		「調区」 (40,60)	
c	八幡西02C - 11408	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西12.7 m国道 南9 m 角地		「調区」 (80,200)	
d	小倉南2C - 10450	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東3.5 m市道		「調区」 (40,60)	
e	小倉南2C - 11018	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東4 m市道		「調区」 (40,60) 土砂災害特別区域 風致地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,364	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [72.7]	16,973	100 [82.7]	20,524	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20,500
b	() 23,968	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,968	100 [119.9]	19,990	画地 0.0 行政 0.0	20,000
c	() 27,304	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	29,743	100 [143.7]	20,698	その他 0.0	20,700
d	() 25,333	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [84.6]	29,944	100 [139.0]	21,542		21,500
e	() 24,015	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	26,657	100 [131.3]	20,302	[100.0] 100	20,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -27.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -15.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 -0.02	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	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の自用の戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、貸家に対する需要はほとんどなく賃貸市場が成立していないため適用することができなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
北九州若松(県) - 11	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	16,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 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	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻 2 3 3 9 番 1				地積 (㎡)	716	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)				
	台形 3:1	住宅 W 2	周囲に農地が多く農家住宅が散在する住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、下水	二島4.2 km		(その他) (40,60)				
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 150 m、北 250 m		標準的使用	農家住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 20 m、規模		800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域に存する農家住宅地域	街路	4.5 m市道	交通施設	二島駅 北西方4.2 km	法令「調区」(40,60) 規制				
	地域要因の将来予測	周辺市街地では土地区画整理事業に伴う利便性向上がみられるが、近隣地域への波及は限定的である。農業従事者の高齢化に伴う住宅地需要の減退が指摘され、地価水準は今後も弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	16,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部～中部を中心とした市郊外部の農家住宅地域の圏域である。需要者の中心は、地元での農業従事者のほか、若松区・八幡西区等に通勤圏を有し当該地域への地縁的選好性が強い中高年層である。公法規制により宅地化の進行が抑制された地域である一方、周辺開発に伴う利便性への寄与が指摘される。圏内での不動産取引は極めて少なく、また需要者の属性・画地規模等により一様ではないため、中心となる取引価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の農家住宅を主体とする既成集落地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は多数の取引事例から対象地と価格牽連性を有する若松区内の複数事例を選択・採用し、求めた価格は実証的かつ妥当性を有するものと判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 16,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		価格形成要因		(一般的要因) 北九州地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・住宅投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。 (地域要因) 周辺市街地では区画整理事業に伴い利便性向上が指摘されるが、近隣地域への波及は弱く、高齢化と相まって地価は下落基調にある。 (個別的要因) 個別的要因に変化はない。					
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%							

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	若松02C - 10310	北九州市若松区		建付地	()	袋地等	南東2.7 m市道 西5 m 二方路		「調区」 (40,60) 風致地区				
b	若松02C - 10909	北九州市若松区		建付地	()	不整形	西9 m市道 西2.5 m 東1.8 m 三方路		「調区」 (50,60)				
c	若松02C - 10509	北九州市若松区		更地	()	不整形	北東5 m市道 南東2 m 準角地		「調区」 (40,60) 風致地区				
d	若松02C - 10297	北九州市若松区		更地	()	長方形	北6 m市道		1中専 (60,200) 土砂災害警戒区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 6,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[60.1]}$	14,967	$\frac{100}{[92.2]}$	16,233	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 9,205	$\frac{100}{[65.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	16,078	$\frac{100}{[101.9]}$	15,778		16,200			
c	() 12,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.7]}$	16,088	$\frac{100}{[99.0]}$	16,251		15,800			
d	() 23,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,356	$\frac{100}{[139.0]}$	16,803		16,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			16,800			
									[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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 -39.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -23.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域内の農家住宅地域に属し、標準的使用及び最有効使用ともに農家住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が顕在せず規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	83,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価 [令和 2年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区白山1丁目5番4外「白山1-8-5」				地積 (㎡)	300	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	
