

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	株式会社平成総合鑑定所
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	51,700 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]	41,000 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	北九州市八幡西区中の原2丁目2220番30「中の原2-10-3」				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中専(60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	北東6m 市道	水道、ガス、下水	三ヶ森1.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 なし	街路 標準方位 北6m 市道	交通 築豊電鉄三ヶ森駅 東 1.8km	法令 1中専(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	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,900 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	同一需給圏は八幡西区南部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は八幡西区在住、又は八幡西区周辺に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域及びその周辺を含む広域的な地域は、土地区画整理事業等による開発動向の高いエリアであり、そのため取引は活発である。八幡西区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3500万円、土地のみであれば1000万円程度が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、自家自用の戸建住宅で形成される地域で、自用目的の取引が支配的であり、収益性により価格が形成されている地域ではないため、市場実態に裏付けられた比準価格を採用し、収益価格は参考にとり、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 14	[100.2]	100	100	[100.0]	51,700	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,400 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	不動産市場における新型コロナウイルスによる影響は限定的で取引は堅調。大きな需要減退は見られていない。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 +0.6% 半年間 %		個別的要因		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西03C - 11313	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北西9 m市道 東6 m 角地		1 住居 (70,200)					
b	八幡西03C - 10506	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道		2 住居 (60,200) 居住誘導区域					
c	八幡西03C - 10803	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)					
d	八幡西03C - 10614	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北4 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	() 55,028	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	55,248	100 [107.7]	51,298	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	51,300			
b	() 55,025	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,025	100 [107.1]	51,377	環境 画地	0.0 0.0	51,400			
c	() 49,064	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	49,309	100 [95.1]	51,850	行政	0.0	51,900			
d	() 49,436	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,634	100 [95.3]	52,082	その他	0.0	52,100			
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 +0.05	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-12.5 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -5.0	交通・接近 その他	-1.5 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,700 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,574,402	718,240	2,856,162	2,442,220	413,942	(0.9750) 403,593	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	9,609,357 円 (40,900 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	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	14.3 m x 16.7 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 2 戸、1 戸平均 5 5 ㎡のファミリータイプを想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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	住宅	110.00	100.0	110.00	1,400	154,000	1.0	154,000	1.0	154,000
~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,400	154,000	1.0	154,000	1.0	154,000
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		308,000				308,000
年額支払賃料						308,000 円 x 12ヶ月 = 3,696,000 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						建物の規模が小さいため管理費の徴収がないことを想定した				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金などにより充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,696,000 円 x 5.0 % 円 x % = 184,800 円				
以上計 + a+ - -						3,511,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						308,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,926 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 308,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 60,276 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 + + +						3,574,402 円 (15,210 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	八幡西03C (賃) - 10601	1,064 (1,029)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [87.0]	<u>100</u> [100.0]	1,359	対象基準階の 月額実質賃料 1,425 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10602	1,180 (1,180)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [79.0]	<u>100</u> [100.0]	1,494	月額支払賃料 (1,400 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	149,600 円	37,400,000 x	0.4 %
維持管理費	147,840 円	3,696,000 x	4.0 %
公租公課	土地 28,100 円	査定額	
	建物 317,900 円	37,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,400 円	37,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,400 円	37,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	718,240 円 (	3,056 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	37,400,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 220.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,442,220 円 (10,392 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,574,402 円
総費用			718,240 円
純収益 -			2,856,162 円
建物等に帰属する純収益			2,442,220 円
土地に帰属する純収益 -			413,942 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			403,593 円 (1,717 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,609,357 円 (		40,900 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
北九州八幡西(県) - 2	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	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	64,800 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]	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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区光貞台2丁目16番2「光貞台2-16-2」			地積 (㎡)	223	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)				
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m 市道	水道、ガス、下水	折尾3km					
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 300m、南 270m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、規模			225㎡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	標準方位北 6m市道	交通	折尾駅 北方3km	法令	1低専(50,80)	
	地域要因の将来予測	住環境・品等が良好な熟成した戸建住宅団地として需要は根強く、団地内では建築中の住宅が散見される。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価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	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		64,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡							
	原価法	積算価格		/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区北部を中心とした住宅地域の圏域であり、需要者の中心は八幡西区及び周辺の居住者と判断する。圏内では公共団体による大規模な土地区画整理事業が施行され、民間開発事業者による大規模～小規模の分譲戸建住宅の供給も旺盛であり、地価水準は強含みで推移している。取引市場における中心価格帯は画地規模により様ではないが、土地のみが1,500万円程度、新築戸建住宅が3,500万円程度と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の戸建住宅が建ち並び住宅団地に存し自用目的の取引が支配的であるため、積算価格及び収益価格は試算せず標準価格のみを試算した。標準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した対象基準地周辺の複数事例から標準しており、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向に留意して、標準価格を採用し、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	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	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	地域交通環境行政その他
	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 62,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡西 - 22 公示価格 63,500 円/㎡		価格変動状況要因	<p>(一般的要因) 八幡西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) 住環境・品等が優れた住宅団地として需要は堅調であり、基準地周辺では新築住宅が散見されるなど地価は強含みで推移している。</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。なお、接道部分の方位格差は反映した。</p>					
	変動率	年間 +4.5%	半年間 +2.0%								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西03C - 10721	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西9 m市道		1 中専 (60,200)					
b	八幡西03C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	西9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他					
c	八幡西03C - 10208	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南西4.5 m道路		1 低専 (50,80)					
d	八幡西03C - 10712	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北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	() 58,576	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,572	$\frac{100}{[94.8]}$	62,840	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	64,100				
b	() 64,311	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,950	$\frac{100}{[104.0]}$	63,413	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	64,700				
