

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	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	79,600 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区徳力新町1丁目20番117 「徳力新町1-20-28」				地積(㎡)	269	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.2	住宅W3	中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	守恒750m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 18m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整理により熟成した住宅地域。	街路	6m市道	交通施設	守恒駅 西方750m 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅や中低層の共同住宅が建ち並び利便性や居住環境の比較的優れる住宅地域で、当面は現状を維持するものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は、市内の企業従事者世帯と考えられる。モノレール沿線の地域は、居住環境や利便性等に優れる事、加えて空前の超低金利が続く住宅ローン市場も追い風となって、需給関係は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ250㎡程度で1800万円程度、新築の戸建物件で4000万円程度が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用目的の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅(複合不動産)を主とした自用目的での取引が支配的である。やや比準価格が高くなったが、地域の価格上昇を反映していると判断し、相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地からの規準価格等との均衡にも留意し、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	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	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	100	[]	100	77,800	標準 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州小倉南(県) - 15	[100.3]	100	100	[100.0]	77,800	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	73,000 円/㎡	100	[100.0]	[94.1]	100	標準 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		価格変動形成要因	一般的要因	景気は、新型コロナ感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。小倉南区の人口は微減傾向で推移。			
	継続 新規	前年標準価格			79,100 円/㎡	地域要因	地域要因に大きな変化は見られない。戸建住宅、低層アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		個別的要因	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。			
標準地番号	-	公示価格	円/㎡					
	変動率	年間 +0.6%	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南2C - 21051	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	南西6m市道 北西3.7m 準角地		1中専 (70,200)	
b	小倉南2C - 10602	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南6m市道 北4m 二方路		1中専 (60,200)	
c	小倉南2C - 11007	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東6m市道		1中専 (60,200)	
d	小倉南2C - 10703	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1中専 (60,200)	
e	小倉南2C - 10801	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東9m市道 南9m 角地		1中専 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 85,826	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	87,543	100 [100.0]	87,543	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	87,500
b	() 73,981	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	73,468	100 [90.0]	81,631	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	81,600
c	() 68,855	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,337	100 [85.9]	80,718	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	80,700
d	() 66,550	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,883	100 [83.3]	80,292	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	80,300
e	() 80,252	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	81,973	100 [101.7]	80,603	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	80,600
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 +0.18	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +1.0	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 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.07	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 -15.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.05	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 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.1	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 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 80,800 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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)	
	6,987,596	1,361,970	5,625,626	4,936,680	688,946	(0.9750) 671,722	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	15,993,381 円 (59,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S 3 F		480.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	269 ㎡	15.0 m x 18.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 3 階すべて平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	95.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (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 ~ 3	居宅	160.00	95.0	152.00	1,315	199,880	1.0	199,880	1.0	199,880
~										
~										
~										
計		480.00	95.0	456.00		599,640		599,640		599,640
年額支払賃料						599,640 円 x 12ヶ月 =				7,195,680 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金により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 (%))						7,195,680 円 x 5.0 % 円 x % =				359,784 円
以上計 + a+ - -										6,835,896 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						599,640 円 x 95.0 % x 1.00 % =				5,697 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 %) 599,640 円 x 95.0 % x 0.2563 =				146,003 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 + + +						6,987,596 円 (25,976 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	小倉南 2 C (賃) - 20650	1,134 (1,133)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,231	対象基準階の 月額実質賃料 1,344 円/㎡
b	小倉南 2 C (賃) - 20651	1,383 (1,354)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,426	月額支払賃料 (1,315 円/㎡)
c	小倉南 2 C (賃) - 20601	1,238 (1,188)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,376	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	302,400 円	75,600,000 x	0.4 %
維持管理費	215,870 円	7,195,680 x	3.0 %
公租公課	土地 49,900 円	査定額	
	建物 642,600 円	75,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,361,970 円 (	5,063 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	75,600,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 480.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	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	4,936,680 円 (18,352 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,987,596 円
総費用			1,361,970 円
純収益 -			5,625,626 円
建物等に帰属する純収益			4,936,680 円
土地に帰属する純収益 -			688,946 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			671,722 円 (2,497 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	15,993,381 円 (		59,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	6,640,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 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 17 日	(6) [令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区石田町 1 5 4 8 番 4 外「石田町 1 1 - 2」			地積 (㎡)	137	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)				
	台形 1:1	住宅 W 2	小規模の一般住宅のほか低層の公営住宅も見られる住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田 750 m	(その他) (60,180)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 11 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	石田駅北方 750 m 法令 1 住居 (60,180) 規制				
	地域要因の将来予測	小規模な戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり地域要因等の大きな変化はない。古い郊外部の住宅地であるが、周辺でミニ開発は多く行われてきているが、コロナ禍の影響もあり、地価は横這いと予測した。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	29,500 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区郊外部に存する既成住宅地域である。需要者の中心は小倉北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。小学校がやや遠いこと及び地縁的選好性がやや強い地域であるが、鉄道駅やスーパー等が徒歩圏にあり、さらに景気回復の影響から需要は回復傾向で推移していたが、コロナ禍の影響から最近若干停滞気味。土地は 40 ~ 50 坪前後で 600 ~ 800 万円前後、新築戸建てで 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には公営住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	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		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 48,500 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 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向にあって小倉南区郊外部の住宅需要は回復してきていたが、コロナ禍の影響のため、地価は不透明な状況を反映。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(地域要因)	地縁的選好性の強い小倉南区郊外部の住宅地域で、ミニ開発等の影響から需要は回復傾向にあったが、コロナ禍の影響から停滞気味。					
					(個別的要因)	価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10401	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	東9 m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉南2C - 10607	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m区画街路		1住居 (60,200)		
c	小倉南02C - 10101	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 北東6 m 南2 m 三方路		1住居 (70,160)		
d	小倉南02C - 11418	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	東2.7 m道路		1住居 (60,160)		
e	小倉南02C - 11407	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西6.5 m市道 北東5.2 m 角地		1低専 (60,80) 居住誘導区域内		
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	() 34,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	42,694	$\frac{100}{[87.1]}$	49,017	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,000	
b	() 63,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,380	$\frac{100}{[131.0]}$	48,382	画地 0.0 行政 0.0	48,400	
c	() 61,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,197	$\frac{100}{[122.6]}$	49,100	その他 0.0	49,100	
d	() 37,950	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	42,251	$\frac{100}{[88.6]}$	47,687	その他 0.0	47,700	
e	() 57,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,158	$\frac{100}{[111.4]}$	50,411	$[100.0]$ 100	50,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 -21.0	画地 -19.0	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 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +29.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 -10.0	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 -3.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 -3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,000 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)
	2,019,322	415,416	1,603,906	1,430,070	173,836	(0.9750) 169,490	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,035,476 円 (29,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	77.00	L S 2 F		154.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	137㎡	12.0 m x 11.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約38.5㎡			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 ~ 2	居宅	77.00	100.0	77.00	1,050	80,850	1.0	80,850
~							1.0	80,850
~								
~								
計		154.00	100.0	154.00		161,700		161,700
年額支払賃料					161,700円 x 12ヶ月 = 1,940,400円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					1,940,400円 x 4.0% + 120,000円 x 4.0% = 82,416円			
以上計 + a+ - -					1,977,984円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					161,700円 x 96.0% x 1.00% = 1,552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%) 161,700円 x 96.0% x 0.2563 = 39,786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 + + +					2,019,322円 (14,740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	小倉南2C(賃) - 20650	1,134 (1,133)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [110.0]	1,033	対象基準階の 月額実質賃料 1,073円/㎡
b	小倉南2C(賃) - 20651	1,383 (1,354)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [122.0]	<u>100</u> [110.0]	1,145	月額支払賃料 (1,050円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	87,600 円	21,900,000 x	0.4 %
維持管理費	82,416 円	2,060,400 x	4.0 %
公租公課	土地	15,500 円	査定額
	建物	186,100 円	21,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	415,416 円 (	3,032 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	21,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 154.00 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	1,430,070 円 (10,438 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,019,322 円	
総費用		415,416 円	
純収益 -		1,603,906 円	
建物等に帰属する純収益		1,430,070 円	
土地に帰属する純収益 -		173,836 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		169,490 円 (1,237 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,035,476 円 (	29,500 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	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,700 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 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区蒲生 4 丁目 1 3 1 1 番 1 「蒲生 4 - 4 - 3 2」				地積 (m ²)	386	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南 5 m 私道	水道、下水	守恒 1.5 km	(その他) 風致地区 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 20 m、			規模	380 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 私道	交通 守恒駅北西方 1.5 km	法令 1 住居 (60,200)	風致地区 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	県道背後に形成された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、農地等も見られ、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏になく、利便性がやや劣るが、今年初め頃までは周辺の住宅需要が旺盛となっていた。						
(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	43,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区北部に存する県道背後に形成された既成住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅等が徒歩圏になく、生活利便性がやや劣るものの、モノレール駅周辺の土地需要が逼迫しており、その影響で今年初めまで需要は回復傾向で推移。周辺ではミニ開発も散見される。土地は 5 0 ~ 1 0 0 坪前後で 7 0 0 ~ 1, 5 0 0 万円前後、新築戸建てで 2, 5 0 0 万円 ~ 3, 5 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古い住宅地域で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域はやや交通接近条件の劣る既成の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] 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 43,700 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 要 因 の	(一 般 的)	鉄道駅への接近性など利便性の劣る小倉南区郊外部の住宅地であったが、景気等から需要は回復傾向にあった。しかし、現在は停滞気味。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域)	やや選好性の強い郊外部の住宅地域であるが、周辺のミニ開発の影響等から需要は回復していたが、コロナ禍の影響から鎮静化の様相。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個 別 的)	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南02C - 11502	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西9m市道		1住居 (60,200)	