	1.5:1	事務所 R C 2	事務所、店舗等が建ち並び商業地域	東32 m 国道	水道、ガス、下水	若松250 m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	若松区中心市街地の幹線道路沿いの商業地域	街路	3 2 m 国道	交通施設	若松駅 北方200 m 法令 商業 (90,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	若松駅より徒歩圏内の中心商業地域である。地域要因に特段の変化は見受けられず現状維持で推移し、土地需要は弱く、地価は当面下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	64,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の幹線道路沿い及び若松駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、北九州市内に営業拠点を有する法人事業者や地元企業である。西部の高須地区や学研都市ひびきの地区が商業集積度を増す一方、東部における旧来型の商店街の衰退が大きく、商業地の需給動向は依然として弱含みで推移している。取引価格の水準は形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格であり信頼性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから相対的に信頼性は劣る。よって、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,300 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	人口減少傾向が続く一方、高齢人口の増加は顕著である。商業地の需要は西部の開発地区が堅調だが、地価は下落傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	若松駅周辺の商業地域も商圈人口の減少により、地価は下落傾向にある。商業地の一部は戸建住宅地へと移行が進んでいる。			
	変動率	年間 -2.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C - 11301	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北20 m国道		近商 (90,200)		
b	若松02C - 10101	北九州市若松区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西25 m市道 南8 m 北4.4 m 三方路		商業 (100,400)		
c	若松02C - 10316	北九州市若松区		貸家建付地	()	長方形	南7 m市道		商業 (90,400)		
d	若松02C - 10205	北九州市若松区		更地	()	長方形	北西15 m市道		近商 (90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 61,881	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	62,954	100 [74.4]	84,616	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	84,600	
b	() 110,816	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	107,588	100 [125.5]	85,727	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,700	
c	() 65,778	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,778	100 [77.5]	84,875	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	84,900	
d	() 59,910	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,910	100 [70.6]	84,858	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -2.0	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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +28.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 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 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 85,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	19,335,323	4,254,009	15,081,314	14,192,800	888,514	(0.9620) 854,750	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	19,426,136 円 (64,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	240.00	R C 5 F		1,200.00		
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 %	300 ㎡	22.0 m x 14.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗（フローア貸し）2～5は事務所（フローア貸し）エレベーターなし			有効率の理由	94.0 %	店舗兼事務所ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	240.00	90.0	216.00	2,246	485,136	4.0		1,940,544		
							2.0		970,272		
2 ~ 2	事務所	240.00	95.0	228.00	1,350	307,800	1.0		307,800		
							1.0		307,800		
3 ~ 3	事務所	240.00	95.0	228.00	1,300	296,400	1.0		296,400		
							1.0		296,400		
4 ~ 4	事務所	240.00	95.0	228.00	1,250	285,000	1.0		285,000		
							1.0		285,000		
5 ~ 5	事務所	240.00	95.0	228.00	1,200	273,600	1.0		273,600		
							1.0		273,600		
計		1,200.00	94.0	1,128.00		1,647,936			3,103,344		
年額支払賃料						1,647,936 円 x 12ヶ月 =				19,775,232 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定					
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)						敷金等により担保されている。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						19,775,232 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =				988,762 円	
以上計 + a+ - -										18,786,470 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,103,344 円 x 95.0 % x 1.00 % =				29,482 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,133,072 円 x 95.0 % x 0.2563 =				519,371 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 + + +						19,335,323 円 (64,451 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松区02C(賃) - 10201	2,876 (2,871)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,615	対象基準階の月額実質賃料 2,281 円/㎡
b	若松区02C(賃) - 10202	1,555 (1,503)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [94.0]	100 [100.0]	1,946	月額支払賃料 (2,246 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	904,000 円	226,000,000 x	0.4 %
維持管理費	791,009 円	19,775,232 x	4.0 %
公租公課	土地 186,000 円	査定額	
	建物 1,921,000 円	226,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	226,000 円	226,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	226,000 円	226,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,254,009 円 (	14,180 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.8 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9620
(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	226,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0628	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	14,192,800 円 (47,309 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,335,323 円
総費用			4,254,009 円
純収益 -			15,081,314 円
建物等に帰属する純収益			14,192,800 円
土地に帰属する純収益 -			888,514 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			854,750 円 (2,849 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	19,426,136 円 (		64,800 円 / m ²)

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