c	() 65,186	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	64,803	$\frac{100}{[100.9]}$	64,225	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	65,500				
d	() 62,835	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,903	$\frac{100}{[101.0]}$	63,270	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	64,500				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +1.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	+2.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 64,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州八幡西区日吉台2丁目1279番49「日吉台2-8-7」				地積(㎡)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(60,100)	
	ほぼ整形1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	折尾1.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 150m、北 150m		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 20m、		規模	250㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	5m市道	交通施設	折尾駅西方1.2km 法令 2低専(60,100) 規制	
地域要因の将来予測	折尾駅に比較的近い住宅地域である。折尾駅周辺の開発により利便性は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。コロナ禍の影響は顕在化してないが不透明感がある。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	34,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区の西部から北部にかけての開発された住宅団地である。需要者の中心は八幡西区の居住者及び北九州市内等への通勤者である。区画整然とした住宅地域であり、開発が進む鉄道駅に近く、生活利便性等的にやや優り、需要は弱含みで推移していたが近時の好況等もあり、下げ止まり感が出てきた。土地は70坪前後で1,000万円~1,200万円、新築戸建で2,500万円~3,000万円程度が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の住宅地域であるため、自用目的の取引が支配的であり、企業等勤務者向けのアパート等も混在しているが収益物件は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +3.0
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -6.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 交通 0.0 域 交通 -6.0
	北九州八幡西(県) - 2	[104.5]	100	100	[101.0]	52,000	標準 交通 0.0 域 交通 -6.0	
	前年指定基準地の価格 62,000 円/㎡	100	[100.0]	[125.9]	100		標準 交通 0.0 域 交通 -6.0	
(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 52,600 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	北九州地区の経済は、緩やかな回復の動きが止まりつつある。消費傾向は幾分慎重化、住宅投資は貸家中心に伸びている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	比較的閑静な戸建住宅地域であり、地価は弱含みながら上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +1.5%	半年間 %		〔個別的要因〕		価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。	

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	八幡西03C-10305	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		2 低専 (60,100)	
b	八幡西03C-10301	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	八幡西03C-10308	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		2 低専 (60,100)	
d	八幡西03C-10722	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		2 低専 (60,100)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 51,402	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,813	100 [97.0]	53,415	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,900
b	() 54,258	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	53,721	100 [98.8]	54,373	画地 +1.0 行政 0.0	54,900
c	() 56,505	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	56,505	100 [106.5]	53,056	その他 0.0	53,600
d	() 51,568	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,774	100 [99.7]	51,930		52,400
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.12	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.11	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 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,400 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,033,407	579,136	2,454,271	2,095,370	358,901	(0.9746) 349,785	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	8,134,535 円 (34,300 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	126,800 円	31,700,000 x	0.4 %
維持管理費	92,736 円	3,091,200 x	3.0 %
公租公課	土地 26,800 円	査定額	
	建物 269,400 円	31,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,700 円	31,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,700 円	31,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	579,136 円 (	2,444 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,700,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 230.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,095,370 円 (8,841 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,033,407 円
総費用			579,136 円
純収益 -			2,454,271 円
建物等に帰属する純収益			2,095,370 円
土地に帰属する純収益 -			358,901 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			349,785 円 (1,476 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	8,134,535 円 (		34,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	28,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	79,800 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	63,000 円 / m 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	路線価 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	北九州市八幡西区山寺町 1 0 番 7 「山寺町 9 - 2 0」			地積 (m ²)	353	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)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 10 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 1.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 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 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	中心市街地周辺に位置する利便性が良好で閑静な住宅地域	街路	1 0 m 市道	交通施設	黒崎駅 南西方 1.3 km 法令 1 住居 (70,200) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅にアパート等も混在する住宅地域で、当面現状推移と予測する。周辺への商業施設の進出等利便性向上もあり、需要・地価は強含み推移と予測する。今後もコロナ禍の影響に要注意である。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	61,600 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に J R 黒崎駅圏及び周辺各駅勢圏の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅取得者層である。周辺への商業施設の進出等利便性向上もあり、閑静で利便性が良好な近隣地域の需要・地価は強含みで推移中である。需要の中心的価格帯は、土地 3 0 0 m ² で 2, 1 0 0 ~ 2, 6 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、黒崎駅を中心に周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。共同住宅も存するが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は若干低位に試算された。対象地は、利便性や快適性を重視する住宅地であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
	前年指定基準地の価格	73,000 円 / m ²	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	79,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,600 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 +1.5 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況	
	一般的要因		当区の人口は微減、高齢化率は上昇。利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価は強含みだが、今後もコロナ禍の影響に要注意。						
	地域要因		地域要因に特に変動はない。中心市街地周辺の閑静で利便性が良い地域で、需要・地価は強含みだが、今後もコロナ禍の影響に要注意。						
	個別的要因		個別的要因については特に変動は見られない。						

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	八幡西03C - 11103	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	東3 m市道		商業 (90,240)				
b	八幡西03C - 10693	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道 西4 m 角地		商業 (100,360)				
c	八幡西03C - 11398	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)				
d	八幡西03C - 10807	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西5.8 m市道		1 住居 (70,200)				
e	八幡西03C - 10496	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 50,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	62,500	$\frac{100}{[75.2]}$	83,112	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	83,100			
b	() 62,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,604	$\frac{100}{[80.0]}$	75,755	画地 0.0 行政 0.0	75,800			
c	() 71,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,215	$\frac{100}{[85.7]}$	84,265	その他 0.0	84,300			
d	() 114,501	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,608	$\frac{100}{[116.1]}$	82,350	その他 0.0	82,400			
e	() 57,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,529	$\frac{100}{[71.0]}$	82,435	$[100.0]$ 100	82,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +2.0	環境 -17.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -26.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	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 -29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	5,840,722	1,188,300	4,652,422	3,715,570	936,852	(0.9750) 913,431	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	21,748,357 円 (61,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	200.00	L S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	200%	353㎡	20.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階約 50㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段使用の為

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,240	248,000	1.0	248,000
