

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	9,440,000 円	1㎡当たりの価格	43,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区槻田1丁目593番39 「槻田1-9-3」			地積 (㎡)	219 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他)	
	正方形 1:1	住宅 W1	一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北東6m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡5.2km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 150m、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 17m、			規模	220㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	高台の住宅団地	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方5.2km 法令 1住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	現状の使用が継続し、地域要因に大きな変動は認められない。小高い丘陵地の古い造成団地であり、建替えは殆どなく、地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	43,100 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、八幡東区、小倉北区の住宅地一円と判定される。需要者の中心は、区内及び市内の企業従事者世帯と考えられる。八幡東区東部の平坦地の住宅地の需要は多い。対象基準地は八幡東区東部に位置するが、小高い丘陵地の古い住宅団地であり、幹線道路からの進入に難があるため需要は少ない。土地の中心価格帯は950万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	丘陵地の戸建住宅団地であるため、共同住宅等の賃貸物件は無く、自己所有の持家中心の地域である。賃貸市場は未成熟で自用目的の取引が支配的である。よって、収益価格は試算せず、標準価格を標準とし、当該地域の実情、需給動向、前年基準地価格及び周辺の基準地価格等の変動率も参考に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 43,800 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。当該地域及び周辺地域の地価への影響は小さいと料する。 (地域要因) 高台の古い住宅団地であるため住宅需要の減退が考えられる。地価水準は下落傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因については、特に変動要因は認められない。		
	変動率	年間	-1.6%	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	八幡東03C - 11205	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西5.5 m市道		1住居 (60,200)				
b	八幡東03C - 11514	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道 北東1 m 角地		1中専 (70,160) 居住誘導区域				
c	戸畑03C - 10704	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	西3.5 m市道		1中専 (60,160)				
d	戸畑03C - 11097	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 43,629	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	48,477	$\frac{100}{[108.5]}$	44,679	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,700			
b	() 42,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,784	$\frac{100}{[96.7]}$	43,210	画地 0.0 行政 0.0	43,200			
c	() 45,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,553	$\frac{100}{[105.7]}$	43,096	その他 0.0	43,100			
d	() 53,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	57,262	$\frac{100}{[101.7]}$	56,305	その他 0.0	56,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +13.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	画地 -7.8	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： 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			既成市街地内に所在する宅地であり、適用困難である。				
(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 自用の戸建住宅団地の地域であるので、賃貸市場が未成熟な為。						

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 3年地価調査）

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

鑑定評価額	3,520,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区大宮町1277番12「大宮町17-2」				地積(㎡)	138	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)		
	長方形 1.2:1	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並び高台の既成住宅地域	南東3.5m 市道	水道、ガス、下水	枝光1.1km	(その他) 宅造規制区域 (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 60m、北 30m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 11m、規模 140㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢の地域に位置する旧来からの住宅地域である。	街路	3.5m市道	交通施設	JR枝光駅東方1.1km 法令 1中専(60,160) 宅造規制区域		
(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	25,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	16,000 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、八幡東区及び隣接区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する八幡東区の居住者である。近隣地域は、街路条件をはじめとして生活上の利便性において劣る面を有しているため、当該地域の住宅地需要は相対的に低くなっている。当該地域内での土地取引は少ないが、取引される価格帯は、140㎡程度の土地で350万円程度が中心となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存在する取引事例の中から事例適格要件を備える事例を選択し、その事例を適切に補正して試算した。収益価格は、元本としての土地価格に見合った賃料収益が見込めないことなどの理由から、低位のものとなった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、さらに周辺公示地等との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化環境画地行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化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〕	八幡東区は高齢化及び人口減少傾向が続いているが、地価は持ち直し傾向にある。今後、コロナ禍の影響に注意が必要である。				
	- 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				〔地域要因〕	傾斜地勢の地域に存する住宅地であることから、平坦地勢の地域と比較した市場競争力の低下が続いている状況にある。			
	代表標準地 標準地					〔個別的要因〕	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。		
継続 新規	前年標準価格	25,800 円/㎡							
代表標準地 標準地	標準地番号	-							
公示価格	円/㎡	-							
変動率	年間	-1.2%	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	八幡東03C - 11309	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ整形	南8 m市道 北2 m 二方路		1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域			
b	八幡東03C - 10205	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ整形	南東3.6 m市道		1 住居 (60,160)			
c	八幡東03C - 10304	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 中専 (60,200) 宅造工事規制区域			
d	八幡東03C - 10103	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道		1 住居 (60,160) 宅造規制区域			
e	八幡東03C - 11398	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.2 m市道		1 中専 (60,200) 宅造規制区域			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 31,356	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	32,359	100 [124.4]	26,012	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	26,000			
b	() 23,444	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,350	100 [91.8]	25,436	環境 画地	0.0 0.0	25,400			
c	() 32,288	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	32,288	100 [123.4]	26,165	行政	0.0	26,200			
d	() 23,936	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,697	100 [90.0]	26,330	その他	0.0	26,300			
e	() 25,941	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	26,957	100 [104.0]	25,920	[100.0] 100	0.0 100	25,900			
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 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+8.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-10.0 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	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,900 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,514,422	302,886	1,211,536	1,116,630	94,906	(0.9750) 92,533	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	2,203,167 円 (16,000 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 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 宅造規制区域	60 %	200 %	160 %	138 ㎡	12.5 m x 11.0 m	前面道路：市道 3.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約 30 ㎡。			有効率 の理由	100.0 %	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,083	64,980	1.0		64,980	
							1.0		64,980	
2 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,083	64,980	1.0		64,980	
							1.0		64,980	
~										
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		129,960			129,960	129,960
年額支払賃料						129,960 円 x 12ヶ月 =				1,559,520 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されている。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,559,520 円 x 5.0 % 円 x % =				77,976 円
以上計 + a+ - -										1,481,544 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						129,960 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,235 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 %) 129,960 円 x 95.0 % x 0.2563 =				31,643 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						1,514,422 円 (10,974 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	八幡東03C (賃) - 10299	1,058 (1,040)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [101.0]	<u>100</u> [100.0]	1,103	対象基準階の 月額実質賃料 1,107 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 10199	1,120 (1,073)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [100.0]	1,110	月額支払賃料 (1,083 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	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	46,786 円	1,559,520 x	3.0 %
公租公課	土地 8,200 円	査定額	
	建物 145,300 円	17,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	302,886 円 (	2,195 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 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	1,116,630 円 (8,092 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,514,422 円