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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	北九州市若松区高須南2丁目1番102 「高須南2-1-4」			地積 (㎡)	323	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	1:2.5	店舗 W 1	中小規模の小売店舗等が 建ち並ぶ近隣商業地域	北東16 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾3.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 29 m、規模			320㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	大型店舗を核とする近隣商業地域	街路	16 m市道	交通施設	折尾駅北西方3.7 km 法令 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	若松区西部の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域で、現状のまま推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	94,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	78,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び八幡西区の商業地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的嗜好性を有する個人事業主や地元中小企業である。背後に大規模住宅団地が存していることから、背後人口には比較的恵まれているが、郊外型の大型店の進出により、やや衰退傾向にある。取引自体が少なく、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難だが、土地のみで概ね2000万円～4000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 94,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格変動状況 要因		<p>(一般的要因) 若松区における商業地への需要はまだまだ低迷が続いている。新型コロナウイルス感染拡大の影響から、先行きには不透明感がある。</p> <p>(地域要因) 背後人口も多く、商業収益性は比較的良好であるが、若松区の商業地需要の低迷及び先行きの不透明感を受け地価は下落傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 特になし。</p>	
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	若松02C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南20 m国道		近商 (90,200)				
b	若松02C - 11301	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北20 m国道		近商 (90,200)				
c	八幡西02C - 11295	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東25 m国道		商業 (90,400)				
d	-				()								
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 75,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,608	$\frac{100}{[79.6]}$	94,985	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 61,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,954	$\frac{100}{[71.3]}$	88,295		88,300			
c	() 91,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,379	$\frac{100}{[107.9]}$	84,689		84,700			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -26.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +11.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d		% / 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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 94,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	8,611,803	1,753,680	6,858,123	5,710,320	1,147,803	(0.9742) 1,118,190	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	25,413,409 円 (78,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	160.00	S	2 F	320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	323 ㎡	11.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	2,550	408,000	4.0	1,632,000
							2.0	816,000
~ 2	店舗	160.00	100.0	160.00	2,000	320,000	4.0	1,280,000
							2.0	640,000
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		728,000		2,912,000
								1,456,000
年額支払賃料				728,000 円 x 12ヶ月 =				8,736,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,736,000 円 x 5.0 %				
				+ 円 x % =				436,800 円
以上計 + a+ - -								8,299,200 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,912,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				27,664 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,456,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				284,939 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 + + +				8,611,803 円 (26,662 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松区 02C (賃) - 10203	1,817 (1,724)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,884	対象基準階の 月額実質賃料 2,646 円/㎡
b	若松区 02C (賃) - 10204	2,063 (1,995)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,206	月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	412,000 円	82,400,000 x	0.5 %
維持管理費	262,080 円	8,736,000 x	3.0 %
公租公課	土地 214,400 円	査定額	
	建物 700,400 円	82,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	82,400 円	82,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	82,400 円	82,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,753,680 円 (	5,429 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	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)	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	0.9742
(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	82,400,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m ² x 320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
		設備部分 0.0927 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,710,320 円 (17,679 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,611,803 円	
総費用		1,753,680 円	
純収益 -		6,858,123 円	
建物等に帰属する純収益		5,710,320 円	
土地に帰属する純収益 -		1,147,803 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,118,190 円 (3,462 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	25,413,409 円 (	78,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	56,300,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	北九州市若松区塩屋3丁目4番104外「塩屋3-3-5」				地積(㎡)	750	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)	