b	小倉南2C - 10507	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	東6m市道 南6m 西6m 三方路		1低専 (60,80)	
c	小倉南2C - 20754	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 北西6m 北東6m 三方路		1低専 (60,80)	
d	小倉南2C - 20750	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南西9m市道		1低専 (50,80)	
e	小倉南2C - 20751	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.4m市道 南東4.5m 角地		1低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 34,459	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [81.0]	50,049	100 [116.7]	42,887	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	42,900
b	() 50,806	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	48,387	100 [109.6]	44,149	環境 0.0 画地 0.0	44,100
c	() 70,480	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	64,073	100 [135.2]	47,391	行政 0.0 その他 0.0	47,400
d	() 51,977	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,977	100 [119.4]	43,532	その他 0.0	43,500
e	() 50,594	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	49,120	100 [113.6]	43,239	[100.0] 100	43,200
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 画地 -19.0	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 +10.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	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 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 +1.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +38.0		
d	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 -3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +16.0		
e	正常	% / 月 0.00	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 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	43,700 円 / ㎡]	

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であることから非適用							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,900 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 17 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 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区企救丘 1 丁目 1 3 9 番 3 4 「企救丘 1 - 5 - 1 9」				地積 (m ²)	210	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	1.5 : 1	住宅 W 2	区画整然とした中規模一般住宅地域	南西 5 m 市道	水道、ガス、下水	企救丘 800 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道基準方位北	交通施設	企救丘駅北方 800 m	法令規制	1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	成熟した戸建住宅地として、恵まれた居住環境を維持しつつ現状維持程度での推移と予測する。諸事良好な生活環境等を映じた堅調な住宅需要にも支えられ、当分の間、地価は安定基調での推移が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部地区を中心とした住宅地域と認識され、典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握される。各種生活利便施設への接近性にも恵まれたところで、良好な居住環境も相俟って需要は底堅く推移してきたが、住宅取得意欲の高まり等も追い風となり、地価は近年、安定的水準にて推移している。当該圏域における不動産取引の傾向を見ると、標準的規模の新築戸建でおおよそ 3,500 万円前後が取引の中心価格帯と認識される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟しておらず収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であるから、本件の場合、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高い。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、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	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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 15	[]	100	100	[]				
	前年指定基準地の価格	[100.3]	100	100	[101.0]	83,700			
	73,000 円 / m ²	100	[100.0]	[88.3]	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 85,400 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	世界経済の減速や消費増税の影響に加え、新型肺炎感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなっており、不確実性が一段と高まる傾向に。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	諸事良好な居住環境等を映じて地価は近年、安定基調での推移が続いているが、現下の情勢等を受け、やや慎重な向きも見え始めている。		
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10511	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域外 その他		
b	小倉南2C - 10508	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南東22 m市道 南西6 m 角地		1住居 (70,200) 居住誘導区域内 その他		
c	小倉南2C - 10613	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北西6 m市道 南東28.5 m 二方路		1住居 (70,200)		
d	小倉南2C - 20654	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)		
e	小倉南2C - 10615	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		2低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 84,988	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,328	$\frac{100}{[98.0]}$	87,069	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	87,900	
b	() 111,085	$\frac{100}{[120.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	89,455	$\frac{100}{[104.2]}$	85,849	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	86,700	
c	() 91,607	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	91,062	$\frac{100}{[109.1]}$	83,467	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	84,300	
d	() 72,879	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,482	$\frac{100}{[89.2]}$	83,500	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	84,300	
e	() 73,659	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,831	$\frac{100}{[102.9]}$	84,384	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100	85,200	
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	買込み	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 -15.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	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 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 85,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は区画整然とした中規模一般住宅地域である。持ち家を主体とする住宅地域で公法上も1低専に指定される等、賃貸市場が成熟しているとは言い難い。賃貸を想定するには馴染まないという地域的特性に加え戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集が困難である等の理由もあり、本件では収益還元法は適用しない。							

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10707	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉南2C - 10507	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	東6m市道 南6m 西6m 三方路		1低専 (60,80) 居住誘導区域内 その他		
c	小倉南2C - 11007	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東6m市道		1中専 (60,200)		
d	小倉南2C - 10501	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南西3.2m道路		1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
e	小倉南2C - 20752	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道		1低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 50,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,828	$\frac{100}{[95.4]}$	53,279	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,300	
b	() 50,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	48,387	$\frac{100}{[83.6]}$	57,879	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	57,900	
c	() 68,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,337	$\frac{100}{[119.5]}$	58,023	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,000	
d	() 35,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,103	$\frac{100}{[65.6]}$	53,511	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,500	
e	() 60,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,102	$\frac{100}{[105.0]}$	57,240	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	57,200	
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 +1.0	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 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	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 +15.0	画地 0.0	行政 +5.0	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 -5.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,000 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			既存の住宅地域に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は一般住宅を主体とする住宅地域で、収益性よりも居住快適性等の住環境が重視されるという地域的特性を有する。賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難く、収益還元法を適用してもマイナス若しくは極めて低廉な価格が試算される可能性が高い。したがって本件では収益還元法は適用しないこととした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	88,700 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 17日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区星和台2丁目477番768 「星和台2-8-23」			地積 (㎡)	175 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,100) (その他)
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域	南東6m 市道	水道、 ガス、 下水	守恒1.4km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 200m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模			200㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	学区区的良好な住宅地域。	街路	標準方位北 6m 市道	交通	守恒駅 南東方1.4km 法令 2低専 (60,100) 規制
	地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現状維持程度にて推移するものと料する。良好な小中学校校区を背景に堅調な需要が認められる地域であり、地価は今後、回復基調にて推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	88,700 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者は、市内の企業従事者世帯と考えられる。当該地域は、住環境良好な住宅地域として成熟しており区内でも有数の人気の高い既成住宅地である。加えて空前の超低金利が続く住宅ローン市場も追い風となって、需給関係は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建てで約3500万円前後が取引の中心価格帯と認識される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地であり、賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用はできない。戸建住宅を主とし自用目的での取引が支配的である。本件では、現実の不動産市場の裏付けのある比準価格を採用し、一般的要因及び地域要因の推移・動向、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。						
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地 小倉南 - 19	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 標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
価と格しをた	公示価格 76,600 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	[102.0] 100	88,700	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 -12.5 因 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準 街路 化 交通 補 環境 正 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 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。小倉南区の人口は微減傾向で推移。		
	- 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)	住居環境、学区区が良好な住宅地域で、利便性も良好であり中古住宅、マンション等も含めて需要は堅調に推移している。		
	変動率 年間 +0.8% 半年間 %			(個別的 要因)	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南2C - 10615	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		2低専 (60,100)					
b	小倉南2C - 10604	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道		2低専 (60,100)					
c	小倉南2C - 10606	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東4.5 m市道		1低専 (50,80)					
d	小倉南2C - 10613	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北西6 m市道 南東28.5 m 二方路		1住居 (70,200)					
e	小倉南2C - 10611	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (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	() 73,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,831	$\frac{100}{[99.0]}$	87,708	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 82,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,152	$\frac{100}{[100.0]}$	83,152	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
c	() 86,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,366	$\frac{100}{[97.0]}$	89,037	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
d	() 91,607	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	91,062	$\frac{100}{[102.0]}$	89,276	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
e	() 75,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	75,940	$\frac{100}{[87.6]}$	86,689	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
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 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 88,700 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			既成住宅地のため				
(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		当該地域は、収益性よりも快適性により価格形成がなされている地域である第2種低層住居専用地域に存している点、及び供給があったとしても転勤に伴う一時的な利用でしかないこと等の理由により、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,500 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 17 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 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町 4 丁目 1 1 7 9 番 1 3 「横代北町 4 - 1 5 - 6」				地積 (m ²)	240	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	(その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田 1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m 市道	交通 石田駅 東方 850 m	法令 1 低専 (50,80)	規制		
	地域要因の将来予測	小倉南区の郊外にて中規模戸建住宅地が建ち並び住宅地域で特段の変動要因はなく、現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 50,500 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²							
	原価法	積算価格 / 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域一円で、主たる市場参加者は小倉北区の中心部に通勤するエンドユーザーである。周辺の地域では空地は少なく、既存住宅の解体撤去後の取引を中心に不動産取引が行われており、中心となる価格帯は中古の土地建物が総額 1 千 5 0 0 万円 ~ 1 千 6 0 0 万円程度、新築では総額 2 千万円 ~ 2 千 5 0 0 万円程度であると推察する。最近石田駅周辺では 1 画地の規模が 1 5 0 m ² 前後のミニ開発による分譲が行われている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる需要者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。また指定基準地から比準した価格と均衡を有していることから比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。								
(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 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号								
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	北九州小倉南(県) - 15								
	前年指定基準地の価格	[100.3]	100	100	[100.0]	48,900			