総費用			302,886 円
純収益 -			1,211,536 円
建物等に帰属する純収益			1,116,630 円
土地に帰属する純収益 -			94,906 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		(	92,533 円 671 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,203,167 円 (		16,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	48,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	39,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区西丸山町 7 9 6 番 2 6 「西丸山町 1 0 - 1 3」			地積 (㎡)	235	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) 宅造規制区域	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	東 7 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 2.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7 m 市道	交通施設	J R 八幡駅 南東方 2.3 km 法令 1 住居 (60,200) 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、明確な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。傾斜地勢の住宅地域のため需要はやや低い、地価水準は比較的安定している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	34,700 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心に通勤する八幡東区の居住者である。近隣地域は、旧来からの住宅地域で、公共利便施設の配置も比較的良好であるが、緩やかな傾斜地勢であることから不動産需要はやや低い。取引価格の中心価格帯は、規模、類型等により、ある程度のバラツキはあるが、中古物件で総額 1 7 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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存在する取引事例の中から事例適格要件を備える事例を選択し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、元本としての土地価格に見合った賃料収益が見込めないことなどの理由から、若干低位のものとなった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、さらに周辺公示地等との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の		(一般的 要因)	八幡東区は高齢化及び人口減少傾向が続いているが、地価は持ち直し傾向にある。今後、コロナ禍の影響に注意が必要である。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(地域 要因)	当該地域は、傾斜地勢の住宅地域であるが、八幡東区の中心部に比較的近いこと等により、地価は比較的安定している。		
					(個別的 要因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東03C - 11203	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道 北西7 m 角地		1住居 (80,200)		
b	八幡東03C - 11205	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西5.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	八幡東03C - 11310	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.3 m市道		1住居 (60,200) 宅造工事規制区域		
d	八幡東03C - 11514	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道 北東1 m 角地		1中専 (70,160) 居住誘導区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 50,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,171	$\frac{100}{[99.0]}$	49,668	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,700	
b	() 43,629	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	48,477	$\frac{100}{[97.0]}$	49,976	画地 0.0 行政 0.0	50,000	
c	() 51,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	52,650	$\frac{100}{[106.0]}$	49,670	その他 0.0	49,700	
d	() 42,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,784	$\frac{100}{[83.8]}$	49,862	その他 0.0	49,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 -2.0	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 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	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： 49,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,552,180	693,339	2,858,841	2,507,520	351,321	(0.9750) 342,538	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,155,667 円 (34,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	135.00	L S 2 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居宅造規制区域	60%	200%	200%	235㎡	15.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DKタイプを想定。専有面積は約45㎡。			有効率の理由	100.0%	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,129	152,415	1.0	152,415
2 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,129	152,415	1.0	152,415
~								
~								
~								
計		270.00	100.0	270.00		304,830		304,830
年額支払賃料				304,830 円 x 12ヶ月 = 3,657,960 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,657,960 円 x 5.0 % + 円 x % = 182,898 円				
以上計 + a+ - -				3,475,062 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				304,830 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,896 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 %) 304,830 円 x 95.0 % x 0.2563 = 74,222 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 + + +				3,552,180 円 (15,116 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	八幡東03C (賃) - 11302	1,135 (1,135)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [100.0]	1,149	対象基準階の 月額実質賃料 1,154 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 11303	1,211 (1,186)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,159	月額支払賃料 (1,129 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	153,600 円	38,400,000 x	0.4 %
維持管理費	109,739 円	3,657,960 x	3.0 %
公租公課	土地 26,800 円	査定額	
	建物 326,400 円	38,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,400 円	38,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,400 円	38,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	693,339 円 (	2,950 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	38,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 270.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,507,520 円 (10,670 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,552,180 円
総費用			693,339 円
純収益 -			2,858,841 円
建物等に帰属する純収益			2,507,520 円
土地に帰属する純収益 -			351,321 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			342,538 円 (1,458 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,155,667 円 (		34,700 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

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

鑑定評価額	5,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 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 3 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	北九州市八幡東区山王 2 丁目 9 5 5 番 1 1 「山王 2 - 1 4 - 3 4」				地積 (m ²)	(110)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他) 宅造工事規制区域
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南西 5.6 m 市道	水道、ガス、下水	スペースワールド 1.1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、			規模	105 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 5.6 m 市道	交通 施設	スペースワールド駅 東方 1.1 km	法令 規制	1 住居 (60, 200) 宅造工事規制区域
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの既存住宅地域である。地域要因については、変化に乏しい状況であり、今後もほぼ現状維持で推移するであろうと予測する。市況から推して、圏内の需給は概ね均衡しているものと判断される。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	35,300 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内市場の需給は、取引の値動きから推して、概ね均衡状態にあるものと思料され、物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。取引相場については、規模や類型、建物の築年などによって、価格に相当程度バラツキがあるため判断が困難な状況である。なお、現在のところ、コロナ禍の市況への影響は限定的であると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、代替、競争等の関係が認められる類似事例を採用し得たため説得力を有する価格を試算できたものと判断した。一方、収益価格は、低層の共同住宅を想定して収益性からの検証を行なったものであるが、賃貸市場の遅行性などから低めの価格が試算されたと思われる。よって、本件では、規範性に優る比準価格を重視し収益価格を参照の上で、近傍類似の公示価格との均衡にも十分に留意して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 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 +2.0 域 交通 -3.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 北九州八幡東 - 13					50,000		
	公示価格 52,900 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[100.0] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,000 円 / m ²		価格変動形成要因の	(一般的)	北九州地区の経済は、コロナ禍の影響から引き続き厳しい状況にあるが、現在のところ、概ね持ち直し基調で推移していると思料される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			(地域)	近隣地域には、変動を惹起する格別の要因は認められない。圏内の取引市場の値動きから推して、価格は比較的安定していると思われる。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的)	特筆すべき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	八幡東03C - 11106	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400) 宅地造成工事規制		
b	八幡東03C - 10106	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	南西11 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
c	八幡東03C - 11514	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道 北東1 m 角地		1 中専 (70,160) 居住誘導区域		
d	八幡東03C - 11205	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西5.5 m市道		1 住居 (60,200)		
e	八幡東03C - 11512	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 住居 (70,160) 居住誘導区域		
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	() 64,099	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	67,743	100 [129.2]	52,433	街路 交通・ 0.0	52,400	
b	() 53,512	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [101.0]	53,035	100 [101.4]	52,303	接近 環境 0.0	52,300	