	1:1.2	診療所 W1	中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ新興の路線商業地域	南東40m市道、背面道	水道、ガス、下水	本城2.5km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 290m、西 60m、南 100m、北 80m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 30m、規模 750㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	若松駅 北方2.5km	法令	1住居(70,200)	
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業により開発された新興の路線商業地域である。背後住宅地域の定住人口の増加に伴い幹線沿道の店舗・利便施設の集積が進んでいる。商業需要の創出が期待され、今後も発展傾向が続くと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	61,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び隣接区の商業地域を圏域とし、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地との代替・競争関係が強い。需要者の属性は、規模・利用形態等に応じて個人・中小法人のほか物販・飲食等の大企業も想定される。近隣地域及び周辺地域では、土地区画整理事業の進捗に伴い商業施設の立地が増加し、背後人口も充実し発展傾向が顕著である。取引は借地契約が中心であり、用途・規模の相違もあり、中心となる取引価格帯は見出せない状況にある。							
(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、発展動向が期待される路線商業地域である。比準価格は、規範性を有する取引事例を広範に求めた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的な価格だが、収益性に限界がある低層店舗の建設しか想定できず、比準価格より低位に求められた。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 6							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	74,300		
	85,700 円/㎡	100	[100.0]	[115.3]	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 74,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕		人口減少傾向が続く一方、高齢人口の増加は顕著である。商業地の需要は西部の幹線道路沿いを中心として、商業集積が進んでいる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕		土地区画整理事業の進捗に伴い塩屋・小敷地区の幹線沿道には店舗等の商業集積が進み、背後の住宅地域も熟成を高めつつある。		
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		
	標準地番号							
	公示価格							
	円/㎡							
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 10410	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道 北東10 m 角地		1 住居 (60,200)		
b	若松02C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南20 m国道		近商 (90,200)		
c	若松02C - 10307	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	若松02C - 10204	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	南東9 m市道 南西6 m 北西6 m 三方路		1 低専 (50,60) 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 85,308	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	82,823	100 [109.4]	75,707	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	75,700
b	() 75,608	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,608	100 [98.9]	76,449	環境 画地	0.0 0.0	76,400
c	() 65,302	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	66,477	100 [87.3]	76,148	行政	0.0	76,100
d	() 71,753	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	70,290	100 [92.9]	75,662	その他	0.0	75,700
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,439,484	1,388,200	5,051,284	3,014,550	2,036,734	(1.0000) 2,036,734	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	46,289,409 円 (61,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	250.00	S 1 F		250.00		
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 %	750 ㎡	25.5 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建一棟貸店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,160	540,000	4.0	2,160,000	2.0	1,080,000
~										
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		540,000				2,160,000 1,080,000
年額支払賃料						540,000 円 x 12ヶ月 = 6,480,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
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)						敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,480,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 324,000 円				
以上計 + a+ - -						6,156,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,520 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,080,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 262,964 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 + + +						6,439,484 円 (8,586 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松区02C (賃) - 10203	1,817 (1,724)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [89.0]	<u>100</u> [100.0]	2,268	対象基準階の 月額実質賃料 2,255 円/㎡
b	若松区02C (賃) - 10204	2,063 (1,995)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [100.0]	2,242	月額支払賃料 (2,160 円/㎡)
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	217,500 円	43,500,000 x	0.5 %
維持管理費	324,000 円	6,480,000 x	5.0 %
公租公課	土地 390,000 円	査定額	
	建物 369,700 円	43,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,388,200 円 (	1,851 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	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)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	1.0000
(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	43,500,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,014,550 円 (4,019 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,439,484 円	
総費用		1,388,200 円	
純収益 -		5,051,284 円	
建物等に帰属する純収益		3,014,550 円	