	73,000 円 / m ²	100	[100.0]	[149.8]	100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円 / m ²			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	令和 2 年 4 月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図られている。先行きは不透明。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	建替え後の取引のほか、石田駅周辺ではミニ開発の取引がみられる等不動産市場の需給バランスは安定推移している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南02C - 20154	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南東4.2 m市道		1 住居 (60,168)		
b	小倉南02C - 20155	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	小倉南2C - 10907	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60) 居住誘導区域内		
d	小倉南2C - 10608	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南6 m区画街路		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,940	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,940	100 [90.9]	50,539	街路 0.0 交通・接近 0.0	50,500	
b	() 53,947	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,947	100 [103.9]	51,922	環境 0.0 画地 0.0	51,900	
c	() 52,023	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,023	100 [103.8]	50,118	行政 0.0	50,100	
d	() 67,113	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	69,189	100 [138.7]	49,884	その他 0.0	49,900	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -2.0	環境 +5.0	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +6.0	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 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 +20.0
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： 50,500 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			既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。								
(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		対象不動産の最も有効使用は戸建住宅地であり、一般に戸建住宅はその仕様について嗜好性が強く反映されるため類似の賃貸事例の収集及び適切な純収益の算定が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	8,020,000 円	1㎡当たりの価格	48,600 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 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区沼本町 1 丁目 2 5 2 番 1 1 「沼本町 1 - 6 - 3 2」			地積 (㎡)	165	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他) (70,200)			
	1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	下首根 2.2 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	幹線背後の沼地区の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	下首根駅 北東方 2.2 km 法令 1 住居 (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、小倉南区郊外の既存の住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測するが、感染症の影響も注視すべきであるが、底値感もあり、概ね安定的基調で推移するものと予測される。								
(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	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	49,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	33,200 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の J R 日豊本線沿線を中心とする小倉南区東部を中心とする郊外の住宅地域と判定される。需要者の中心は、同区の居住者が大部分を占めているが、小倉北区等からの流入も見込める。既存の中小規模の住宅地域であり、交通接近性、生活利便性は比較的良好であり、需要は比較的安定状況になりつつあるが、感染症の影響も注視すべきである。土地の中心価格帯は、標準的な画地規模で、概ね 1 0 0 0 万円前後程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中小規模の一般住宅が多い既存の住宅地域であり、自用目的の取引が支配的で収益性を重視する投資物件等は殆ど見られない状況である。したがって、かかる市場動向を反映した標準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえ、不動産の需給動向等を動案し、単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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		[]	100	100	[]				
	円 / ㎡		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	50,400 円 / ㎡	[99.8]	100	100	[100.0]	48,500			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	円 / ㎡		100	[100.0]	[103.8]	100				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 48,700 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 -0.2 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、住宅投資も弱い。区人口は減少傾向にある。 (地域要因) 沼地区の昭和期の住宅地であり、近年安定的傾向にあったが、感染症の影響等もあり地価もやや下落。 (個別的要因) 居住の快適性等の土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10403	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北5.3 m市道 西6 m 準角地		1住居 (70,200)		
b	小倉南2C - 21350	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 西4.5 m 準角地		1中専 (70,200)		
c	小倉南2C - 11301	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1低専 (50,80)		
d	小倉南2C - 11014	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	東8.5 m県道 南4.2 m 北東3 m 三方路		1住居 (70,200)		
e	小倉南2C - 11017	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東4 m市道 南西3 m 二方路		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	() 49,288	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,239	$\frac{100}{[99.0]}$	49,736	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	49,700	
b	() 44,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,175	$\frac{100}{[95.0]}$	45,447	0.0 0.0 0.0	45,400	
c	() 54,295	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,295	$\frac{100}{[108.2]}$	50,180	0.0	50,200	
d	() 41,290	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	42,133	$\frac{100}{[83.5]}$	50,459	0.0	50,500	
e	() 38,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	41,838	$\frac{100}{[85.7]}$	48,819	[100.0] 100	48,800	
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 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	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
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -8.8	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	2,395,167	487,532	1,907,635	1,671,680	235,955	(0.9750) 230,056	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,477,524 円 (33,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70 %	200 %	200 %	165 ㎡	13.0 m x 13.0 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	共同住宅（ファミリータイプ、専有面積 4 5 ㎡を想定）			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	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	90.00	100.0	90.00	1,130	101,700	1.0	101,700
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,130	101,700	1.0	101,700
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		203,400		203,400
年額支払賃料				203,400 円 x 12ヶ月 = 2,440,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,440,800 円 x 4.0 % + 円 x % = 97,632 円				
以上計 + a+ - -				2,343,168 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				203,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,953 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 %) 203,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 50,046 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 + + +				2,395,167 円 (14,516 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	小倉南 2 C (賃) - 10499	1,209 (1,159)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,221	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	小倉南 2 C (賃) - 10498	1,084 (1,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,141	月額支払賃料 (1,130 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	102,400 円	25,600,000 x	0.4 %
維持管理費	97,632 円	2,440,800 x	4.0 %
公租公課	土地 18,700 円	査定額	
	建物 217,600 円	25,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	487,532 円 (	2,955 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(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	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 180.00 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	1,671,680 円 (10,131 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,395,167 円	
総費用		487,532 円	
純収益 -		1,907,635 円	
建物等に帰属する純収益		1,671,680 円	
土地に帰属する純収益 -		235,955 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		230,056 円 (1,394 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,477,524 円 (	33,200 円 / m ²)	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10403	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北5.3m市道 西6m 準角地		1住居 (70,200)		
b	小倉南2C - 21350	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南8m市道 西4.5m 準角地		1中専 (70,200)		
c	小倉南2C - 11017	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東4m市道 南西3m 二方路		1中専 (60,160)		
d	小倉南2C - 11014	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	東8.5m県道 南4.2m 北東3m 三方路		1住居 (70,200)		
e	小倉南2C - 20753	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東13m市道 南西6m 二方路		1低専 (50,60)		
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	() 49,288	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,239	100 [113.4]	43,421	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	43,400	
b	() 44,038	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	43,175	100 [100.1]	43,132	環境 0.0	43,100	
c	() 38,194	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	41,838	100 [96.9]	43,176	画地 0.0	43,200	
d	() 41,290	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	42,133	100 [98.6]	42,731	行政 0.0	42,700	
e	() 51,664	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	49,157	100 [113.8]	43,196	その他 0.0 [100.0] 100	43,200	
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 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +5.0	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 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 -6.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,100 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,238,774	685,324	2,553,450	2,226,730	326,720	(0.9750) 318,552	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	7,584,571 円 (29,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	260 ㎡	17.0 m x 14.0 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	専有面積 6 0 ㎡程度のファミリータイプ住戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	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 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,146	137,520	1.0	137,520	1.0	137,520
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,146	137,520	1.0	137,520	1.0	137,520
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		275,040				275,040
年額支払賃料						275,040 円 x 12ヶ月 = 3,300,480 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 (%))						3,300,480 円 x 4.0 % 円 x % = 132,019 円				
以上計 + a+ - -						3,168,461 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						275,040 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,640 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 275,040 円 x 96.0 % x 0.2563 = 67,673 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 + + +						3,238,774 円 (12,457 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	小倉南 2 C (賃) - 10498	1,084 (1,083)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,176	対象基準階の月額実質賃料 1,171 円/㎡
b	小倉南 2 C (賃) - 10499	1,209 (1,159)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,165	月額支払賃料 (1,146 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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	165,024 円	3,300,480 x	5.0 %
公租公課	土地 25,900 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	685,324 円 (	2,636 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 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	2,226,730 円 (8,564 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,238,774 円
総費用			685,324 円
純収益 -			2,553,450 円
建物等に帰属する純収益			2,226,730 円
土地に帰属する純収益 -			326,720 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			318,552 円 (1,225 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,584,571 円 (		29,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	9,150,000 円	1㎡当たりの価格	52,900 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 17 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中曽根 4 丁目 1 0 2 2 番 1 6 「中曽根 4 - 2 1 - 1 1」			地積 (㎡)	173	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 1.5 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 下曽根駅南東方 1.5 km	法令 1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。周辺では都市計画道路・飛行場南線が供用開始され、利便性の向上に伴い、地価は強含みで推移していたが、感染症の影響によりマイナス感が強まっている。					
(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	標準価格	54,300 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	41,800 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、小倉南区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復基調にあったが、コロナショックにより市場機能は一時ストップし、先行き不透明感により消費マインドは低下。今後、感染リスク収束すれば徐々に回復へ向かうものと考察される。需要者は戸建志向のエンドユーザーが中心。価格帯は中古物件で総額 1,500 万円程度、新築戸建は総額 3,000 万円程度。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、代替関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域には、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、戸建住宅の取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、市場価格からアプローチした標準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに指定基準地との検討を踏まえ、価格形成要因の動向等も動案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]		
		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	北九州小倉南(県) - 11						
	前年指定基準地の価格	[99.8]	100	100	[100.0]	51,900	
	50,400 円 / ㎡	100	[100.0]	[97.0]	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 52,900 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	個別的要因の変動は認められない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.5 m市道		1中専 (60,200)		
b	小倉南2C - 10312	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5.5 m市道 北東4 m 二方路		1中専 (70,200)		
c	小倉南02C - 11403	北九州市小倉南区		更地	()	正方形	南東6 m市道		1中専 (60,200)		
d	小倉南02C - 11410	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (50,80)		