c	() 42,202	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	41,784	100 [81.3]	51,395	画地 行政 0.0	51,400	
d	() 43,629	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	48,477	100 [95.0]	51,028	その他 0.0	51,000	
e	() 57,650	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,765	100 [108.9]	53,044	[100.0] 100	53,000	
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 +0.05	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 +15.0	画地 -5.0	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 +7.0	交通・接近 -7.0	環境 +5.0	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 -9.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	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 0.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,000 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)	
	1,610,908	326,855	1,284,053	1,116,630	167,423	(0.9750) 163,237	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	3,886,595 円 (35,300 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	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 宅造工事規制区域	60%	200%	200%	110㎡	8.6 m x 13.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階建、各階2戸のワンルームタイプの共同住宅を想定した。			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	60.00	100.0	60.00	1,152	69,120	1.0	69,120	1.0	69,120
2 ~ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,152	69,120	1.0	69,120	1.0	69,120
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		138,240				138,240
年額支払賃料						138,240 円 x 12ヶ月 = 1,658,880 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)						保証金により補填。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,658,880 円 x 5.0 % + 円 x % = 82,944 円				
以上計 + a+ - -						1,575,936 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						138,240 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,313 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 138,240 円 x 95.0 % x 0.2563 = 33,659 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,610,908 円 (14,645 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	八幡東03C (賃) - 11505	1,204 (1,201)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	1,157	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 11507	1,129 (1,127)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,152	月額支払賃料 (1,152 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	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	66,355 円	1,658,880 x	4.0 %
公租公課	土地 12,600 円	査定額	
	建物 145,300 円	17,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	326,855 円 (	2,971 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 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	1,116,630 円 (10,151 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,610,908 円
総費用			326,855 円
純収益 -			1,284,053 円
建物等に帰属する純収益			1,116,630 円
土地に帰属する純収益 -			167,423 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			163,237 円 (1,484 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,886,595 円 (		35,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区東山 1 丁目 1 1 7 0 番 2 4 「東山 1 - 5 - 2」			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	2 低専 (60,100) (その他)
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び旧来からの既成住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 4 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 200 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 . 5 m市道	交通施設	八幡駅 東方 4 km 法令 2 低専 (60,100) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、地勢条件等から周辺の平坦部に比較して住宅地需要は弱い。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価水準は今後も現状を維持するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	61,500 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	39,300 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区の住宅地域の圏域であり、八幡東区東部の東山地区を中心とする。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象基準地は圏内の住宅地の中では街路・地勢条件に難がある既成住宅地域であるが、利便性は概ね良好であり相応の住宅地需要が認められる。市場の中心価格帯は規模により様ではないが、土地のみが 1, 2 0 0 万円 ~ 1, 5 0 0 万円前後と判断する。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は現実の取引価格から求めた実証の価格である。本件では八幡東区内の複数事例より査定しており、求めた価格は実証のかつ妥当と見做す。収益価格は、基準地周辺ではアパートも散見されるが地域特性より土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと見做す。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、標準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 画地 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	北九州八幡東(県) - 7						
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]	61,000	標準 交通 環境 画地 行政 其他
	79,600 円 / m ²	100	[100.0]	[133.2]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 +3.0 要 環境 +15.0 因 行政 +3.0 其他 +5.0
(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 61,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動状況要因	(一般的) (地域) (個別的)	八幡東区を含む北九州の経済は、コロナ禍において、個人消費が総じて弱い動きにある一方で、住宅投資は持ち直し基調にある。 戸建住宅主体の既成住宅地域であり、地勢条件等から周辺の平坦部に比較して住宅地需要は弱い、地価は概ね安定的に推移している。 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。		
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東03C - 10106	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	南西11 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域	
b	八幡東03C - 11514	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道 北東1 m 角地		1 中専 (70,160)	
c	八幡東03C - 10801	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	西5 m市道 東6.5 m 二方路		1 低専 (60,80) 宅地造成工事規制 風致地区	
d	八幡東03C - 11597	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200) 宅造規制区域	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 53,512	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	53,035	$\frac{100}{[88.0]}$	60,267	街路 交通・ 0.0	60,300
b	() 42,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,784	$\frac{100}{[68.4]}$	61,088	接近 環境 0.0	
c	() 73,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	79,156	$\frac{100}{[126.7]}$	62,475	画地 行政 0.0	
d	() 57,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	62,850	$\frac{100}{[102.0]}$	61,618	その他 0.0	
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 +0.02	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 -12.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -28.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0		
			画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +8.0			
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,031,052	580,764	2,450,288	2,043,890	406,398	(0.9750) 396,238	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,434,238 円 (39,300 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
2低専	60%	100%	100%	240㎡	13.0 m x 18.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建共同住宅(ファミリータイプ)を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,170	128,700	1.0	128,700
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,170	128,700	1.0	128,700
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		257,400		257,400
年額支払賃料				257,400円 x 12ヶ月 = 3,088,800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)				敷金等にて充当 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,088,800円 x 4.0% + 円 x % = 123,552円				
以上計 + a+ - -				2,965,248円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				257,400円 x 96.0% x 1.00% = 2,471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%) 257,400円 x 96.0% x 0.2563 = 63,333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 + + +				3,031,052円 (12,629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	八幡東03C (賃) - 10101	1,237 (1,237)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,167	対象基準階の 月額実質賃料 1,196円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 10102	907 (907)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,101	月額支払賃料 (1,170円/㎡)
c	八幡東03C (賃) - 10198	1,400 (1,400)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,258	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	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	92,664 円	3,088,800 x	3.0 %
公租公課	土地 34,300 円	査定額	
	建物 266,000 円	31,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	580,764 円 (	2,420 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 220.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,043,890 円 (8,516 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,031,052 円