土地に帰属する純収益 -		2,036,734 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,036,734 円 (2,716 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	46,289,409 円 (	61,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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
北九州若松(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	北九州市若松区本町2丁目661番1「本町2-13-23」				地積(㎡)	225	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) (100,400)	
(2) 近隣地域	3.5:1	店舗兼住宅 RC 3	中小規模の店舗やホテル等が見られる商業地域	西25m市道、北側道	水道、ガス、下水	若松400m		
	範囲	東 0m、西 40m、南 50m、北 100m 標準的使用 3階程度の店舗等兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 28m、奥行 約 8m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.5m市道	交通施設	若松駅 北東方400m	法令規制 商業(90,400)準防
地域要因の将来予測	感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、若松駅周辺に形成された既成商業地域であり地域要因の大きな変動は予測されない。なお、今後は若戸大橋無料化による商業需要への影響が注視される。							
(3) 最有効使用の判定	3階程度の店舗等兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	62,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の商業地域を圏域とし、特に東部の中心商業地及び幹線沿道商業地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、個人事業者又は地元中小法人である。近隣地域及び周辺地域は、高齢化に伴う人口減少や大型店舗への顧客シフトにより商圏・商況は衰退傾向にある。一方、街路・立地条件等により住宅用地としての潜在需要も指摘される。取引は総じて低調であり、利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性を有する複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、得られた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格であるが、近隣地域及び周辺地域では自用の店舗・事務所利用が中心であり、賃貸市況は総じて低調である。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、さらに単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	標準地番号	-	100	100	[]		標準化環境補正行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化環境補正行政その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	北九州地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・設備投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 若松 5 - 5 公示価格 88,500 円/㎡				〔地域要因〕	若松駅東側の中心商業地域であり、商況は停滞しつつも基準地付近では高値取引も見られるなど一定の商業地需要は認められる。		
変動率		年間	%	半年間		0.0 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C - 10101	北九州市若松区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西25 m市道 南8 m 北4.4 m 三方路		商業 (100,400)		
b	若松02C - 10316	北九州市若松区		貸家建付地	()	長方形	南7 m市道		商業 (90,400)		
c	若松02C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南20 m国道		近商 (90,200)		
d	若松02C - 11301	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北20 m国道		近商 (90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(110,816) 110,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	103,566	$\frac{100}{[114.4]}$	90,530	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	93,200	
b	(65,778) 65,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,778	$\frac{100}{[77.2]}$	85,205	画地 +3.0 行政 0.0	87,800	
c	() 75,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,608	$\frac{100}{[84.6]}$	89,371	その他 0.0	92,100	
d	() 61,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,954	$\frac{100}{[73.3]}$	85,885	その他 0.0	88,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 +7.0	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 -17.0	画地 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 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 -17.0	画地 -2.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 90,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,376,418	1,390,022	4,986,396	4,355,510	630,886	(0.9534) 601,487	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	13,988,070 円 (62,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗等兼共同住宅	135.00	S	3 F	405.00		
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 %	225 ㎡	28.0 m x 8.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の環境との適合性を踏まえ、1階部分を店舗、2階以上を事務所として想定			有効率の理由	83.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	135.00	75.0	101.25	2,050	207,563	4.0	830,252
2 ~ 2	事務所	135.00	85.0	114.75	1,570	180,158	2.0	415,126
3 ~ 3	共同住宅	135.00	90.0	121.50	1,300	157,950	4.0	720,632
~							1.0	157,950
~							1.0	157,950
計		405.00	83.3	337.50		545,671		1,708,834
年額支払賃料							545,671 円 x 12ヶ月 = 6,548,052 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							保証金等により充当	
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)							敷金等にて充当 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							6,548,052 円 x 5.0 % + 円 x % = 327,403 円	
以上計 + a+ - -							6,220,649 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							1,708,834 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,234 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 %) 573,076 円 x 95.0 % x 0.2563 = 139,535 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 + + +							6,376,418 円 (28,340 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松02C(賃) - 10302	1,233 (1,212)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	2,015	対象基準階の 月額実質賃料 2,144 円/㎡
b	若松区02C(賃) - 10203	1,817 (1,724)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,243	月額支払賃料 (2,050 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	333,500 円	66,700,000 x	0.5 %
維持管理費	261,922 円	6,548,052 x	4.0 %
公租公課	土地 94,300 円	査定額	