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,240	248,000	1.0	248,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		496,000		496,000
年額支払賃料					496,000 円 x 12ヶ月 = 5,952,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					5,952,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 238,080 円			
以上計 + a+ - -					5,713,920 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					496,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 4,762 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 %) 496,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 122,040 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 + + +					5,840,722 円 (16,546 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	八幡西03C (賃) - 10901	1,419 (1,361)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [114.0]	1,394	対象基準階の 月額実質賃料 1,268 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 11295	1,253 (1,177)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	1,332	月額支払賃料 (1,240 円/㎡)
c	八幡西03C (賃) - 10101	1,241 (1,215)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [117.0]	1,190	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	227,600 円	56,900,000 x	0.4 %
維持管理費	297,600 円	5,952,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,700 円	査定額	
	建物 483,600 円	56,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,188,300 円 (	3,366 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	56,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 400.00 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	3,715,570 円 (10,526 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,840,722 円
総費用			1,188,300 円
純収益 -			4,652,422 円
建物等に帰属する純収益			3,715,570 円
土地に帰属する純収益 -			936,852 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			913,431 円 (2,588 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	21,748,357 円 (		61,600 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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(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	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	83,700 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]	66,000 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	北九州市八幡西区岡田町 8 番 4 「岡田町 3 - 2 5」				地積 (㎡)	227	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1:1.2	住宅 L S 3	一般住宅のほか共同住宅も多い利便な住宅地域	南西 8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 700 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低中層の住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	黒崎地区に隣接する傾斜地勢の既成住宅地域	街路	8 m 市道	交通施設	黒崎駅 南方 700 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低中層の住宅地					(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	84,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接区の中心市街地に立地する住宅地域の圏域であり、需要者の中心は J R 黒崎駅を最寄駅とする八幡西区の居住者と判断する。対象基準地は黒崎駅から徒歩圏内の利便性が優れた住宅地域に属し、傾斜地勢ながら品等及び価格水準は八幡西区内で上位に位置する。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、土地のみが 2,000 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、比準の各過程も適切と判断され、得られた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、自己使用目的の取引が支配的な地域に属し、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算された。鑑定評価額の決定にあたっては、居住快適性がより重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	北九州八幡西(県) - 7	[101.4] 100	100	100	[100.0] 100	83,900		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,300 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	八幡西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。			
	- 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	黒崎中心部より徒歩圏内の住宅地域であり、立地的優位性から住宅地需要は強く、地価は堅調に推移している。		
変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				個別的要因		対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 10807	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西5.8 m市道		1 住居 (70,200)		
b	八幡西03C - 11398	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	八幡西03C - 10898	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	八幡西03C - 11314	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西6 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	() 114,501	100 [120.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	95,704	100 [114.0]	83,951	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	84,000	
b	() 71,429	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,215	100 [85.5]	84,462	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,500	
c	() 69,775	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	69,775	100 [84.6]	82,476	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,500	
d	() 73,999	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [95.1]	78,356	100 [90.7]	86,390	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	86,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	画地 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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -4.9	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： 84,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,264,210	631,156	2,633,054	2,043,890	589,164	(0.9750) 574,435	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	13,677,024 円 (60,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	227㎡	13.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均賃貸面積 50㎡程度のファミリー向け賃貸共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	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	1,260	138,600	1.0	138,600	1.0	138,600
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,260	138,600	1.0	138,600	1.0	138,600
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		277,200				277,200
年額支払賃料						277,200 円 x 12ヶ月 =				3,326,400 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						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 (%))						3,326,400 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % =				133,056 円
以上計 + a+ - -										3,193,344 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						277,200 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,661 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 %) 277,200 円 x 96.0 % x 0.2563 =				68,205 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 + + +						3,264,210 円 (14,380 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	八幡西03C (賃) - 10101	1,241 (1,215)	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,241	対象基準階の月額実質賃料 1,288 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10102	1,365 (1,336)	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,325	月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
c	八幡西03C (賃) - 10103	928 (928)	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,221	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	133,056 円	3,326,400 x	4.0 %
公租公課	土地 44,300 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 ~	631,156 円 (	2,780 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(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	31,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 220.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,043,890 円 (9,004 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,264,210 円
総費用			631,156 円
純収益 -			2,633,054 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 -			589,164 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			574,435 円 (2,531 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,677,024 円 (		60,300 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
北九州八幡西(県) - 6	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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	65,800 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]	52,000 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	北九州市八幡西区引野 1 丁目 1 2 番 7 「引野 1 - 1 2 - 1 1」			地積 (㎡)	328	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	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 3.4 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 120 m、北 120 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 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	都市高速道路インター近くの既存の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	J R 黒崎駅 南西方 3.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅のほか低層の共同住宅も混在する住宅地域である。明確な地域要因の変動は見られないが、交通上の利便性が高いことから、住宅地の需要は高く、地価水準は上昇傾向が続いている。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	67,100 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	48,900 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、八幡西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部に通勤する八幡西区内の居住者である。近隣地域は、旧来からの住宅地域で、交通上の利便性が高いことから、当該地域内での住宅地需要は安定している。取引価格の中心価格帯は、規模等によりある程度のバラツキはあるが、新築物件で総額 3 5 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	標準価格については、八幡西区内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因の比較等補正を適正に行い試算した。収益価格は、最有効使用の賃貸用建物を想定して試算したが、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標準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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	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 標準 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