e	小倉南2C - 21052	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南西4.5 m市道		2低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 48,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,045	$\frac{100}{[89.1]}$	53,923	街路 0.0 交通・接近 0.0	53,900	
b	() 51,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	56,606	$\frac{100}{[100.0]}$	56,606	環境 0.0	56,600	
c	() 47,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,716	$\frac{100}{[90.0]}$	53,018	画地 0.0	53,000	
d	() 55,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,779	$\frac{100}{[103.5]}$	53,893	行政 0.0	53,900	
e	() 45,376	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,376	$\frac{100}{[83.8]}$	54,148	その他 0.0 [100.0] 100	54,100	
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 -1.0	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 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
c	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
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 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	2,454,119	509,960	1,944,159	1,632,500	311,659	(0.9750) 303,868	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,234,952 円 (41,800 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	173 ㎡	12.0 m x 14.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ (平均専有面積 4 5 ㎡)			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300
~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		210,600		210,600
年額支払賃料				210,600 円 x 12ヶ月 = 2,527,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,527,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 126,360 円				
以上計 + a+ - -				2,400,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				210,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,001 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 %) 210,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 51,278 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 + + +				2,454,119 円 (14,186 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	小倉南 0 2 C (賃) - 10301	1,219 (1,219)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,108	対象基準階の 月額実質賃料 1,196 円/㎡
b	小倉南 0 2 C (賃) - 10303	1,641 (1,574)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,243	月額支払賃料 (1,170 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	100,000 円	25,000,000 x	0.4 %
維持管理費	126,360 円	2,527,200 x	5.0 %
公租公課	土地 21,100 円	査定額	
	建物 212,500 円	25,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	509,960 円 (	2,948 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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	25,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 180.00 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	1,632,500 円 (9,436 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,454,119 円
総費用			509,960 円
純収益 -			1,944,159 円
建物等に帰属する純収益			1,632,500 円
土地に帰属する純収益 -			311,659 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			303,868 円 (1,756 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,234,952 円 (		41,800 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	アイ・ブレインズ
北九州小倉南(県) - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	10,600,000 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西4丁目3780番5 「朽網西4-12-6」				地積(㎡)	211	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北東5.7m市道	水道、ガス、下水	朽網550m		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 130m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5.7m市道	交通施設	朽網駅 南西方550m	法令規制 1低専(50,80)
	地域要因の将来予測	郊外の熟成した戸建住宅地域であり、地域環境に変化は見られず、当分の間、現状にて推移するものと判断。地価は長期に及び下落の結果底を打ちつつあったが、新型コロナウイルスの影響下、雇用所得環境の悪化が懸念される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区南東部の下曽根・朽網地区を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は、地域に地縁を有する者、あるいは北九州市圏に通勤する勤労者世帯である。背後人口の大きさから商業施設も多く生活利便性は比較的良好であるが、既存の住宅地域であり、新規分譲地との相対的競争力の低下傾向の下、需要は弱含みである。ただし、地価は横這い傾向と判断。土地のみで1千万円前後、中古物件付で、2千~2千5百万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の戸建住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域であり、アパート等の収益物件は認められず自用目的の取引に限定される。収益価格は試算できなかったが、開発の進む日豊本線沿線地域であり、対象地と比較可能な適切な事例を収集しており、比準価格の信頼性は高いものと判断した。従って、市場の実態を反映した同価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 50,400 円/㎡			価格変動形成要因	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	-0.2 %	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	小倉南2C - 10808	北九州市小倉南区		建付地	()	正方形	北5.8 m市道		2 低専 (60,100)	
b	小倉南2C - 11019	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		工業 (60,200)	
c	小倉南2C - 11011	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	小倉南2C - 11001	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m道路		1 低専 (50,80)	
e	小倉南2C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.5 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	() 48,964	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,915	100 [96.0]	50,953	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	51,000
b	() 52,823	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	54,402	100 [109.4]	49,728	環境 0.0 画地 0.0	49,700
c	() 50,125	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,125	100 [100.0]	50,125	行政 0.0	50,100
d	() 57,581	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	58,099	100 [117.3]	49,530	その他 0.0	49,500
e	() 48,045	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,045	100 [93.7]	51,275	[100.0] 100	51,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0 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 -3.0		
b	正常	% / 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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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 -2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.08	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	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 +5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,300 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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		持ち家を主体とした戸建住宅地域にあり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。						

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	大武不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 12	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	9,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,100 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 17 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区上貫 2 丁目 1 3 5 1 番 5 外 「上貫 2 - 8 - 2」			地積 (m ²)	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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 2.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	昭和期に開発された郊外にある比較的整然とした街区の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	下曽根駅 南方 2.2 km 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、小倉南区郊外の古くに開発された住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測する。感染症の影響も注視すべきであるが、底値感もあり、概ね安定的基調で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	55,100 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、当区の J R 日豊本線沿線を中心とする小倉南区東部を中心とする郊外の住宅地域と判定される。需要者の中心は地縁の嗜好性を有する地元ユーザー及び周辺区を含む需要者等である。比較的良好な居住環境にある点や、低金利政策等により後押しを受けた需要もあり、地価水準はほぼ横ばい乃至一部緩やかな上昇で推移しているが感染症の影響も留意すべき。なお、需要の中心となる価格帯については、新築の戸建物件で 3, 0 0 0 万円程度となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中小規模の一般住宅が多い既存の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟の地域である。よって、収益還元法の適用は断念した。そこで、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	北九州小倉南(県) - 11	[99.8]	100	100	[100.0]	54,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 50,400 円 / m ²	100	[100.0]	[91.8]	100		0.0 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 55,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的 要因)	当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、住宅投資も弱い。区人口は減少傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	比較的良好な居住環境に恵まれ住宅地の地価も安定的傾向にあるが、感染症の影響にも留意すべきである。		
	変動率	年間 +0.2 % 半年間 %		(個別的 要因)	居住の快適性等の土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南02C - 11410	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南2C - 11001	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m道路		1 低専 (50,80)		
c	小倉南2C - 10312	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5.5 m市道 北東4 m 二方路		1 中専 (70,200)		
d	小倉南02C - 21451	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)		
e	小倉南2C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.5 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	() 55,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,835	$\frac{100}{[98.0]}$	56,974	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,000	
b	() 57,581	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,099	$\frac{100}{[99.9]}$	58,157	画地 0.0 行政 0.0	58,200	
c	() 51,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	56,606	$\frac{100}{[103.0]}$	54,957	その他 0.0	55,000	
d	() 52,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,358	$\frac{100}{[104.0]}$	56,113	その他 0.0	56,100	
e	() 48,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,045	$\frac{100}{[91.8]}$	52,337	[100.0] 100	52,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +1.0	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 +4.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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		自己使用の戸建住宅が多い住宅地域で、賃貸市場が希薄であり、賃貸市場が成立していない。また、対象標準地の規模が小さいことから賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等が困難であり、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	株式会社アブレイザル
北九州小倉南(県) - 13	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	52,900 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 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区葛原 4 丁目 4 3 8 番 3 外「葛原 4 - 8 - 1 7」				地積 (m ²)	195	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	安部山公園 1.5 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	安部山公園駅 北東方 1.5 km	法令 1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が立ち並び住宅地域で、特段の変動要因もなく現状の土地利用を維持すると考えられる。中心部からやや離れた丘陵地に存し生活利便性にやや劣ることから、需要や地価水準は弱含みが続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区を中心に北九州市圏に係る住宅地域である。主たる需要者は、北九州市内に勤務先のある戸建て志向の給与所得者層と想定される。近隣地域は圏域中心部からやや離れた丘陵地に存しており、圏域内の新規分譲地等と比較して生活利便性の面で競争力にやや劣り、需要や地価水準は弱含みにある。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 1 0 0 0 万円前後、中古物件で 1 5 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並び郊外の既成住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州小倉南(県) - 11	[99.8] / 100	100 [100.0]	100 [95.3]	[100.0] / 100	52,800	地 街路 -1.0 交通 +7.0 要 環境 -10.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,000 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により弱い動きが続いており厳しい状況にある。住宅投資も弱い動きとなっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域的な要因	この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に劣る住宅地域であり需要は相対的に弱く、地価水準は弱含みの状態にある。		
変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10307	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南4.5 m市道 西4 m 角地		1 低専 (50,80)		
b	小倉南02C - 11417	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.5 m市道		1 住居 (60,160)		
c	小倉南02C - 21550	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北4.8 m市道 東4.8 m 準角地		1 低専 (60,80)		
d	小倉南2C - 10201	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	西11.5 m市道		2 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
e	小倉南2C - 20953	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 47,189	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	46,722	100 [92.6]	50,456	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	50,500	
b	() 45,373	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,373	100 [87.2]	52,033	環境 0.0 画地 0.0	52,000	
c	() 40,272	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [80.0]	100 [103.0]	48,825	100 [95.0]	51,395	行政 0.0	51,400	
d	() 56,199	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [88.2]	63,718	100 [115.6]	55,119	その他 0.0	55,100	
e	() 56,761	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	59,987	100 [111.3]	53,897	[100.0] 100	53,900	
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 0.00	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 -10.0	画地 +1.0	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 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +9.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +7.0	環境 +4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の戸建住宅が標準的使用にある郊外の住宅地域であり、賃貸住宅がほとんどなく、また当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	株式会社アプレイザル
北九州小倉南(県) - 14	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	6,900,000 円	1㎡当たりの価格	47,900 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 17 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西 2 丁目 1 4 番 1 5 「朽網西 2 - 1 9 - 2 1」			地積 (㎡)	144	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)	
	1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	朽網 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模			144 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 朽網駅 北西方 1 km	法令 2 低専 (60,100)		