総費用			580,764 円
純収益 -			2,450,288 円
建物等に帰属する純収益			2,043,890 円
土地に帰属する純収益 -			406,398 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			396,238 円 (1,651 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,434,238 円 (		39,300 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3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 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	7,080,000 円	1㎡当たりの価格	66,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区祇園原町338番7外「祇園原町11-8」				地積(㎡)	106	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 B3	一般住宅にアパートも見られる既成住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	八幡1.4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 170m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街区が整然とした一般住宅地域	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方1.4km	法令 1住居(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,500 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、八幡東区内及び八幡西区内北東部の住宅地一円と判定される。八幡東区は平坦地の宅地需要は多く、傾斜地の宅地需要は少ない。標準地が所在する地域は緩傾斜地内であるが、桃園地区の住宅団地の影響を受け、対象標準地の周辺地域では高い水準の取引価格も見られる。交通利便性、日常生活に必要なスーパー及び店舗等への接近が良い地域であるので、地価水準は上昇傾向である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の所在する地域は、古くからの既成住宅地で、共同住宅等も見受けられる。主として自己所有の戸建持家であり、居住環境を重視する観点から収益価格も低位に求められた。よって、比準価格を標準とし収益価格を参考に、また指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	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 補正 画地 行政 其他	
	北九州八幡東(県) - 7	[102.0]	100	100	[100.0]	66,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	79,600 円/㎡	100	[100.0]	[121.5]	100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 66,500 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。当該地域及び周辺地域の地価への影響は小さいと料する。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	桃園地区の価格水準の高い新しい団地の影響が大きい。周辺地域の住宅地の取引価格は上昇傾向と判断した。			
変動率 年間 +0.5% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因については、特に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	八幡東03C - 11512	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 住居 (70,160) 居住誘導区域		
b	八幡東03C - 10106	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	南西11 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
c	八幡東03C - 11310	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.3 m市道		1 住居 (60,200) 宅造工事規制区域		
d	八幡東03C - 11597	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200) 宅造規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 57,650	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,765	100 [84.7]	68,200	街路 0.0 交通・接近 0.0	68,200	
b	() 53,512	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [101.0]	53,035	100 [78.7]	67,389	環境 0.0	67,400	
c	() 51,391	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	52,650	100 [85.0]	61,941	画地 0.0	61,900	
d	() 57,409	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [91.8]	62,850	100 [92.1]	68,241	行政 0.0 その他 0.0	68,200	
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 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 +4.0	交通・接近 -11.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -8.2	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： 68,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に所在する宅地であり、適用困難である。							
(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)	
	1,424,854	280,480	1,144,374	927,260	217,114	(0.9750) 211,686	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	5,040,143 円 (47,500 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	50.00	L S 2 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	106㎡	11.0 m x 9.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 16㎡のワンルームタイプの共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段であるため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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 ~	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,210	60,500	1.0	60,500	1.0	60,500
2 ~	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,210	60,500	1.0	60,500	1.0	60,500
~										
~										
計		100.00	100.0	100.00		121,000				121,000
年額支払賃料						121,000 円 x 12ヶ月 = 1,452,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,452,000 円 x 4.0 % 円 x % = 58,080 円				
以上計 + a+ - -						1,393,920 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						121,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,162 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 %) 121,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 29,772 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,424,854 円 (13,442 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	八幡東03C (賃) - 11283	1,371 (1,315)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,371	対象基準階の月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 11291	1,204 (1,201)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,095	月額支払賃料 (1,210 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	56,800 円	14,200,000 x	0.4 %
維持管理費	58,080 円	1,452,000 x	4.0 %
公租公課	土地 16,500 円	査定額	
	建物 120,700 円	14,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	14,200 円	14,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	14,200 円	14,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	280,480 円 (	2,646 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(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	14,200,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 100.00 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	927,260 円 (8,748 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,424,854 円
総費用			280,480 円
純収益 -			1,144,374 円
建物等に帰属する純収益			927,260 円
土地に帰属する純収益 -			217,114 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			211,686 円 (1,997 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,040,143 円 (		47,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区石坪町9番9「石坪町5-24」			地積(㎡)	199	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)				
	ほぼ整形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	八幡4.7km					
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 250m、南 200m、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	旧電車通り背後の区画整然とした既存住宅地域	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方4.7km 法令 1住居(70,200)準防 規制				
	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、立地性・住環境が良好な平坦部の既存住宅地域として需要は底堅い。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	81,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	56,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区に広がる県道「大蔵到津線」背後を中心とした住宅地域の圏域である。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象基準地は八幡東区の住宅地域の中では利便性が良好な平坦地域に立地し住宅地としての需要は底堅く、地価水準は堅調に推移している。市場の中心価格帯は画地規模により様ではないが、土地のみが1,500万円～1,700万円前後と判断する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属するため、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算された。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性・利便性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し収益価格を考量して、さらに単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	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	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 79,600 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 北九州八幡東 - 10 公示価格 80,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 八幡東区を含む北九州の経済は、コロナ禍において、個人消費が総じて弱い動きにある一方で、住宅投資は持ち直し基調にある。</p> <p>(地域要因) 隣接区への交通アクセスが良好な既存住宅地域であり、基準地周辺では新築住宅が散見されるなど地価は堅調に推移している。</p> <p>(個別的要因) 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。</p>				
	変動率	年間 +2.0%	半年間 +1.5%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東03C - 10108	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北西8 m市道		1住居 (70,200)	
b	八幡東03C - 11104	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.5 m市道		近商 (90,200)	
c	八幡東03C - 10110	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		1低専 (60,80) 地区計画等 宅造規制区域	
d	八幡東03C - 10101	北九州市八幡東区		更地	()	袋地等	南東4.3 m市道		1住居 (70,172)	
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	() 86,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,580	$\frac{100}{[106.1]}$	82,545	街路 交通・ 0.0	81,000
b	() 87,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,993	$\frac{100}{[108.1]}$	81,400	接近 環境 0.0	