	北九州八幡西(県) - 14	[101.3]	100	100	[100.0]	64,000	0.0 地 街路 0.0 交通 +1.0 要 環境 -13.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格 55,500 円 / ㎡	100	[100.0]	[87.9]	100		0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 64,500 円 / ㎡	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
				(一般的 要因)	八幡西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。		
				(地域 要因)	黒崎都心部外縁の住宅地では、交通上の利便性等により、住宅地としての需要は高く、取引価格も上昇傾向にある。		
				(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。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 10903	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 中専 (60,200) 居住誘導区域		
b	八幡西03C - 10612	北九州市八幡西区		建付地	()	正方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	八幡西03C - 11106	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北西9 m市道 南西6 m 角地		2 住居 (70,200)		
d	八幡西03C - 10105	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南西9 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	八幡西03C - 10703	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東11 m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 68,962	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,307	$\frac{100}{[102.0]}$	67,948	街路 交通・ 0.0	67,900	
b	() 64,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,083	$\frac{100}{[95.1]}$	67,385	接近 0.0		
c	() 67,385	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,592	$\frac{100}{[99.7]}$	66,792	環境 0.0		
d	() 66,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	64,394	$\frac{100}{[96.9]}$	66,454	画地 行政 0.0		
e	() 66,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,000	$\frac{100}{[98.5]}$	67,005	その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,100 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)
	4,271,985	799,976	3,472,009	2,781,780	690,229	(0.9750) 672,973	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	16,023,167 円 (48,900 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	150.00	L S 2 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
1 住居	60 %	200 %	200 %	328 ㎡	15.0 m x 22.0 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	50 ㎡程度の3DKのファミリータイプを想定した(各階3戸、計6戸)。			有効率の理由	100.0 %	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,222	183,300	1.0	183,300
2 ~	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,222	183,300	1.0	183,300
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		366,600		366,600
年額支払賃料				366,600 円 x 12ヶ月 = 4,399,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				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 (%))				4,399,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 219,960 円				
以上計 + a+ - -				4,179,240 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				366,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,483 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 %) 366,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 89,262 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 + + +				4,271,985 円 (13,024 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	八幡西03C (賃) - 11303	1,311 (1,284)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,266	対象基準階の 月額実質賃料 1,249 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 11304	1,299 (1,299)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[111.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,232	月額支払賃料 (1,222 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	170,400 円	42,600,000 x	0.4 %
維持管理費	131,976 円	4,399,200 x	3.0 %
公租公課	土地 50,300 円	査定額	
	建物 362,100 円	42,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	799,976 円 (	2,439 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(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	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 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	2,781,780 円 (8,481 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,271,985 円
総費用			799,976 円
純収益 -			3,472,009 円
建物等に帰属する純収益			2,781,780 円
土地に帰属する純収益 -			690,229 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			672,973 円 (2,052 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	16,023,167 円 (		48,900 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, 西澤不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州八幡西(県) - 7, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 西澤 義男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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], 59,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西03C - 11398	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)	
b	八幡西03C - 10898	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	八幡西03C - 10705	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m道路		1 中専 (60,200) 宅地造成工事規制	
d	八幡西03C - 11510	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m道路		1 中専 (60,200)	
e	八幡西03C - 10802	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		1 住居 (70,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 71,429	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,215	100 [100.0]	72,215	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	72,200
b	() 69,775	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	69,775	100 [92.7]	75,270	環境 0.0 画地 0.0	75,300
c	() 60,045	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	59,569	100 [76.5]	77,868	行政 0.0	77,900
d	() 55,701	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,980	100 [76.5]	73,176	その他 0.0	73,200
e	() 69,836	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	70,325	100 [92.2]	76,274	[100.0] 100	76,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.12	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,392,630	657,732	2,734,898	2,135,310	599,588	(0.9750) 584,598	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	13,919,000 円 (52,700 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	130,800 円	32,700,000 x	0.4 %
維持管理費	139,632 円	3,490,800 x	4.0 %
公租公課	土地 44,000 円	査定額	
	建物 277,900 円	32,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	657,732 円 (	2,491 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 230.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逋償償還率	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	2,135,310 円 (8,088 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,392,630 円
総費用			657,732 円
純収益 -			2,734,898 円
建物等に帰属する純収益			2,135,310 円
土地に帰属する純収益 -			599,588 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			584,598 円 (2,214 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,919,000 円 (		52,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区星ヶ丘 3 丁目 1 7 番 1 1 8 「星ヶ丘 3 - 1 7 - 1 8」				地積 (㎡)	247	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)				
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	木屋瀬 3.6 km		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 550 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	隣接する直方市との境界に近い郊外型大規模住宅団地	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	木屋瀬駅 南東方 3.6 km	法令 1 低専 (40,60) 地区計画等 規制				
	地域要因の将来予測	郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接し、利便性・住環境が良好な一般住宅地域として当面推移と予測する。地域内の住宅地に対する需要・地価は強含み推移と予測する。今後もコロナ禍の影響に要注意である。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,800 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡									
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接しており、利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は強含みで推移中である。需要の中心価格帯は、土地 2 5 0 ㎡で 1, 0 0 0 ~ 1, 2 0 0 万円強程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、近隣地域及び周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]						