	建物 566,900 円	66,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	66,700 円	66,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	66,700 円	66,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,390,022 円 (	6,178 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(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	66,700,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² x 405.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,355,510 円 (19,358 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,376,418 円
総費用			1,390,022 円
純収益 -			4,986,396 円
建物等に帰属する純収益			4,355,510 円
土地に帰属する純収益 -			630,886 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			601,487 円 (2,673 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	13,988,070 円 (		62,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額	37,000,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	北九州市若松区童子丸1丁目6番5外「童子丸1-4-8」				地積(㎡)	693	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防		
	1:1	店舗兼工場 S 2	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東20m 国道	水道、ガス、下水	奥洞海350m	(その他) 土砂災害警戒区域 (90,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 24m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	規模のある画地に郊外型店舗などが見られる路線商業地域	街路	2.0m 国道	交通施設	奥洞海駅 北東方350m 法令 近商(80,200)準防 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	通過交通量の比較的多い幹線道路沿線の商業地域であり、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。地域内の商業地に対する需要は回復基調にあり、地価は堅調に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	43,700 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね若松区内にあって、幹線道路沿線やその周辺に広がる商業地域と見られる。需要者の中心は、自用的事業者若しくは収益目的の不動産業者などである。店舗の連たん性や集積の程度は都心部の商業地域と比較してやや劣るものの、通過交通量は比較的多く、周辺地域との連続性も良好で、需要は安定的に推移している。周辺地域における商業地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗や事業所などが大半で収益物件は少なく、新規の賃貸事例の収集や地域の賃料水準の把握が困難な面もあり、収益価格は相対的に信頼性が劣ると見られる。比準価格は、若松区の中中部から東部の商業地の事例を採用しており、店舗構成の程度などが類似する価格牽連性の強い事例で、規範性が認められる。以上から本件では、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、さらに指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
			100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	62,500 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	53,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[117.2]	100		-2.0 -2.0 +22.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(一般的 要因)	圏域内の景気は緩やかな回復基調で推移していたが、今後新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市況への影響が懸念される。			
					(地域 要因)	国道沿線の商業地域で、通過交通量は比較的多く、郊外型店舗の立地特性を有する地域内の商業地の需給は堅調に推移している。			
					(個別的 要因)	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	若松02C-11301	北九州市若松区				建付地	()	不整形	北20 m国道		近商 (90,200)			
b	若松02C-11202	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	北東19.5 m国道 西5.5 m 角地		近商 (100,200)			
c	若松02C-10505	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	南20 m国道		近商 (90,200)			
d	若松02C-10313	北九州市若松区				底地	()	ほぼ長方形	南5.9 m市道 東2 m 角地		近商 (90,200)			
e	若松02C-10316	北九州市若松区				貸家建付地	()	長方形	南7 m市道		商業 (90,400)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 61,881	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	62,954	100 [106.0]	59,391	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	59,400			
b	() 52,719	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	51,582	100 [105.0]	49,126	環境 画地	0.0 0.0	49,100			
c	() 75,608	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,608	100 [137.6]	54,948	行政	0.0	54,900			
d	() 50,936	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	50,432	100 [89.8]	56,160	その他	0.0	56,200			
e	() 65,778	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,778	100 [124.4]	52,876	[100.0] 100	0.0 100	52,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+6.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+31.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	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 その他	-10.0
e	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	-2.0 +12.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	11,398,298	2,263,600	9,134,698	7,799,800	1,334,898	(0.9746) 1,300,992	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	30,255,628 円 (43,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	S 3 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 土砂災害警戒区域 準防	90 %	200 %	200 %	693 ㎡	26.0 m x 27.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階はフロア貸しの店舗、2 ~ 3 階は平均占有面積が 6 0 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率 の理由	93.3 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	250.00	90.0	225.00	1,800	405,000	4.0	1,620,000	2.0	810,000
2 ~ 3	住宅	250.00	95.0	237.50	1,100	261,250	1.0	261,250	1.0	261,250
~										
~										
~										
計		750.00	93.3	700.00		927,500				2,142,500 1,332,500
年額支払賃料						927,500 円 x 12ヶ月 = 11,130,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等で担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						11,130,000 円 x 5.0 % 円 x % = 556,500 円				