c	() 68,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	66,395	$\frac{100}{[81.6]}$	81,366	画地 行政 0.0	
d	() 53,162	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	67,582	$\frac{100}{[83.4]}$	81,034	その他 0.0	
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.12	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 +6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0		
			画地 -20.0	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： 81,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,649,521	489,900	2,159,621	1,671,680	487,941	(0.9750) 475,742	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,327,190 円 (56,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	199 ㎡	13.5 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅（ファミリータイプ）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,250	112,500	1.0	112,500
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,250	112,500	1.0	112,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		225,000		225,000
年額支払賃料					225,000 円 x 12ヶ月 = 2,700,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,700,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 108,000 円			
以上計 + a+ - -					2,592,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					225,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,160 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 %) 225,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 55,361 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 + + +					2,649,521 円 (13,314 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	八幡東 0 3 C (賃) - 10101	1,237 (1,237)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,237	対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	八幡東 0 3 C (賃) - 10102	907 (907)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,169	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	八幡東 0 3 C (賃) - 10198	1,400 (1,400)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,333	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	81,000 円	2,700,000 x	3.0 %
公租公課	土地 37,700 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 ~	489,900 円 (	2,462 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(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	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (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 (8,400 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,649,521 円
総費用			489,900 円
純収益 -			2,159,621 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 -			487,941 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			475,742 円 (2,391 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.2 %	
	11,327,190 円 (		56,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3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 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	71,500,000 円	1㎡当たりの価格	82,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区榎田2丁目9番2外「榎田2-12-3」				地積(㎡)	863	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)						
	長方形 1:1.5	共同住宅 RC 5F 1B	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西11m 市道、背面道	水道、ガス、下水	八幡5km	(その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 150m			標準的使用	中低層共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 35m、			規模	850㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	古くからの既成住宅地域	街路	11m市道	交通施設	八幡駅 東方5km 法令 1住居(70,200) 規制						
	地域要因の将来予測	小倉北区に近く、周辺の昭和町、茶屋町、石坪町等の取引の中には、高めの水準の取引事例も見られる。当該地域は北九州市の中央部付近に位置し、交通・生活の利便性が良く、地価水準は上昇の傾向にある。											
(3) 最有効使用の判定	中低層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	60,000 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	同一需給権は、八幡東区、戸畑区及び八幡西区の住宅地域一円とした。対象基準地はバス通りを中心に進展した地域である。当該地域は戸建住宅、共同住宅を中心に店舗、医院等も見られる地域である。周辺の昭和町、茶屋町、石坪町等の不動産が高めの水準で取引されている。地域要因に大きな変動はないが、周辺の影響を受け地価水準は上昇の傾向にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅地域であるが、店舗、医院等も見られる地域である。自用目的を主とする地域であるため、賃貸市場は弱含みで推移している。収益価格は比準価格に比べ、低く求められた。本件においては、取引事例より求めた実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を参考に、また、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公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	街路交通補正	街路交通要因	街路交通要因			
	標準地番号							画地行政その他	環境行政その他				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	標準補正	街路交通	0.0	地域要因	街路交通	-3.0
北九州八幡東(県) - 7								画地行政その他	環境行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]	82,800							
79,600 円/㎡		100	[100.0]	[98.0]	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		価格変動形成要因	要因	要因	要因							
	継続 新規	前年標準価格												82,200 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												
	変動率	年間	+0.7%	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東03C - 11207	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	南東8 m市道 北8 m 角地		1住居 (70,200)	
b	八幡東03C - 10108	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北西8 m市道		1住居 (70,200)	
c	八幡東03C - 11104	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.5 m市道		近商 (90,200)	
d	八幡東03C - 11208	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	北西6.5 m市道		近商 (80,200)	
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	() 65,345	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	70,984	100 [82.3]	86,250	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	86,300
b	() 86,799	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	87,580	100 [101.9]	85,947	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,900
c	() 87,295	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,993	100 [104.0]	84,609	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	84,600
d	() 78,754	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	80,763	100 [94.9]	85,103	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,100
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 +0.13	街路 0.0 画地 -7.3	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 +12.0 その他 0.0	環境 -25.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.17	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 +4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.12	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 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +1.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 -15.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 85,300 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			既成市街地内に所在する宅地であり、再調達原の把握が困難である。								
(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)
	24,673,857	5,231,880	19,441,977	17,164,000	2,277,977	(0.9542) 2,173,646	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	51,753,476 円 (60,000 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 (㎡)		
共同住宅	320.00	R C 5 F		1,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70%	200%	200%	863㎡	24.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	所在地域及び個別的要因を考慮し、R C 5 階建賃貸共同住宅を想定した。			有効率の理由	94.6%	近隣地域内のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳												
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)			
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)				
1 ~	共同住宅	320.00	90.3	289.00	1,300	375,700	1.0		375,700			
							1.0		375,700			
2 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,310	400,860	1.0		400,860			
							1.0		400,860			
3 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,330	406,980	1.0		406,980			
							1.0		406,980			
4 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,330	406,980	1.0		406,980			
							1.0		406,980			
5 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,330	406,980	1.0		406,980			
							1.0		406,980			
計		1,600.00	94.6	1,513.00		1,997,500			1,997,500			
年額支払賃料						1,997,500 円 x 12ヶ月 =				23,970,000 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)						8,000 円/台 x 12 台 x 12ヶ月 +				= 1,152,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により充当				0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						23,970,000 円 x 4.0 % 円 x % =				958,800 円		