			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 46,100 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	価格変動状況要因			
	変動率	年間 +1.5 %	半年間	%	(一般的要因) 当区の人口は微減、高齢化率は上昇。利便性及び住環境が良い住宅地域の需要・地価は強含みだが、今後もコロナ禍の影響に要注意。 (地域要因) 地域要因に特に変動はない。郊外の利便性・住環境が良い住宅地域で、需要・地価は強含みだが、今後もコロナ禍の影響に要注意。 (個別的要因) 個別的要因については特に変動は見られない。							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 11192	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専(40,60)地区計画等		
b	八幡西03C - 10916	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南6 m市道 北東12 m 二方路		1低専(40,60)地区計画等 建物高最高10 m		
c	八幡西03C - 10495	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1低専(40,60)		
d	八幡西03C - 10498	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1低専(40,60)		
e	八幡西03C - 10503	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西4.5 m市道		1低専(50,80) 高さ制限10 m その他		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,000	$\frac{100}{[100.0]}$	46,000	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,400	
b	() 46,170	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	44,616	$\frac{100}{[100.0]}$	44,616	画地 +3.0 行政 0.0	46,000	
c	() 43,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	47,140	$\frac{100}{[102.0]}$	46,216	その他 0.0	47,600	
d	() 43,534	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,143	$\frac{100}{[98.0]}$	45,044	その他 0.0	46,400	
e	() 43,378	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,033	$\frac{100}{[112.1]}$	45,525	[103.0] 100	46,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 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 6日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区浅川台1丁目849番22 「浅川台1-14-26」				地積(㎡)	270	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6m 市道	水道、ガス、下水	折尾1.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	折尾駅北西方1.6km	法令 1中専(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	39,500 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、北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、北九州市内や福岡市に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、270㎡程度の土地で概ね1,700万円前後が主流となっている。							
(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所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、収益価格は参考とし、指定基準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 2	[104.5] 100	100 [102.0]	100 [102.3]	[102.0] 100	63,300	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 60,500 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 〔個別的要因〕	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +3.3% 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	八幡西03C - 10914	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東4.2 m市道		2 低専 (60,100) 居住誘導区域 その他		
b	八幡西03C - 10721	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西9 m市道		1 中専 (60,200)		
c	八幡西03C - 10608	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	八幡西03C - 11598	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
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	() 52,473	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,630	100 [81.3]	64,736	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	66,000	
b	() 58,576	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,572	100 [96.9]	61,478	画地 +2.0 行政 0.0	62,700	
c	() 58,795	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	57,438	100 [93.1]	61,695	その他 0.0	62,900	
d	() 62,843	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,534	100 [101.5]	62,595		63,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0	画地 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： 62,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,062,599	821,300	3,241,299	2,781,780	459,519	(0.9750) 448,031	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	10,667,405 円 (39,500 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 (㎡)		
住宅	150.00	L S 2 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
1 中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	13.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造 2 階建、ファミリータイプ、平均床面積 5 0 ㎡各階 3 戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,150	172,500	1.0	172,500	1.0	172,500
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		345,000		345,000		345,000
年額支払賃料						345,000 円 x 12ヶ月 = 4,140,000 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)						敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,140,000 円 x 4.0 % 円 x % = 165,600 円				
以上計 + a+ - -						3,974,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						345,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,312 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 %) 345,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 84,887 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 + + +						4,062,599 円 (15,047 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	八幡西03C (賃) - 10702	1,170 (1,170)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,296	対象基準階の月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10704	992 (915)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,102	月額支払賃料 (1,150 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	170,400 円	42,600,000 x	0.4 %
維持管理費	165,600 円	4,140,000 x	4.0 %
公租公課	土地 38,000 円	査定額	
	建物 362,100 円	42,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	821,300 円 (	3,042 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,781,780 円 (10,303 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,062,599 円
総費用			821,300 円
純収益 -			3,241,299 円
建物等に帰属する純収益			2,781,780 円
土地に帰属する純収益 -			459,519 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			448,031 円 (1,659 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,667,405 円 (		39,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 7 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区馬場山東 1 丁目 3 3 番 6 8 「馬場山東 1 - 9 - 2 5」			地積 (㎡)	263	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	西 8 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋 3.1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	中規模の戸建住宅が多い郊外の住宅団地	街路	標準方位北 8 m 市道	交通施設	楠橋 北東方 3.1 km 法令 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の中規模住宅が建ち並び住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測される。地価水準は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、横ばい推移である。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	32,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏内は、八幡西区南西部付近の住宅地域が特に価格牽連性が強い。当該地域の需要者は、八幡西区及び同区周辺の居住者が大半である。周辺を含め土地区画整理事業や民間のミニ開発等による住宅地の供給が多く見られ、やや供給過剰気味である。特に利便性の劣る住宅地の需要は少ない状況にある。圏域内での需要は、土地のみの取引は少なく、中古建物付の物件が需要の中心となり、総額で 1 0 0 0 万 ~ 1 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層戸建住宅の建ち並び地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は八幡西区南西部の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 16	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	33,500 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	31,900	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 +5.0 0.0 要 環境 0.0 0.0 因 行政 +2.0 0.0 其他 0.0	
			100	[100.0]	[105.0]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しいが、ワクチン接種が進むなかで持ち直しの動きが続いている		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(地域要因)	近隣地域は当区南部の都心から離れた住宅地域で大きな環境変化も見られず、住宅地の需要としてはやや弱く、地価水準は横ばい推移。			
					(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 10810	北九州市八幡西区		建付地	()	台形	南4 m市道 北西2 m 二方路		1 低専 (60,80)		
b	八幡西03C - 10811	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道 北西5.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	八幡西03C - 10812	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道 南西3 m 二方路		1 低専 (60,80)		
d	八幡西03C - 11109	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)		
e	八幡西03C - 10609	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北7 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	29,446	$\frac{100}{[93.0]}$	31,662	街路 0.0 交通・接近 0.0	31,700	
b	() 34,025	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,358	$\frac{100}{[91.1]}$	36,617	環境 0.0	36,600	
c	() 21,991	$\frac{100}{[60.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,652	$\frac{100}{[111.1]}$	32,990	画地 0.0	33,000	
d	() 40,872	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,872	$\frac{100}{[128.7]}$	31,758	行政 0.0	31,800	