	地域要因の将来予測	住環境等において同一需給圏内での市場競争力にはやや劣るが、地価水準の相対的な割安感から一定の需要がみられる。今後の環境変化は予測されず、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,900 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域である。主たる需要者は北九州市内や隣接する苅田町に勤務先のある戸建て志向の給与所得者層と想定される。近隣地域は圏域内の新規分譲地と比較して住環境等の面で競争力にやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から安定した需要が見られる。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 7 0 0 万円前後、新築物件で 2 5 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	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	北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	50,400 円 / ㎡	[99.8]	100	100	[100.0]	47,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年標準価格	48,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[106.1]	100		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 48,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率	年間 -0.2 % 半年間 %
	変動率		年間 -0.2 % 半年間 %		要因		(一般的) 圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により弱い動きが続いており厳しい状況にある。住宅投資も弱い動きとなっている。 (地域) この一年間に特段の環境変化は認められない。価格水準の相対的な割安感から地価は下げ止まりを見せ、ほぼ横ばい傾向にある。 (個別的) 個別的な要因に変動は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南2C - 10808	北九州市小倉南区		建付地	()	正方形	北5.8 m市道		2低専 (60,100)			
b	小倉南2C - 10810	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南5 m市道		1住居 (60,200)			
c	小倉南2C - 11011	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.6 m市道		1低専 (50,80)			
d	小倉南02C - 11403	北九州市小倉南区		更地	()	正方形	南東6 m市道		1中専 (60,200)			
e	小倉南2C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.5 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	() 48,964	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,915	$\frac{100}{[100.0]}$	48,915	街路 0.0 交通・接近 0.0	48,900		
b	() 48,697	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,648	$\frac{100}{[106.0]}$	45,894	環境 0.0 画地 0.0	45,900		
c	() 50,125	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,125	$\frac{100}{[102.0]}$	49,142	行政 0.0	49,100		
d	() 47,716	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,716	$\frac{100}{[100.8]}$	47,337	その他 0.0	47,300		
e	() 48,045	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,045	$\frac{100}{[102.9]}$	46,691	[100.0] 100	46,700		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 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			
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -4.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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： 47,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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、自用の戸建住宅が標準的使用にある郊外の住宅地域であり、賃貸住宅がほとんどなく、また当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	所属分会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 15	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,200 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区若園2丁目9番11「若園2-8-25」				地積(㎡)	194	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他)	
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	城野1km		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	戸建住宅のほか低層共同住宅も散見される住宅地域	街路	6m市道	交通施設	城野駅 南東方1km	法令 1中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	格別な変動要因はなく現状を維持し、低金利政策のもと堅調な宅地需要を背景に市況は安定しており、当面は同様の状況が続くと予測する。ただし、コロナウイルス禍に由来する雇用環境の変化等の影響は懸念材料である。						
(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	73,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	44,200 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	対象基準地は小倉南区の既成住宅地域内にある戸建住宅地で、同一需給圏は小倉北区の一部を含むJR城野駅を最寄り駅とする一円の住宅地域であり、主たる需要者はエンドユーザー又は不動産業者等であると史料する。良好な生活利便性が下支えとなって、中古物件の取引ほか区画細分による再販も行われており、地域の不動産市況は堅調である。取引相場は値幅があるものの概ね土地総額1,300万~1,400万が中心と推察する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格が低く求められたが、賃料と元本価格との相関性が希薄ためであると史料する。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入する個人等であり、収益目的で新たに土地を取得する例は稀で、市場では不動産相場が重要な判断基準であり、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参照して鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 73,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 状 要 因 の 要 因	〔一般的要因〕	令和2年4月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図れている。先行きは不透明。			
	- 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 小倉南 - 1 公示価格 73,200 円/㎡				〔地域要因〕	低金利政策のもと新築、建替え等の住宅需要が堅調に推移して来たと史料する。ただし、将来的な不確実要因を伴う。		
変動率 年間 +0.3% 半年間 0.0%				〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南02C - 10111	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 東5m 角地		1中専 (70,200)		
b	小倉南02C - 10115	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	西4m市道		1住居 (70,160)		
c	小倉南02C - 10113	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南西4m市道 南東3.5m 角地		1住居 (70,160)		
d	小倉南2C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	北東5.3m市道		1中専 (60,200) 居住誘導区域内 その他		
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	() 69,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,076	$\frac{100}{[100.0]}$	70,076	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	70,100	
b	() 76,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,319	$\frac{100}{[100.0]}$	76,319	環境 0.0	76,300	
c	() 64,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,472	$\frac{100}{[87.3]}$	71,560	画地 0.0	71,600	
d	() 76,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,530	$\frac{100}{[93.1]}$	82,202	行政 0.0 その他 0.0	82,200	
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 +0.03	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 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,200 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			既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。							
(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)	
	2,442,011	505,527	1,936,484	1,567,200	369,284	(0.9750) 360,052	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	8,572,667 円 (44,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.30	L S 2 F		168.60		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専	60%	200%	200%	194㎡	11.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身者又はニューファミリー向け1LDK(平均専有面積42㎡)を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	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	84.30	100.0	84.30	1,230	103,689	1.0	103,689
2 ~	住宅	84.30	100.0	84.30	1,230	103,689	1.0	103,689
~								
~								
~								
計		168.60	100.0	168.60		207,378		207,378
年額支払賃料				207,378 円 x 12ヶ月 = 2,488,536 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,488,536 円 x 4.0 % + 円 x % = 99,541 円				
以上計 + a+ - -				2,388,995 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				207,378 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,991 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 %) 207,378 円 x 96.0 % x 0.2563 = 51,025 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 + + +				2,442,011 円 (12,588 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	小倉南2C(賃) - 20650	1,134 (1,133)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,286	対象基準階の 月額実質賃料 1,257 円/㎡
b	小倉南2C(賃) - 20651	1,383 (1,354)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,240	月額支払賃料 (1,230 円/㎡)
c	小倉南2C(賃) - 10902	1,753 (1,647)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [140.0]	<u>100</u> [100.0]	1,265	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	96,000 円	24,000,000 x	0.4 %
維持管理費	124,427 円	2,488,536 x	5.0 %
公租公課	土地 33,100 円	査定額	
	建物 204,000 円	24,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,000 円	24,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,000 円	24,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	505,527 円 (	2,606 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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	24,000,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 168.60 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	1,567,200 円 (8,078 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,442,011 円
総費用			505,527 円
純収益 -			1,936,484 円
建物等に帰属する純収益			1,567,200 円
土地に帰属する純収益 -			369,284 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			360,052 円 (1,856 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,572,667 円 (		44,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 16	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区貫弥生が丘2丁目2313番24外 「貫弥生が丘2-10-15」			地積 (㎡)	222	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (70,200)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の分譲住宅地域	南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	下曽根4 km	(その他) 風致地区 建築協定	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模			250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	下曽根駅 南方4 km		法令「調区」 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏になく、利便性がやや劣り、需要者も限定的なこと及びコロナ禍の影響もあり、地価はやや下落傾向である。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市郊外部の住宅地域である。市街化調整区域内に存する地域であることから地縁的選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が近く、生活利便性はやや劣る。敷地規模はやや大きいものの、土地単価が低位にあることから、新築戸建でも2,000万円～2,500万円程度で建築が可能である。取引については極めて限定的であり、市場での滞留期間が長く、需要の弱さから、地価は依然下落傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に開発された住宅団地で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、収益物件は皆無に等しいことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域はやや交通接近条件の劣る既成の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	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 要 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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 要 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,600 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 - 公示価格 円/㎡		変動状況 要因	<p>〔一般的要因〕 景気は緩やかな回復傾向にあって小倉南区郊外部の住宅需要は回復してきていたが、コロナ禍の影響のため、地価は不透明な状況を反映。</p> <p>〔地域要因〕 小倉南区郊外部の市街化調整区域内に開発された住宅団地で、当該地域への需要は限定的で、地価は下落傾向にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因については特段の変動要因は認められない。</p>		
	変動率	年間 -0.2 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 10308	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	西6m市道		「調区」 (40,60)		
b	小倉南02C - 11412	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北8m市道 西4m 角地		「調区」 (80,200) 風致地区 建築協定		
c	小倉南2C - 10809	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	西6m市道		「調区」 (40,60)		
d	小倉南02C - 11420	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	東4m私道 西5m 二方路		「調区」 (70,200)		
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	() 60,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,560	$\frac{100}{[132.0]}$	45,879	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,800	
b	() 44,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	42,289	$\frac{100}{[100.0]}$	42,289	画地 +2.0 行政 0.0	43,100	
c	() 36,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38,697	$\frac{100}{[85.2]}$	45,419	その他 0.0	46,300	
d	() 33,245	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,916	$\frac{100}{[85.4]}$	38,543	その他 0.0	39,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -21.0	画地 -5.0	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 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 -16.0	画地 +1.0	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： 43,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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						
	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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	株式会社アブレイザル
北九州小倉南(県) - 17	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	8,500,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5外				地積(㎡)	357	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	1:1	住宅W2	一般住宅も見られる農家住宅地域	西4m市道	水道、下水	石原町900m	(その他) (40,60)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 0m、南 300m、北 200m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 19m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	国道背後の旧来からの農家住宅地域	街路	4m市道	交通施設	石原町駅 南西方900m	法令「調区」(40,60) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は市街化調整区域に存する農家集落地域で、公法上の規制もあり特段の環境変化は見られない。生活利便性にやや劣ることから需要は弱く、地価水準は緩やかな下落傾向が続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区内の市街化調整区域に存する住宅地域を中心に、その周辺の一般住宅地域にも及び、主たる需要者は当該地域に地縁のある個人が中心で、他地域からの流入は見込まれず、公法上の規制等の要因もあり不動産取引は少ない状況が続いている。こうしたなか、生活利便性に劣る当該近隣地域の地価は下落傾向が続いている。取引ごとに画地規模がまちまちであるため取引の中心となる価格帯は把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用することができなかった。比準価格の有効性は事例資料の適否に依存するが、規範性のある資料に基づき調整区域における市場実態を相応に反映し得たと考える。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、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	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 0.0 地 街路 -2.0	
	標準地番号 小倉南 - 24						準 交通 0.0 域 交通 +9.0	
	公示価格 33,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [141.0]	[100.0] 100	23,800	化 環境 0.0 要 環境 +20.0	
							補 画地 0.0 因 行政 +10.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 +9.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		化 環境 0.0 要 環境 +20.0	
							補 画地 0.0 因 行政 +10.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 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 23,900 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により弱い動きが続いており厳しい状況にある。住宅投資も弱い動きとなっている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に劣る住宅地域であり需要は相対的に弱く、地価水準は下落傾向が続いている。				