以上計 + a+ - -						11,053,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,142,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,354 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,332,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 324,444 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 + + +						11,398,298 円 (16,448 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松 0 2 C (賃) - 10503	1,575 (1,572)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,658	対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	若松 0 2 C (賃) - 10596	1,627 (1,500)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,903	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	若松 0 2 C (賃) - 10598	1,866 (1,860)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,964	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	590,000 円	118,000,000 x	0.5 %
維持管理費	348,300 円	11,610,000 x	3.0 %
公租公課	土地 86,300 円	査定額	
	建物 1,003,000 円	118,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,263,600 円 (	3,266 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(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	118,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,799,800 円 (11,255 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,398,298 円
総費用			2,263,600 円
純収益 -			9,134,698 円
建物等に帰属する純収益			7,799,800 円
土地に帰属する純収益 -			1,334,898 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,300,992 円 (1,877 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	30,255,628 円 (		43,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額	13,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年 1 月] 倍率種別	50,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(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	北九州市若松区二島 5 丁目 5 番 3 「二島 5 - 1 - 4 5」			地積 (m ²)	222	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	1 : 2.5	店舗兼住宅 SRC 3	中小規模の小売店舗、医院等が多い近隣商業地域	東 12.5 m 県道	水道、ガス、下水	二島 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 23 m、規模 230 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	二島駅 北西方 800 m	法令規制	近商 (90,200) 準防	
	地域要因の将来予測	大規模商業施設の周辺に各種の小売店舗や医院などが見られる既存の商業地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。地域の商業地に対する需要は堅調に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	52,200 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、概ね若松区内にあって、幹線道路沿線やその周辺に広がる商業地域と思考する。需要者の中心は、地域的な選好性を有し、収益性を重視する個人事業者や地場の法人などと思われる。大規模商業施設の進出により、既存の商業地域では厳しい経営環境が続いているが、景気の回復基調から需要は改善傾向で推移している。地域内の土地のみの取引は乏しく、建物付きの取引も規模や状態などがまちまちで、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗や事業所などが大半で収益物件は少なく、新規の賃貸事例の収集や地域の賃料水準の把握などが困難な面もあり、収益価格は信頼性がやや低いと思われる。比準価格は、いずれも店舗構成などが類似する価格牽連性の強い事例を採用しており、相対的に規範性が認められる。以上から本件においては、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			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 62,500 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	変動状況要因
	変動率	年間 0.0 %	半年間	%	(一般的)	圏域内の景気は緩やかな回復基調で推移していたが、今後新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市況への影響が懸念される。		
					(地域)	大規模商業施設に近接して、一定程度の賑わいや繁華性の認められる商業地域であり、地価は比較的安定して推移している。		
					(個別的)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C - 10505	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南20 m国道		近商 (90,200)		
b	若松02C - 10313	北九州市若松区		底地	()	ほぼ長方形	南5.9 m市道 東2 m 角地		近商 (90,200)		
c	若松02C - 11202	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東19.5 m国道 西5.5 m 角地		近商 (100,200)		
d	若松02C - 11301	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北20 m国道		近商 (90,200)		
e	若松02C - 10316	北九州市若松区		貸家建付地	()	長方形	南7 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 75,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,608	$\frac{100}{[110.0]}$	68,735	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	68,700	
b	() 50,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50,432	$\frac{100}{[85.5]}$	58,985	画地 0.0 行政 0.0	59,000	
c	() 52,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,582	$\frac{100}{[88.4]}$	58,351	その他 0.0	58,400	
d	() 61,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	62,954	$\frac{100}{[90.3]}$	69,717	その他 0.0	69,700	
e	() 65,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,778	$\frac{100}{[104.3]}$	63,066	$\frac{[100.0]}{100}$	63,100	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 +12.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 63,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	6,264,501	1,377,700	4,886,801	4,375,820	510,981	(0.9746) 498,002	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,581,442 円 (52,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	140.00	S	3 F	420.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	222 ㎡	9.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 12.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸しの店舗、2～3階は平均占有面積が45㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	93.3 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	140.00	90.0	126.00	1,900	239,400	4.0	957,600
							2.0	478,800
2 ~ 3	住宅	140.00	95.0	133.00	1,100	146,300	1.0	146,300
							1.0	146,300
~								
~								
~								
計		420.00	93.3	392.00		532,000		1,250,200
								771,400