e	() 32,925	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,695	$\frac{100}{[100.5]}$	32,532	その他 0.0 [100.0] 100	32,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 -5.0	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 +2.0	環境 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の存する近隣地域は八幡西区の郊外にあって、都市計画法上、第一種低層住居専用地域に指定された住宅地で、当該地域内では、自用の戸建住宅が支配的であり、適切な賃貸事例を入手できなかったため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	株式会社平成総合鑑定所
北九州八幡西(県) - 11	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 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]	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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区泉ヶ浦3丁目2701番459「泉ヶ浦3-10-3」				地積(㎡)	228	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(60,100)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西8m市道	水道、ガス、下水	折尾2.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記なし	街路	規準方位 北8m市道	交通	JR折尾駅 東方2.5km	法令 2低専(60,100)	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区西部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は八幡西区在住、又は八幡西区周辺に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域及びその周辺を含む広域的な地域は、土地区画整理事業等による開発動向の高いエリアであり、そのため取引は活発である。八幡西区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3500万円、土地のみであれば1000万円程度が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理であるため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 14	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[101.0] 100	53,000	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 51,100 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	不動産市場における新型コロナウイルスによる影響は限定的で取引は堅調。大きな需要減退は見られていない。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				地域要因	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 +3.7% 半年間 %				個別的要因		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西03C - 10605	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道 西4 m 角地		2 低専 (70,100)	
b	八幡西03C - 10620	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		2 低専 (60,100)	
c	八幡西03C - 10205	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西7.8 m市道		1 中専 (60,200)	
d	八幡西03C - 10496	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 55,513	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	53,083	100 [100.5]	52,819	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,300
b	() 55,273	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	53,824	100 [98.0]	54,922	環境 0.0	55,500
c	() 50,416	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	50,067	100 [107.1]	46,748	画地 +1.0	47,200
d	() 57,778	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,067	100 [105.1]	55,249	行政 0.0 その他 0.0	55,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0		
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -1.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 +13.5	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		指定容積率が100%と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 12	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	6,560,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 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) [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	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	北九州市八幡西区木屋瀬2丁目283番13 「木屋瀬2-18-14」			地積 (㎡)	190	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	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北4.5m 市道	水道、下水	木屋瀬500m	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 160m、西 50m、南 150m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	木屋瀬駅 北西方500m		法令 1住居 (60,180) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅に近い等利便性・住環境が良好な地域として当面現状推移と予測する。地域内の住宅地需要は底堅く、地価はほぼ横ばい推移と予測する。今後もコロナ禍の影響に要注意。						
(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	34,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部一帯の住宅地との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。当区郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な近隣地域の需要は底堅く、地価はほぼ横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地200㎡で600~750万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地内にあり、自目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される標準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 16	[100.0]	100 [100.0]	100 [97.8]	[100.0]	34,300		0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 -6.0 0.0 要 環境 +1.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,500 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	当区の人口は微減、高齢化率は上昇。利便性・住環境が良い郊外部の既存住宅地域の需要・地価は底堅いが、コロナ禍の影響に要注意。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域要因に特に変動はない。利便性・住環境が良い郊外部の既存住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいだが、コロナ禍の影響に要注意。			
	変動率	年間 0.0%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			

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	八幡西03C - 11308	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1住居 (60,160)					
b	八幡西03C - 10201	北九州市八幡西区		建付地	()	正方形	北西4.5 m市道		1低専 (50,80)					
c	八幡西03C - 10609	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北7 m市道		1住居 (60,200)					
d	八幡西03C - 11109	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1中専 (60,200)					
e	八幡西03C - 11097	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 32,990	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,990	$\frac{100}{[95.9]}$	34,400	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	34,400				
b	() 30,720	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,720	$\frac{100}{[89.4]}$	34,362	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	34,400				
c	() 32,925	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,695	$\frac{100}{[92.9]}$	35,194	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	35,200				
d	() 40,872	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,872	$\frac{100}{[119.7]}$	34,145	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	34,100				
e	() 38,257	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,448	$\frac{100}{[110.6]}$	34,763	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	34,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
北九州八幡西(県) - 13	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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	39,000 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	北九州市八幡西区若葉3丁目508番486 「若葉3-13-27」				地積(㎡)	225	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	(その他)		
	長方形 1.2:1	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並び丘陵地の住宅地域	北西4.5m 市道	水道、ガス、下水	今池500m				
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 150m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模 230㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	筑豊電鉄今池駅 南東 500m	法令規制	1低専(50,80)	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西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部に通勤する八幡西区内の居住者である。近隣地域は、高台の住宅地域であることから住宅地需要は低調傾向にあったが、周辺地域の住宅地需要の高まりの影響を受け、やや持ち直しの傾向が見られる。取引価格の中心価格帯は、中古物件で、総額1,700万円程度となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、八幡西区内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因の比較等補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が少なく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	[]	100	100	[]					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 14	[101.3]	100	100	[100.0]	47,900				
(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 48,300 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因		八幡西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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域的要因		住宅地としての需要はあまり高くはないが、周辺地域の住宅地需要の高まりの影響を受け、価格水準は比較的安定している。				
変動率		年間	+0.4 %	半年間	%	個別的要因 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西03C-11101	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道 南西3m 二方路		1低専(60,80)	
b	八幡西03C-10905	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	不整形	南4.2m市道 南西3.3m 準角地		1低専(60,80) 居住誘導区域 その他	
c	八幡西03C-10614	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北4m市道		1低専(50,80)	
d	八幡西03C-10503	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西4.5m市道		1低専(50,80) 高さ制限10m その他	
e	八幡西03C-10494	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南7.5m市道		1低専(50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 50,805	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	50,604	100 [104.6]	48,379	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	48,400