	変動率	年間 -0.4%	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動は認められない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南02C - 11413	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	西6 m市道		「調区」(40,60) 風致地区 建築協定		
b	小倉南2C - 10705	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	小倉南2C - 20851	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	西7 m国道		「調区」(40,60)		
d	小倉南2C - 20850	北九州市小倉南区		更地	()	台形	東6 m市道		「調区」(40,60) 風致地区		
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	() 22,852	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	22,603	100 [94.9]	23,818	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,800	
b	() 13,564	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [60.0]	100 [90.0]	25,119	100 [107.1]	23,454	画地 0.0 行政 0.0	23,500	
c	() 21,128	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [90.0]	100 [90.3]	25,789	100 [109.9]	23,466	その他 0.0	23,500	
d	() 28,093	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	28,523	100 [116.3]	24,525		24,500	
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 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +1.0	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 +4.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	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： 23,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は市街化調整区域の農家住宅地域であり、貸家等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 18	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	8,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,200 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 17 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 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区長行西 5 丁目 7 3 3 番 4 9 「長行西 5 - 9 - 19」				地積 (m ²)	194	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他) 地区計画	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	徳力嵐山口 2.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	徳力嵐山口駅南西方 2.3 km 法令 1 低専 (50,80) 地区計画 規制	
	地域要因の将来予測	丘陵部に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパーマーケット等の生活施設が徒歩圏にない。今年初めまで景気回復傾向から需要は回復していたが現在は沈滞気味。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,200 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	同一需給圏は未だに規模は小さいものの開発が行われている小倉南区北西部の住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅がやや遠く、住宅団地としてやや古くなってきているが、需要は回復傾向で推移していたが、コロナ禍の影響から現在は沈滞気味。土地は 6 0 坪前後で 1, 0 0 0 万円弱、新築戸建てで 2, 5 0 0 万円 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心で、中古住宅の売れ筋価格帯は 1, 5 0 0 万円をやや下回る。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,200 円 / m ²		価格変動 形成要 因の	{ 一般的 要因 }	やや利便性の劣る小倉南区郊外部の住宅地でも区画整然とした住宅団地への需要は回復基調にあったが現在はコロナ禍の影響がみられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			{ 地域 要因 }	地勢や利便性のやや劣る住宅地域でも区画整然とした住宅地域の需要と地価は回復基調となっていたが、現在は鎮静化の様相。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	{ 個別的 要因 }	価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南2C - 20852	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北6m市道 西8m 角地		1低専 (60,80)		
b	小倉南2C - 20853	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南6m市道		1低専 (50,80)		
c	小倉南2C - 10904	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1低専 (50,80)		
d	小倉南2C - 20954	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1低専 (50,80)		
e	小倉南2C - 10501	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南西3.2m道路		1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,095	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	46,141	$\frac{100}{[101.0]}$	45,684	街路 0.0 交通・接近 0.0	45,700	
b	() 40,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	47,309	$\frac{100}{[101.0]}$	46,841	環境 0.0	46,800	
c	() 43,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,438	$\frac{100}{[101.0]}$	43,008	画地 0.0	43,000	
d	() 46,587	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,587	$\frac{100}{[102.0]}$	45,674	行政 0.0	45,700	
e	() 35,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,103	$\frac{100}{[78.5]}$	44,717	その他 0.0 [100.0] 100	44,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,200 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		賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	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	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 19	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	17,000,000 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区田原新町3丁目4番112 「田原新町3-4-28」				地積(㎡)	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	下曽根750m	(その他)地区計画区域	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	下曽根駅南西方750m	法令 1中専(60,200)地区計画区域
	地域要因の将来予測	近隣地域は、JR下曽根駅徒歩圏域に形成された住宅地域であり、当面の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は安定的に推移していたが、感染症の影響により住宅地需要は停滞し、マイナス感が強まっている。						
(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	76,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復基調にあったが、コロナショックにより市場機能は一時ストップし、先行き不透明感により消費マインドは低下。今後、感染リスク収束すれば徐々に回復へ向かうものと考えられる。需要者は戸建志向のエンドユーザーが中心。価格帯は中古物件で総額2,000万円前後。							
(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、地域的特性が類似する住宅地域の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、自用目的(戸建住宅)での取引を中心とし、収益性よりも快適性を重視して価格形成される住宅地域であるため、市場の実態、代替性等を反映して規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域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	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。南区の人口は微減で推移。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	近隣地域周辺は、良好な住環境を維持し、需要は堅調に推移していたが、感染症の影響により買い控え意識が強まっている。			
	変動率	年間	%	半年間	%	(個別的要因)	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	小倉南2C - 10303	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 中専 (60,200)			
b	小倉南2C - 10407	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 北4 m 二方路		1 住居 (70,200)			
c	小倉南2C - 11015	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		準工 (60,200)			
d	小倉南02C - 11407	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	北西6.5 m市道 北東5.2 m 角地		1 低専 (60,80)			
e	小倉南02C - 11408	北九州市小倉南区				更地	()	長方形	南東8 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (60,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 62,559	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,559	100 [79.2]	78,989	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	79,000			
b	() 63,794	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	63,162	100 [82.5]	76,560	環境 画地	0.0 0.0	76,600			
c	() 57,395	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,395	100 [76.8]	74,733	行政	0.0	74,700			
d	() 57,843	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	56,709	100 [75.3]	75,311	その他	0.0	75,300			
e	() 66,365	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	65,064	100 [82.8]	78,580	[100.0] 100	0.0 100	78,600			
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 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
b	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	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 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
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	+2.0 -2.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,204,571	638,900	2,565,671	1,998,180	567,491	(0.9750) 553,304	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	13,173,905 円 (58,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 地区計画区域	60 %	200 %	200 %	226 ㎡	13.3 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ (平均専有面積 5 5 ㎡)			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500	1.0	137,500
~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500	1.0	137,500
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		275,000				275,000
年額支払賃料						275,000 円 x 12ヶ月 =				3,300,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,300,000 円 x 5.0 % 円 x % =				165,000 円
以上計 + a+ - -										3,135,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						275,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,613 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 275,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				66,958 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 + + +						3,204,571 円 (14,180 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	小倉南02C (賃) - 10302	1,544 (1,481)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,343	対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	小倉南02C (賃) - 10304	1,764 (1,692)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,225	月額支払賃料 (1,250 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	122,400 円	30,600,000 x	0.4 %
維持管理費	165,000 円	3,300,000 x	5.0 %
公租公課	土地 30,200 円	査定額	
	建物 260,100 円	30,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,600 円	30,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,600 円	30,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	638,900 円 (	2,827 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(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	30,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 220.00 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	1,998,180 円 (8,842 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,204,571 円
総費用			638,900 円
純収益 -			2,565,671 円
建物等に帰属する純収益			1,998,180 円
土地に帰属する純収益 -			567,491 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			553,304 円 (2,448 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,173,905 円 (		58,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	87,500 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 17 日	(6)路線価	[令和 2 年1月]	70,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区下曽根 1 丁目 2 4 3 0 番 6 「下曽根 1 - 9 - 6」				地積 (㎡)	245	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 : 2.5	店舗 W 1	小規模店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前前の商業地域	南西 11.5 m 県道	水道、ガス、下水	下曽根 100 m	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 80 m、北 100 m		標準的使用	中低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	下曽根駅北口一帯では街路整備事業が進捗中であり地域は変化の過程にある。	街路	11.5 m 県道	交通施設	下曽根駅 北方 100 m 法令 近商 (80,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	現況では空き店舗も見られる駅前の商業地域であるが、街路整備事業の進展に伴って、店舗等の連たん性は高まるものと思料される。感染症の影響も注視すべきであるが、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	中低層店舗兼住宅地				(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	88,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	74,500 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区を中心に周辺地域に及ぶ範囲の商業地域と判断する。需要者は、地縁性を有する事業者等が中心で、収益目的の不動産業者も含まれる。圏域内では郊外型の大規模店舗の進出等により、旧来からの商業地域では厳しい経営環境が続いているが、低金利政策等により、需要は回復傾向で推移していたが、感染症の影響も注視すべきである。周辺地域で取引される商業地の規模や用途はまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難ではある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用の店舗が中心であり、適正な純収益が見出しがたい状況であり当該価格は相対的規範性にやや劣ると思料される。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、不動産の需給動向をも勘案の上、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +5.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +12.0 補 画地 +2.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	小倉南 5 - 2		[100.0]	100	100	[100.0]	87,100	
	公示価格 98,300 円 / ㎡		100	[102.0]	[110.6]	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +5.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +12.0 補 画地 +2.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	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 87,500 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 - 公示価格 円 / ㎡	価格変動状況要因		(一般的要因)	当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、労働需給動向は緩和している。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(地域要因)	J R 下曽根駅北口の整備事業が進捗中であり、周辺地域は変化しつつあるが、感染症の影響も注視すべきである。			
				(個別的要因)	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南2C - 11005	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北西22 m県道		1 中専 (60,200)				
b	小倉南2C - 20250	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南30 m市道 西11.5 m 角地		2 住居 (70,200) 土砂災害警戒区域				
c	小倉南02C - 10114	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	西21 m国道		商業 (90,400)				
d	小倉南2C - 11013	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東15 m国道		商業 (90,400)				
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	() 49,906	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	58,837	$\frac{100}{[66.1]}$	89,012	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	() 34,624	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	77,866	$\frac{100}{[85.4]}$	91,178		89,000 91,200			
c	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,667	$\frac{100}{[78.0]}$	85,471		85,500			
d	() 75,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,939	$\frac{100}{[85.3]}$	89,026		89,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	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 -11.0	環境 -20.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	6,340,349	1,350,230	4,990,119	4,164,300	825,819	(0.9500) 784,528	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	18,244,837 円 (74,500 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	100.00	S 4 F		400.00		