以上計 + a+ - -											24,163,200 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,997,500 円 x 96.0 % x 1.00 % =				19,176 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,997,500 円 x 96.0 % x 0.2563 =				491,481 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 + + +						24,673,857 円				(28,591 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	八幡東03C (賃) - 11301	1,000 (1,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,000	対象基準階の月額実質賃料 1,339 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 10198	1,400 (1,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,400	月額支払賃料 (1,310 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	1,120,000 円	280,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,004,880 円	25,122,000 x	4.0 %
公租公課	土地 167,000 円	査定額	
	建物 2,380,000 円	280,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	280,000 円	280,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	280,000 円	280,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,231,880 円 (	6,062 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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	280,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,164,000 円 (19,889 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,673,857 円
総費用			5,231,880 円
純収益 -			19,441,977 円
建物等に帰属する純収益			17,164,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,277,977 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,173,646 円 (2,519 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	51,753,476 円 (		60,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	5,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区河内 1 丁目 2 6 1 0 番 1 7 「河内 1 - 1 - 5」			地積 (m ²)	345	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	「調区」 (70,200)	
	不整形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域	北東 11.5 m 県道	下水	枝光 6 km	(その他) 風致地区 (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 16 m、規模 350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	近隣地域内の家屋の疎密度は低い。	街路	11.5 m 県道	交通施設	枝光駅 南西方 6 km 法令「調区」 (40,60) 風致地区 規制	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、市街化調整区域に指定された郊外域の既存住宅地域であり、変化に乏しく、地域の変動を惹起する要因は特に見当たらない。今後についても、ほぼ現状を維持して推移するであろうと予測される。						
(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	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	17,300 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	価格牽連性が認められる同一需給圏のおよその範囲は、八幡東区を中心とする市内郊外域の市街化調整区域に存する住宅地域一帯である。需要者は、地縁的選好性が強い個人にほぼ限定されていると思われる。当該圏域では、高齢化の進展などによる潜在的な土地の供給圧力に比し、需要は公法上の規制などから弱含み気味に推移しているものと判断される。市場の相場については、市況低迷により取引件数が非常に少ないため、判断が困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格については、価格牽連性が認められる市内周辺区の市街化調整区域の既存住宅地域から事例を採用した上、各種の補修事も事例の地域性、個別性を検討して適切に施し得たため、実証的な価格が得られたものと判断した。収益価格は、地縁的特性から明確な住宅の賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。したがって、本件では、鑑定評価の各手順を再吟味の上で標準価格を採用して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 標準化補正 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 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	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 標準化補正 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -2.8 % 半年間 %		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 北九州地区の経済は、コロナ禍の影響から引き続き厳しい状況にあるが、現在のところ、概ね持ち直し基調で推移していると思料される。 (地域要因) 当該近隣地域には、特筆すべき変動要因は認められない。圏内の市況は、公法上の規制や立地条件などから低調気味である。 (個別的要因) 格別の個別的要因の変動は見当たらない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	若松03C - 10419	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		「調区」(40,60)風致地区				
b	小倉南3C - 11003	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西8 m国道		「調区」(40,60)				
c	若松03C - 10406	北九州市若松区		更地	()	不整形	南東6 m市道		「調区」(40,60)				
d	若松03C - 10416	北九州市若松区		建付地	()	不整形	南東2.8 m市道		「調区」(40,60)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,923	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	15,573	$\frac{100}{[99.6]}$	15,636	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	15,600			
b	() 10,150	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[59.5]}$	17,025	$\frac{100}{[109.1]}$	15,605	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	15,600			
c	() 19,927	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,482	$\frac{100}{[102.9]}$	19,905	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	19,900			
d	() 7,039	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,009	$\frac{100}{[72.0]}$	18,068	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	18,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +6.0	画地 -40.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
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： 17,300 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			% / 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		当該近隣地域は、市街化調整区域に指定された土地利用度の低い郊外の地域であり、明確な住宅の賃貸市場が確認できないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 3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 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区荒生田3丁目1488番1「荒生田3-1-5」				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	商業(80,400)準防		
	不整形 1.2:1	事務所兼住宅 RC 5	小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域	北西19m 県道	水道、ガス、下水	八幡4km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 140m、西 50m、南 30m、北 90m			標準的使用	中層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15m、			規模	240㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	八幡駅 東方4km	法令規制	商業(80,400)準防		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	108,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	74,100 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、八幡東区、八幡西区東部、戸畑区、小倉北区西部の路線商業地域一円と考える。小倉から折尾を結ぶ幹線道路沿線で車輛通行量は多い。営業店舗の建替え等が見られる。対象標準地の所在する近隣地域は、現在道路の拡幅工事が行われており、また、当該幹線背後の地域の不動産はこれまでより高い水準で取引されており、地価は上昇傾向である。								
(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、商業者向けの賃貸物件も少なく、収益性も低いため新規の参入者は少ない。よって、地域の動向に留意し、比準価格を標準として収益価格を関連付け、他の地価調査基準地価格等との均衡を踏まえ、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/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通要環境行政その他	
	標準地番号								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通要環境行政その他	
	北九州八幡東(県) 5 - 4								
(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						内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通要環境行政その他	
	104,000 円/㎡								
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通要環境行政その他	
	代表標準地 標準地 標準地番号								
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格						内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通要環境行政その他	
	115,000 円/㎡								
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	半年間				内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通要環境行政その他	
	+1.9%	%	%						
<p>〔一般的要因〕 昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明であるが、当該地域及び周辺地域の地価への影響は殆ど感じられない。</p> <p>〔地域要因〕 幹線道路沿線の商業地域で、標準地の前面道路拡幅が終了したが、ガードレール等が残置されているので前年の道路幅員を採用した。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因については、特に変動要因は認められない。</p>									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東03C - 30101	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	南26 m 県道 西7.5 m 北8 m 三方路		商業 (100,400)		
b	八幡東03C - 10899	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北20 m 県道		商業 (90,400)		
c	八幡東03C - 11307	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北10 m 市道		商業 (90,400)		
d	戸畑03C - 11095	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南20 m 市道		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	() 118,424	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [90.0]	100 [106.7]	124,430	100 [115.6]	107,638	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	108,000	
b	() 133,148	100 [120.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	111,844	100 [104.0]	107,542	環境 0.0	108,000	
c	() 105,042	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	105,672	100 [96.8]	109,165	画地 0.0	109,000	
d	() 107,749	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,365	100 [102.3]	106,906	行政 0.0 その他 0.0	107,000	
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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 +5.0	画地 +6.7	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +12.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 108,000 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			既成市街地内の商業地であり、再調達原価の把握が困難であるため適用出来ない。							