b	() 23,994	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [70.0]	100 [73.0]	47,143	100 [97.9]	48,154	環境 0.0 画地 0.0	48,200
c	() 49,436	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,782	100 [101.9]	48,854	行政 0.0	48,900
d	() 43,378	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	51,033	100 [105.0]	48,603	その他 0.0	48,600
e	() 42,317	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [85.0]	100 [103.0]	48,721	100 [100.8]	48,334	[100.0] 100	48,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +9.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -27.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.10	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 +4.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	48,500 円 / ㎡]	

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、高台に開発された戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域では、自己所有を目的とした住宅が中心であり、適正な賃料水準の把握が困難であるため、適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
北九州八幡西(県) - 14	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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	56,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区里中2丁目353番130 「里中2-8-16」			地積 (㎡)	309	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m 市道	水道、 ガス、 下水	永犬丸500m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 250m、北 200m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	緩傾斜地勢の既成住宅団地	街路	6m市道	交通施設	永犬丸駅 北方500m 法令 1住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	八幡西区中部の住環境が良好な既成住宅地域であり、周辺での取引動向から相応の住宅地需要が見込まれる。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価は今後も安定的に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	56,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,500 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、八幡西区中部～南部の住宅地域の圏域であり、特に筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接市区の居住者と判断する。対象基準地は、高齢化が進む戸建住宅団地に所在するが、利便性・住環境は概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲や建替え等に伴う住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により様ではないが、新築戸建住宅が3,500万円程度と判断する。										
(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。本件では対象基準地周辺の複数事例より査定しており、標準価格は実証の妥当と判断する。収益価格は利便性がやや劣る戸建住宅中心の地域特性から土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、標準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の地価動向にも留意して、上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 55,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡西 - 2 公示価格 55,800 円/㎡		価格形成要因		<p>〔一般的要因〕 八幡西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〕 当区中部の既成住宅地域であるが、私鉄沿線に立地し、生活環境は概ね良好であり、地価は概ね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 +1.3%	半年間 +0.7%								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西03C - 10205	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西7.8 m市道		1 中専 (60,200)				
b	八幡西03C - 10605	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道 西4 m 角地		2 低専 (70,100)				
c	八幡西03C - 10623	北九州市八幡西区		建付地	()	正方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)				
d	八幡西03C - 10506	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道		2 住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 50,416	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50,067	$\frac{100}{[90.0]}$	55,630	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	55,600			
b	() 55,513	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	54,969	$\frac{100}{[96.0]}$	57,259	環境 0.0 画地 0.0	57,300			
c	() 52,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,420	$\frac{100}{[92.2]}$	56,855	行政 0.0	56,900			
d	() 55,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,355	$\frac{100}{[99.0]}$	55,914	その他 0.0	55,900			
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	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 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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： 56,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に存し、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)
	4,333,439	876,840	3,456,599	2,971,150	485,449	(0.9750) 473,313	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,269,357 円 (36,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	L S 2 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	309㎡	15.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均賃貸面積 50㎡程度のファミリー向け賃貸共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	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	160.00	100.0	160.00	1,150	184,000	1.0	184,000
2 ~ 2	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,150	184,000	1.0	184,000
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		368,000		368,000
年額支払賃料					368,000 円 x 12ヶ月 = 4,416,000 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 (%))					4,416,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 176,640 円			
以上計 + a+ - -					4,239,360 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					368,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,533 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 %) 368,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 90,546 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 + + +					4,333,439 円 (14,024 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	八幡西03C (賃) - 10104	1,000 (1,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,157	対象基準階の 月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10105	982 (962)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,149	月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	八幡西03C (賃) - 10198	1,068 (1,034)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,209	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	182,000 円	45,500,000 x	0.4 %
維持管理費	176,640 円	4,416,000 x	4.0 %
公租公課	土地 40,500 円	査定額	
	建物 386,700 円	45,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	876,840 円 (	2,838 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	45,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 320.00 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	2,971,150 円 (9,615 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,333,439 円
総費用			876,840 円
純収益 -			3,456,599 円
建物等に帰属する純収益			2,971,150 円
土地に帰属する純収益 -			485,449 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			473,313 円 (1,532 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,269,357 円 (		36,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 15	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	9,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,600 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 5 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	北九州市八幡西区大畑町 1 6 3 9 番 2 「大畑町 9 - 2 3」			地積 (m ²)	250	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 2.8 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	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 120 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	特にない	街路 4.5 m 市道	交通施設	八幡駅 東方 4.4 km	法令 2 低専 (60,100) 風致地区 規制 宅造工事規制区域	
	地域要因の将来予測	緩傾斜地勢を含む比較的区画整然とした住宅地域であるが、コロナ禍もあり需要は弱含みである。価格形成要因に格別な変動はない。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	39,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地一円と把握する。主たる需要者層は、八幡西区内に通勤するサラリーマン等の最終需要者層が中心である。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、高台に位置する近隣地域の不動産の市場競争力は平坦地と比較して低位にあるものと思料する。市場において取引される価格帯は、250 m ² 程度の土地で、概ね 1,000 万円前後が中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であるため、賃貸市場は未成熟であるので収益価格は試算しなかった。類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を得られたので、市場性を反映した標準価格を得られた。以上より、標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 14							0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 +13.0 0.0 要 環境 +25.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 55,500 円 / m ²	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [142.7]	[100.0] 100	39,400		
(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 39,800 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		変動状況要因	(一般的要因)	北九州地区の経済は、コロナ禍の影響により厳しい状況にある。個人消費は減少傾向、住宅投資は貸家中心である。			
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %			(地域要因)	緩傾斜地に位置する比較的閑静な戸建住宅地域であり、取引は少なく、地価下落は弱含みに推移している。			