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 %	245 ㎡	10.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 11.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸し店舗、2～4階は平均占有面積が30㎡程度のワンルームタイプの共同住宅			有効率の理由	88.8 %	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	100.00	70.0	70.00	2,400	168,000	4.0	672,000
							2.0	336,000
2 ~ 4	住宅	100.00	95.0	95.00	1,230	116,850	1.0	116,850
							1.0	116,850
~								
~								
~								
計		400.00	88.8	355.00		518,550		1,022,550
								686,550
年額支払賃料				518,550 円 x 12ヶ月 = 6,222,600 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)				7,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 252,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,222,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 311,130 円				
以上計 + a+ - -				6,163,470 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,022,550 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,714 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 %) 686,550 円 x 95.0 % x 0.2563 = 167,165 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 + + +				6,340,349 円 (25,879 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	小倉南2C(賃) - 10401	2,340 (2,330)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,412	対象基準階の 月額実質賃料 2,511 円/㎡
b	小倉南2C(賃) - 10497	2,901 (2,782)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,763	月額支払賃料 (2,400 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	315,000 円	63,000,000 x	0.5 %
維持管理費	323,730 円	6,474,600 x	5.0 %
公租公課	土地 50,000 円	査定額	
	建物 535,500 円	63,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	63,000 円	63,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	63,000 円	63,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,350,230 円 (	5,511 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(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	63,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,164,300 円 (16,997 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,340,349 円	
総費用		1,350,230 円	
純収益 -		4,990,119 円	
建物等に帰属する純収益		4,164,300 円	
土地に帰属する純収益 -		825,819 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		784,528 円 (3,202 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	18,244,837 円 (	74,500 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	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	94,900,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番108外「守恒本町2-2-11」				地積(㎡)	659	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)	
	1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅 RC 10	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東14m 国道	水道、ガス、下水	守恒250m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 100m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	14m 国道	交通施設	守恒駅 北東方250m	法令規制	近商(80,300)準防
	地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現状維持程度にて推移するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	111,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区を中心に隣接地区にも及ぶ商業地域である。需要者の中心は、地場の事業主や不動産業者である。競合大型店舗等の進出に伴う地域間競争の激化が指摘される。商業地における土地取引は総じて低調であったが、最近持ち直し傾向が見られつつある。取引規模等もまちまちであることから、取引価格のバラつきが多く中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と類似の取引事例から求めた価格であり市場性を反映した実証的価格である。収益価格は、理論的な価格であるが、元本価格に対する適正な賃料を得る事が困難な傾向にある賃貸市場を反映して低位に試算された。よって、相対的規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、一般的要因及び地域要因の推移・動向等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -3.0 要 環境 -35.0 因 行政 +7.0 其他 0.0
	公示価格 98,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [68.1]	[100.0] 100	144,000		
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年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 144,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気は、新型コロナ感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。小倉南区の人口は微減傾向で推移。			
	- 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)	「サンリブ守恒」の開業効果もあって地域を取り巻く環境は改善基調にあったが、地価は景気を反映してほぼ横ばいで推移している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南2C - 11013	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東15 m国道		商業 (90,400)				
b	小倉南02C - 10108	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m国道 南2 m 角地		商業 (100,400)				
c	小倉南2C - 10310	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	東13 m市道 南5 m 角地		1中専 (70,200)				
d	小倉北2C - 21251	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北西24.7 m市道 南西4 m 南東5 m 三方路		商業 (100,500)				
e	小倉北2C - 20852	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西20 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	() 75,939	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,939	100 [64.2]	118,285	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	118,000			
b	() 96,827	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	97,408	100 [68.1]	143,037	環境 0.0 画地 0.0	143,000			
c	() 138,403	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	141,228	100 [89.1]	158,505	行政 0.0	159,000			
d	() 158,826	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [80.0]	100 [105.0]	191,726	100 [123.4]	155,370	その他 0.0	155,000			
e	() 135,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	137,755	100 [88.1]	156,362	[100.0] 100	156,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	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 -40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	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 -3.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +13.0	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 -5.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 154,000 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)
	35,453,777	7,324,924	28,128,853	24,732,000	3,396,853	(0.9261) 3,145,826	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	73,158,744 円 (111,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	270.00	R C 10 F		1,950.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	659 ㎡	29.5 m x 23.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階：分割貸し店舗、3階以上は平均専有面積50㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	86.5 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	270.00	70.0	189.00	2,650	500,850	4.0	2,003,400	2.0	1,001,700
2 ~ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	2,000	352,000	6.0	2,112,000		
5 ~ 10	住宅	170.00	95.0	161.50	1,550	250,325	1.0	250,325	1.0	250,325
~										
~										
計		1,950.00	86.5	1,686.00		3,058,800				9,841,350 2,503,650
年額支払賃料					3,058,800 円 x 12ヶ月 = 36,705,600 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					共益費の授受は慣行化していない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により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 (%))					36,705,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,835,280 円					
以上計 + a+ - -					34,870,320 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,841,350 円 x 95.0 % x 1.00 % = 93,493 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 %) 2,503,650 円 x 95.0 % x 0.2060 = 489,964 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 + + +					35,453,777 円 (53,799 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	小倉南2C(賃) - 10901	2,791 (2,623)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,938	対象基準階の 月額実質賃料 2,750 円/㎡
b	小倉南2C(賃) - 20652	2,258 (2,209)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,377	月額支払賃料 (2,650 円/㎡)
c	小倉南2C(賃) - 20653	2,207 (2,202)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,637	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,800,000 円	360,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,468,224 円	36,705,600 x	4.0 %
公租公課	土地 276,700 円	査定額	
	建物 3,060,000 円	360,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	360,000 円	360,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	360,000 円	360,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,324,924 円 (	11,115 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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)	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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9261
(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	360,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 1,950.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x	仕上部分 40 % + 0.0662 x
			設備部分 30 % + 0.0921 x
建物等に帰属する純収益 x	24,732,000 円 (37,530 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			35,453,777 円
総費用			7,324,924 円
純収益 -			28,128,853 円
建物等に帰属する純収益			24,732,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,396,853 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,145,826 円 (4,774 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	73,158,744 円 (		111,000 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	小倉南02C - 11411	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西30 m市道		2住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
b	小倉南2C - 11013	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東15 m国道		商業 (90,400)		
c	小倉南2C - 11012	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	西44 m国道		商業 (90,400)		
d	小倉南02C - 10108	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m国道 南2 m 角地		商業 (100,400)		
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	() 45,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,553	$\frac{100}{[69.0]}$	66,019	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	66,000	
b	() 75,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,939	$\frac{100}{[116.9]}$	64,961	0.0 0.0 0.0	65,000	
c	() 45,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	53,110	$\frac{100}{[80.1]}$	66,305	0.0 0.0	66,300	
d	() 96,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,408	$\frac{100}{[139.0]}$	70,078	0.0 0.0	70,100	
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 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -21.0	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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 +7.0	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 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -14.5	行政 +7.0	その他 0.0
d	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 -3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 +7.0	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： 65,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	6,750,097	1,393,718	5,356,379	4,587,660	768,719	(0.9742) 748,886	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	17,020,136 円 (49,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	210.00	S 2 F		420.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	343 ㎡	16.7 m x 20.3 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2階を事務所として利用することを想定。			有効率 の理由	80.0 %	構造・用途から標準的

(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	210.00	75.0	157.50	1,934	304,605	4.0	1,218,420		
2 ~	事務所	210.00	85.0	178.50	1,540	274,890	2.0	609,210		
~							5.0	1,374,450		
~										
~										
計		420.00	80.0	336.00		579,495		2,592,870		
年額支払賃料		579,495 円 x 12ヶ月 =						6,953,940 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 (%))		6,953,940 円 x 5.0 %						= 347,697 円		
以上計 + a+ - -									6,606,243 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		2,592,870 円 x 95.0 % x 1.00 % =						24,632 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 %) 609,210 円 x 95.0 % x 0.2060 =						119,222 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 + + +		6,750,097 円						(19,680 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	小倉南02C (賃) - 10305	1,924 (1,860)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,009	対象基準階の 月額実質賃料 2,018 円/㎡
b	小倉南02C (賃) - 11401	1,732 (1,647)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,026	月額支払賃料 (1,934 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	331,000 円	66,200,000 x	0.5 %
維持管理費	208,618 円	6,953,940 x	3.0 %
公租公課	土地 159,000 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 ~	1,393,718 円 (	4,063 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	0.5 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	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	0.0693	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	4,587,660 円 (13,375 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,750,097 円
総費用			1,393,718 円
純収益 -			5,356,379 円
建物等に帰属する純収益			4,587,660 円
土地に帰属する純収益 -			768,719 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			748,886 円 (2,183 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	17,020,136 円 (		49,600 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	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価 [令和 2年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1外「湯川1-6-5」				地積(㎡)	1,202	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	台形 1:1.2	店舗 S 1	店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域	北東30 m 国道	水道、ガス、下水	安部山公園550 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、			規模	1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 3.0 m 国道	交通施設	安部山公園駅北西方550 m	法令 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	69,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区及び小倉北区内に形成された商業地域。近隣地域は、国道沿線地域であり、車輛通行量が多く、飲食店等のロードサイド型店舗が出店。また、駅徒歩圏域に位置し、周辺ではマンション建設も見られる。上葛原エリアには「サンリブシティ小倉」等大型集客店舗が進出し、商業拠点として発展傾向にある。駅周辺の幹線道路及びモノレール沿線では、マンション用地の需要が市場を支えているが、感染症の影響により今後の動向が注視される。							