(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 %/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)	
	12,767,065	2,869,342	9,897,723	9,142,000	755,723	(0.9534) 720,506	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	16,755,953 円 (74,100 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	160.00	R C 5 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	226 ㎡	16.0 m x 13.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は事務所、3階以上は約45㎡の共同住宅			有効率の理由	87.0 % 地域内において標準的	

(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	160.00	80.0	128.00	2,250	288,000	5.0		1,440,000	
2 ~	事務所	160.00	85.0	136.00	1,750	238,000	5.0		1,190,000	
3 ~	共同住宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0		192,960	
							1.0		192,960	
4 ~	共同住宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0		192,960	
							1.0		192,960	
5 ~	共同住宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0		192,960	
							1.0		192,960	
計		800.00	87.0	696.00		1,104,880			3,208,880	578,880
年額支払賃料						1,104,880 円 x 12ヶ月 = 13,258,560 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)						保証金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						13,258,560 円 x 5.0 % 円 x % = 662,928 円				
以上計 + a+ - -						12,595,632 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,208,880 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,484 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 %) 578,880 円 x 95.0 % x 0.2563 = 140,949 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 + + +						12,767,065 円 (56,491 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	八幡東03C (賃) - 11292	2,280 (2,269)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,280	対象基準階の月額実質賃料 2,259 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 11297	1,028 (1,028)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,028	月額支払賃料 (2,250 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	700,000 円	140,000,000 x	0.5 %
維持管理費	530,342 円	13,258,560 x	4.0 %
公租公課	土地 169,000 円	査定額	
	建物 1,190,000 円	140,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	140,000 円	140,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	140,000 円	140,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,869,342 円 (	12,696 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	140,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,142,000 円 (40,451 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,767,065 円
総費用			2,869,342 円
純収益 -			9,897,723 円
建物等に帰属する純収益			9,142,000 円
土地に帰属する純収益 -			755,723 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			720,506 円 (3,188 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	16,755,953 円 (		74,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	75,400 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	63,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区中央 2 丁目 1 4 番 8 「中央 2 - 1 9 - 4」			地積 (㎡)	51	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,456)	
	長方形 1:2	店舗 W 2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域	西 7.6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 8 m、規模 50 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	アーケード商店街	街路	7.6 m 市道	交通施設	八幡駅 東方 1.6 km 法令 商業 (100,456) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、旧来からの商業地域 (アーケード商店街) である。現在のところ、地域の変動を誘引する特筆すべき要因は認められない。よって、今後、当分の間は、ほぼ現状維持で推移するであろうと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	54,200 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	代替、競争等の関係が認められる同一需給圏の範囲は、八幡東区及び周辺区の商業地域一帯である。需要の中心は、地場で事業経営を目論む個人や法人であると思料される。圏内の商況は、土地の収益性や利用度などによって、区々であり、取引市場も同様に多様化の様相を強めている。近隣地域は、古くからのアーケード商店街であるが、他地区との競合の影響や現在の繁華性などから推して、収益性に着目した需要は弱含み気味に推移しているであろうと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、商業地の品等の類似性に留意して事例を採用し、各種の補修正は適切に行なえたため、実証的な価格が得られたものと判断した。収益価格は、低層の店舗兼事務所を想定して試算したが、価格と賃料との相関関係が希薄であることなどから、やや低めの価格が求められたと思われる。よって、本件では、市況を反映した比準価格を重視し収益価格も参酌した上で、指定基準地の価格との均衡にも十分に留意して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 +10.0 域 交通 0.0 要 環境 +37.0 因 行政 0.0 其他 +5.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡東(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	115,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	73,900	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	75,600 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 / ㎡						
	変動率 年間	-0.3 %	半年間	%				
	価格形成要因	(一般的要因) 最近の景気は、コロナ禍の影響から引き続き厳しい状況にある。商況は、地域性や業種、業態などによって多様化の様相を呈している。 (地域要因) 当該近隣地域は、近年、変化に乏しい状況が継続している。商況は、繁華性などから推して、膠着気味に推移しているものと判断される。 (個別的要因) 格別の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	八幡東03C - 11397	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南東27 m県道		商業 (90,400)		
b	八幡東03C - 11596	北九州市八幡東区		更地	()	袋地等	北西6 m市道		1住居 (60,200)		
c	戸畑03C - 11003	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		近商 (90,300)		
d	戸畑03C - 10105	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	東30 m国道 南2.8 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	() 96,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,454	$\frac{100}{[117.8]}$	82,728	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	82,700	
b	() 25,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	41,527	$\frac{100}{[60.5]}$	68,640	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	68,600	
c	() 108,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,267	$\frac{100}{[122.3]}$	89,343	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	89,300	
d	() 76,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	92,791	$\frac{100}{[126.8]}$	73,179	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	73,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0	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： 78,500 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)
	1,571,743	336,390	1,235,353	1,107,580	127,773	(0.9739) 124,438	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	2,765,289 円 (54,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	50.00	S 2 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	500 %	456 %	51 ㎡	5.0 m x 10.0 m	前面道路：市道 7.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分は店舗、2階部分は事務所の鉄骨造2階建の建物を想定した。			有効率の理由	90.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	50.00	90.0	45.00	1,681	75,645	4.0	302,580	
2 ~ 2	事務所	50.00	90.0	45.00	1,300	58,500	2.0	151,290	
~							5.0	292,500	
~									
~									
計		100.00	90.0	90.00		134,145		595,080	
年額支払賃料		134,145 円 x 12ヶ月 =					1,609,740 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)		保証金により補填。					0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		1,609,740 円 x 5.0 %					+ 円 x % = 80,487 円		
以上計 + a+ - -							1,529,253 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		595,080 円 x 95.0 % x 1.00 % =					5,653 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 %) 151,290 円 x 95.0 % x 0.2563 =					36,837 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		円 x % x % =					0 円		
総収益 + + +		1,571,743 円					(30,818 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	八幡東03C (賃) - 11504	2,160 (2,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,728	対象基準階の 月額実質賃料 1,718 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 11503	2,049 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,708	月額支払賃料 (1,681 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	79,000 円	15,800,000 x	0.5 %
維持管理費	64,390 円	1,609,740 x	4.0 %
公租公課	土地 27,100 円	査定額	
	建物 134,300 円	15,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	15,800 円	15,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,800 円	15,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	336,390 円 (	6,596 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9739
(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	15,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 100.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % + 仕上部分 0.0676 x 30 % + 設備部分 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,107,580 円 (21,717 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,571,743 円	
総費用		336,390 円	
純収益 -		1,235,353 円	
建物等に帰属する純収益		1,107,580 円	