年額支払賃料					532,000 円 x 12ヶ月 = 6,384,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等で担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					6,384,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 319,200 円			
以上計 + a+ - -					6,064,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,250,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,877 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 %) 771,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 187,824 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 + + +					6,264,501 円 (28,218 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松02C(賃) - 10596	1,627 (1,500)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,803	対象基準階の 月額実質賃料 1,987 円/㎡
b	若松02C(賃) - 10598	1,866 (1,860)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,964	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	若松02C(賃) - 10599	2,085 (2,079)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,085	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	331,000 円	66,200,000 x	0.5 %
維持管理費	319,200 円	6,384,000 x	5.0 %
公租公課	土地 32,400 円	査定額	
	建物 562,700 円	66,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	66,200 円	66,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	66,200 円	66,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,377,700 円 (	6,206 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(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	66,200,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 420.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,375,820 円 (19,711 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,264,501 円	
総費用		1,377,700 円	
純収益 -		4,886,801 円	
建物等に帰属する純収益		4,375,820 円	
土地に帰属する純収益 -		510,981 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		498,002 円 (2,243 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	11,581,442 円 (	52,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額	125,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区南二島4丁目495番154外「南二島4-13-3」				地積(㎡)	7,001	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)	
	不整形 1:2	事務所 S 2	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東15m 市道	水道	奥洞海2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 700m、西 500m、南 100m、北 300m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 120m、			規模	7,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	北九州市を代表する臨海部の工業団地	街路	15m 市道	交通施設	奥洞海駅 南東方2.5 km 法令 工専(60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね北九州市内にあって、中小規模の工場や倉庫などが建ち並び工業地域である。従来は鉄鋼業とそれに関連した事業所などが中心であったが、近年は先端技術産業や自動車関連産業など基幹産業の転換により多様な業種の参入が認められる。流通産業や自動車関連産業などの進出により圏域内の工業地の需要は維持され、地価は堅調に推移している。地域の工場地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場や倉庫などが建ち並び工業地域で、自用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域内に収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため収益価格は試算できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から導出したもので、市場の実態に即した価格が求められたものと思料する。よって本件においては、比準価格を標準に、不動産の需給動向や地域要因の推移などを勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,900 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(一般的) 圏域内の景気は緩やかな回復基調で推移していたが、今後新型コロナウイルスの感染拡大による不動産市況への影響が懸念される。 (地域) 臨海部の代表的な工業団地で、圏域内の設備投資は緩やかな増加基調にあり、工業地の需要は堅調に推移している。 (個別的) 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C-10905	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東9 m市道 南7.2 m 角地		工専 (70,200) 景観形成誘導地域		
b	若松02C-10599	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東10.5 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
c	若松02C-10510	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	南9 m市道 東9 m 角地		工専 (70,200)		
d	門司2C-11001	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南東13 m国道		工専 (60,200) 臨港地区		
e	門司2C-10302	北九州市門司区		更地	()	不整形	北11 m道路 北東11 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,700	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,068	100 [121.2]	17,383	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,400	
b	() 22,902	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,902	100 [124.8]	18,351	画地 0.0 行政 0.0 その他 [100.0]	18,400	
c	() 21,666	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,035	100 [117.6]	17,887	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,900	
d	() 27,497	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,662	100 [155.3]	17,812	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,800	
e	() 19,734	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.9]	20,157	100 [111.6]	18,062	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	18,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 +3.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	画地 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 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 +15.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	中小規模の工場などが建ち並ぶ工業地域で、自社所有の工場などが大部分であり、貸工場などは見られず、賃貸市場が形成されていないため適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