(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、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、商業地の需給動向を反映し、市場価格からアプローチした比準価格を重視して、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 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 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 87,000 円/㎡		価格変動要因の	変 動 形 成 要 因 の	状 況	要 因	要 因	
	- 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) 新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。南区の人口は微減で推移。 (地域) 国道沿線の路線商業地域であり、車輛通行量が多く通過道路としての性格が強い。感染症の影響により不動産需要は減退傾向。 (個別的) 個別的要因の変動は認められない。						

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南02C - 10102	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	東23 m市道 南4 m 角地		1住居 (70,200)			
b	小倉南02C - 10108	北九州市小倉南区				更地	()	ほぼ長方形	南西15 m国道 南2 m 角地		商業 (100,400)			
c	小倉南02C - 10114	北九州市小倉南区				更地	()	ほぼ台形	西21 m国道		商業 (90,400)			
d	小倉南2C - 11013	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	北東15 m国道		商業 (90,400)			
e	小倉南02C - 21450	北九州市小倉南区				更地	()	袋地等	南東6 m市道 北東5.5 m 二方路		近商 (100,200)			
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	() 60,508	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	59,322	100 [65.2]	90,985	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	91,000			
b	() 96,827	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	96,827	100 [103.5]	93,553	環境 画地	0.0 0.0	93,600			
c	() 66,667	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	66,667	100 [77.0]	86,581	行政	0.0	86,600			
d	() 75,939	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,939	100 [91.6]	82,903	その他	0.0	82,900			
e	() 84,866	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	86,598	100 [96.4]	89,832	[100.0] 100	0.0 100	89,800			
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 0.00	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	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
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	-3.0 +10.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 +10.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
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	-3.0 +10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
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	-10.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 88,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	11,237,930	2,417,800	8,820,130	4,961,880	3,858,250	(0.9493) 3,662,637	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	83,241,750 円 (69,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,202 ㎡	35.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し(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	500.00	100.0	500.00	1,900	950,000	4.0	3,800,000	2.0	1,900,000
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		950,000				3,800,000 1,900,000
年額支払賃料						950,000 円 x 12ヶ月 = 11,400,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						11,400,000 円 x 5.0 % 円 x % = 570,000 円				
以上計 + a+ - -						10,830,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,800,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,100 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 %) 1,900,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 371,830 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 + + +						11,237,930 円 (9,349 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	小倉南02C (賃) - 10305	1,924 (1,860)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,841	対象基準階の月額実質賃料 1,972 円/㎡
b	小倉南02C (賃) - 10306	1,795 (1,791)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,099	月額支払賃料 (1,900 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	358,000 円	71,600,000 x	0.5 %
維持管理費	570,000 円	11,400,000 x	5.0 %
公租公課	土地	738,000 円	査定額
	建物	608,600 円	71,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,417,800 円 (	2,011 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(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	71,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 500.00 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	4,961,880 円 (4,128 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,237,930 円
総費用			2,417,800 円
純収益 -			8,820,130 円
建物等に帰属する純収益			4,961,880 円
土地に帰属する純収益 -			3,858,250 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,662,637 円 (3,047 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	83,241,750 円 (		69,300 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	小倉南02C - 10108	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m国道 南2 m 角地		商業 (100,400)		
b	小倉南02C - 11421	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西11.5 m市道		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
c	小倉北2C - 20852	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
d	小倉北2C - 20750	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東21 m市道 南西16 m 角地		商業 (100,400)		
e	小倉北2C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北18 m国道 南1 m 二方路		1住居 (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	() 96,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,408	$\frac{100}{[77.1]}$	126,340	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 95,890	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,890	$\frac{100}{[73.7]}$	130,109		129,000	
c	() 135,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	137,755	$\frac{100}{[104.1]}$	132,329		133,000	
d	() 146,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	140,973	$\frac{100}{[108.6]}$	129,809		135,000	
e	() 110,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	109,720	$\frac{100}{[83.1]}$	132,034		132,000	
									[102.0] 100	135,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	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 -25.0	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 -8.0	交通・接近 -14.0	環境 -4.0	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 -7.0	交通・接近 -9.0	環境 +15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -10.0	環境 +20.0	画地 +5.0	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 -8.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 133,000 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)
	12,606,188	2,626,100	9,980,088	6,555,780	3,424,308	(0.9742) 3,335,961	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	75,817,295 円 (92,700 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 (㎡)		
店舗兼事務所	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	818 ㎡	21.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 38.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2階を関連の事務所として利用することを前提に1棟貸しを想定。			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	300.00	100.0	300.00	2,120	636,000	4.0	2,544,000
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,480	444,000	5.0	2,220,000
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,080,000		4,764,000 1,272,000
年額支払賃料				1,080,000 円 x 12ヶ月 = 12,960,000 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 (%))				12,960,000 円 x 5.0 % 円 x % = 648,000 円				
以上計 + a+ - -				12,312,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,764,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 45,258 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 %) 1,272,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 248,930 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 + + +				12,606,188 円 (15,411 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	小倉南02C (賃) - 10305	1,924 (1,860)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,225	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	小倉南02C (賃) - 11401	1,732 (1,647)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,197	月額支払賃料 (2,120 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	473,000 円	94,600,000 x	0.5 %
維持管理費	388,800 円	12,960,000 x	3.0 %
公租公課	土地 771,000 円	査定額	
	建物 804,100 円	94,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,626,100 円 (	3,210 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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	94,600,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 600.00 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	6,555,780 円 (8,014 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,606,188 円	
総費用		2,626,100 円	
純収益 -		9,980,088 円	
建物等に帰属する純収益		6,555,780 円	
土地に帰属する純収益 -		3,424,308 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,335,961 円 (4,078 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	75,817,295 円 (	92,700 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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 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 17日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10				地積(㎡)	5,949	法令上の規制等
形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)		
	1:1	事務所兼倉庫 S2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5m市道	水道、ガス、下水	朽網2.2km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 450m、西 400m、南 350m、北 100m		標準的使用	中規模工場、倉庫地			
地域的特性	標準的画地の形状等	間口 約 75m、奥行 約 80m、規模		6,000㎡程度、形状 正方形				
	特記事項	特記なし	街路	22.5m市道	交通施設	朽網駅東方2.2km	法令 工業(60,200) 地区計画等	
地域要因の将来予測	土地利用は概ね現状維持程度で推移するものと予測する。現下の経済情勢等から、市況は楽観視できる状況にはないが、今後の動向や諸事良好な立地等を映じて、地価は当分の間、安定基調での推移が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中規模工場、倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市東部エリアを中心に隣接市町を含む比較的広域に跨る圏域にて形成される工業地域で、典型的な市場参加者は北部九州エリアを事業基盤に持つ法人事業者と把握される。世界経済の減速や新型コロナウイルス感染症等の不確実性には留意する必要があるが、恵まれた立地等を映じて、地価は近年、安定的基調での推移が続いている。当該圏域においては規模・利用目的等により取引される価格帯がまちまちで、取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟しておらず収益還元法の適用を断念したが、典型的な市場参加者の市場行動に着目すると自社操業を企図した不動産取引が中心であるから、本件場合は市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高い。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、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 0.0 地 街路 -4.0	
	標準地番号 苅田 9 - 1						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
公示価格 20,200 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	23,100		化 環境 0.0 要 環境 -10.0	
	100	[100.0]	[87.3]	100			補 画地 0.0 因 行政 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -4.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			化 環境 0.0 要 環境 -10.0	
円/㎡	100	[]	[]	100			補 画地 0.0 因 行政 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 23,100 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	世界経済の減速や消費増税の影響に加え、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなって、不確実性が一段と高まる傾向に。			
	- 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〕	特段の変動事由等は確認されないが、ポストコロナ時代の新しい生活様式を見据えた動き等が好感されて、概ね安定基調での推移が続く。		
変動率	年間 +0.4 %	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	門司2C - 10202	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	東12 m市道		工業(60,200) 臨港・工業港区 その他					
b	門司2C - 11001	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南東13 m国道		工業(60,200) 臨港地区					
c	苅田2C - 10608	京都郡苅田町		更地	()	長方形	北西20 m道路		工業(60,200) 地区計画等 臨港地区					
d	門司2C - 20951	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南8.6 m市道		工業(60,200)					
e	門司2C - 20250	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西19 m道路		工業(60,200) 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	() 21,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,175	$\frac{100}{[87.1]}$	24,311	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	() 27,497	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,662	$\frac{100}{[123.1]}$	22,471		24,300 22,500				
c	() 22,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,045	$\frac{100}{[96.1]}$	22,940		22,900				
d	() 19,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,567	$\frac{100}{[87.1]}$	22,465		22,500				
e	() 24,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,993	$\frac{100}{[106.0]}$	23,578	[100.0] 100	23,600				
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 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 -5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 +0.07	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 -5.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 その他	+15.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+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	-4.0 -5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	+5.0
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	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,200 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			既存の工業団地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が所在する近隣地域は、自社操業の工場、倉庫が多い臨海工業地域であり、賃貸用不動産には馴染まないという地域的特性を有し、賃貸市場が十二分に成熟しているとは言い難い。加えて貸工場・貸倉庫等に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。したがって本件では、収益還元法は適用しないこととした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