土地に帰属する純収益 -		127,773 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		124,438 円 (2,440 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	2,765,289 円 (	54,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所. Row 1: 北九州八幡東(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 二村 吉則 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 56,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (3) and (8) regarding valuation standards and adjustments.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東03C - 11106	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400) 宅地造成工事規制	
b	八幡東03C - 11304	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南18 m市道 西6 m 角地		1住居 (80,200)	
c	八幡東03C - 11509	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	西15 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他	
d	戸畑03C - 10105	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	東30 m国道 南2.8 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	() 64,099	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	67,743	100 [92.2]	73,474	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	75,700
b	() 72,618	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [99.9]	73,127	100 [82.0]	89,179	画地 +3.0 行政 0.0	91,900
c	() 36,250	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [60.0]	100 [102.0]	59,528	100 [80.7]	73,765	その他 0.0	76,000
d	() 76,987	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [85.0]	100 [98.0]	92,791	100 [125.0]	74,233		76,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -0.1	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 -11.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 75,700 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			既成市街地内の商業地であり、再調達原価の把握が困難であるため適用出来ない。							
(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 %/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)	
	6,181,650	1,326,900	4,854,750	3,182,540	1,672,210	(0.9739) 1,628,565	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	36,190,333 円 (53,100 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	300.00	S 1 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	682 ㎡	27.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 46.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一階店舗（一棟貸し）			有効率の理由	100.0 %	地域内において標準的

(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	300.00	100.0	300.00	1,800	540,000	5.0	2,700,000	
~									
~									
~									
計		300.00	100.0	300.00		540,000		2,700,000	
年額支払賃料						540,000 円 x 12ヶ月 = 6,480,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,480,000 円 x 5.0 % 円 x % = 324,000 円			
以上計 + a+ - -						6,156,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,700,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,650 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						6,181,650 円 (9,064 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	八幡東03C (賃) - 11299	2,039 (2,038)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,039	対象基準階の月額実質賃料 1,808 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 11202	1,524 (1,522)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,524	月額支払賃料 (1,800 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	227,000 円	45,400,000 x	0.5 %
維持管理費	259,200 円	6,480,000 x	4.0 %
公租公課	土地 364,000 円	査定額	
	建物 385,900 円	45,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,400 円	45,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,400 円	45,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,326,900 円 (	1,946 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9739
(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	45,400,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,182,540 円 (4,666 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,181,650 円
総費用			1,326,900 円
純収益 -			4,854,750 円
建物等に帰属する純収益			3,182,540 円
土地に帰属する純収益 -			1,672,210 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,628,565 円 (2,388 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	36,190,333 円 (		53,100 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	八幡東03C - 30101	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	南26 m 県道 西7.5 m 北8 m 三方路		商業 (100,400)		
b	八幡東03C - 11307	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北10 m 市道		商業 (90,400)		
c	八幡東03C - 10899	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北20 m 県道		商業 (90,400)		
d	戸畑03C - 11002	北九州市戸畑区		建付地	()	台形	北20 m 市道 西2.5 m 角地		近商 (100,200)		
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	() 118,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[106.7]}$	124,430	$\frac{100}{[100.0]}$	124,430	街路 0.0 交通・接近 0.0	124,000	
b	() 105,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,672	$\frac{100}{[91.1]}$	115,996	環境 0.0	116,000	
c	() 133,148	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,844	$\frac{100}{[98.0]}$	114,127	画地 0.0	114,000	
d	() 104,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	108,152	$\frac{100}{[86.3]}$	125,321	行政 0.0 その他 0.0	125,000	
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 +0.15	街路 0.0 画地 +6.7	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 +0.08	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0
c	その他	% / 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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0 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： 120,000 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)
	21,747,230	4,725,592	17,021,638	15,672,000	1,349,638	(0.9534) 1,286,745	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	29,924,302 円 (91,500 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・事務所付共同住宅	260.00	R C 5 F		1,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	500 %	500 %	327 ㎡	13.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は事務所、3～5階はファミリータイプの賃貸住宅で構成された鉄筋コンクリート造5階建の建物を想定した。			有効率の理由	86.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	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	260.00	75.0	195.00	2,360	460,200	4.0	1,840,800
2 ~	事務所	260.00	85.0	221.00	1,900	419,900	2.0	920,400
3 ~ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,400	327,600	5.0	2,099,500
~							1.0	327,600
~							1.0	327,600
計		1,300.00	86.0	1,118.00		1,862,900		4,923,100
年額支払賃料		1,862,900 円 x 12ヶ月 = 22,354,800 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		共益費の授受は慣行化していない。						
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		保証金により補填。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))		22,354,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,117,740 円						
以上計 + a+ - -		21,237,060 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		4,923,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 46,769 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)		償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,903,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 463,401 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 + + +		21,747,230 円 (66,505 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	八幡東03C (賃) - 11503	2,049 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,277	対象基準階の 月額実質賃料 2,469 円/㎡
b	八幡東03C (賃) - 11504	2,160 (2,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,541	月額支払賃料 (2,360 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	1,200,000 円	240,000,000 x	0.5 %
維持管理費	894,192 円	22,354,800 x	4.0 %
公租公課	土地 111,400 円	査定額	
	建物 2,040,000 円	240,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	240,000 円	240,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	240,000 円	240,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,725,592 円 (	14,451 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	240,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 1,300.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	15,672,000 円 (47,927 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,747,230 円	
総費用		4,725,592 円	
純収益 -		17,021,638 円	
建物等に帰属する純収益		15,672,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,349,638 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,286,745 円 (3,935 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	29,924,302 円 (	91,500 円 / m ²)	