				(個別的要因)	価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。			

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	八幡西03C - 10299	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	八幡西03C - 10616	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南西7.5 m市道 南東6.5 m 角地		1 中専 (70,200) 宅地造成工事規制		
c	八幡西03C - 10724	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6.1 m市道		1 中専 (60,200)		
d	八幡西03C - 11011	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西4.7 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 39,130	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,521	$\frac{100}{[106.9]}$	36,970	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,000	
b	() 43,804	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44,744	$\frac{100}{[113.3]}$	39,492	画地 0.0 行政 0.0	39,500	
c	() 41,137	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,219	$\frac{100}{[100.0]}$	41,219	その他 0.0	41,200	
d	() 45,363	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	45,868	$\frac{100}{[111.1]}$	41,285	その他 0.0	41,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		持ち家を主体とした住宅地域内の住宅地であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用でない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 16	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	8,610,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 7 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区茶屋の原 4 丁目 1 4 0 3 番 5 7 「茶屋の原 4 - 1 0 - 3 」			地積 (㎡)	257 ()	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 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋 1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			250 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	中規模の戸建住宅が多い郊外の住宅団地	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	楠橋 北東方 1.3 km 法令 1 住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の中規模住宅が建ち並び住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測され、地価水準は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、横ばい推移である。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	33,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏内は、八幡西区の住宅地域の範囲であるが、特に八幡西区南西部の住宅地域との価格牽連性が強い。当該地域の需要者は、八幡西区及び同区周辺の居住者が大半である。周辺を含め土地区画整理事業や民間のミニ開発等による住宅地の供給が多く見られ、やや供給過剰気味である。圏域内での需要は、土地のみの取引は少なく、中古建物付の物件が需要の中心となり、総額で 1 0 0 0 万 ~ 1 5 0 0 万円程度が多い状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層戸建住宅の建ち並び地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は八幡西区南西部の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 33,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しいが、ワクチン接種が進むなかで持ち直しの動きが続いている				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(地域要因)	近隣地域は当区南部の都心から離れた住宅地域で大きな環境変化も見られず、住宅地の需要としてはやや弱く、地価水準は横ばい推移。					
					(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。					

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	八幡西03C - 10809	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北西4.5 m市道		1低専 (50,80)					
b	八幡西03C - 11006	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南西6.7 m市道 南東4.1 m 角地		1低専 (60,80)					
c	八幡西03C - 11399	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東6.4 m県道 北西4 m 二方路		1住居 (70,200)					
d	八幡西03C - 10201	北九州市八幡西区		建付地	()	正方形	北西4.5 m市道		1低専 (50,80)					
e	八幡西03C - 10410	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道 西9 m 角地		1低専 (60,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 33,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,862	$\frac{100}{[87.6]}$	38,655	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 [100.0] 100	38,700				
b	() 25,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,711	$\frac{100}{[75.9]}$	33,875	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	33,900				
c	() 30,252	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	31,220	$\frac{100}{[92.4]}$	33,788	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	33,800				
d	() 30,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,720	$\frac{100}{[96.0]}$	32,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	32,000				
e	() 39,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	39,249	$\frac{100}{[114.1]}$	34,399	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	34,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-21.0 0.0
c	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 環境	-16.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が存在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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, 有限会社 景平不動産鑑定. Row 1: 北九州八幡西(県) - 17, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 景平 良邦 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 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], 円/㎡, 1.2倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location, land characteristics, comparison methods, and market analysis. Row (10) includes a table for price change rates (変動率) and a list of factors (要因).

(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 - 11004	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m市道		「調区」 (40,60)		
b	小倉南3C - 10107	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6m市道		「調区」 (40,60)		
c	小倉南3C - 10409	北九州市小倉南区		底地	()	不整形	北3.8m市道		「調区」 (70,200)		
d	小倉南3C - 10818	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西3.4m道路		「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	() 24,229	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,011	100 [73.2]	32,802	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,800	
b	() 37,437	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,437	100 [106.7]	35,086	環境 0.0	35,100	
c	() 15,789 22,556	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [76.0]	29,679	100 [91.0]	32,614	画地 0.0 行政 0.0	32,600	
d	() 29,462	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,344	100 [88.4]	33,195	その他 0.0	33,200	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -8.0	画地 -24.0	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 -5.0	交通・接近 0.0	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： 34,000 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) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 18	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区本城学研台 1 丁目 7 番 1 1 7 「本城学研台 1 - 7 - 2 2」			地積 (m ²)	253 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 4.3 km	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 70 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 6 m 市道	交通 折尾駅北方 4.3 km	法令 1 低専 (40,60) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はなく、住宅地域として概ね成熟していることから、今後とも現状維持で推移すると考えられる。居住環境も比較的良好であることから、地価水準については、上昇傾向にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	62,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、250 m ² 程度の土地で概ね 1,500 万円前後が主流となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅が建ち並び住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な標準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 2	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 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	62,000 円 / m ²	[104.5]	100	100	[100.0]	63,600		
			100	[102.0]	[99.9]	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 60,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動状況要因の	
	変動率	年間 +3.3 %	半年間	%	(一般的)	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。			
					(地域)	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域であり、需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向にある。			
					(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西03C - 10109	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)				
b	八幡西03C - 10110	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東6 m 準角地		1 低専 (60,80)				
c	八幡西03C - 11096	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m私道		1 低専 (50,80)				
d	八幡西03C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	西9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 74,317	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	71,095	$\frac{100}{[113.3]}$	62,749	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	62,700			
b	() 67,844	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	66,474	$\frac{100}{[108.2]}$	61,436	画地 0.0 行政 0.0	61,400			
c	() 55,282	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	57,277	$\frac{100}{[90.8]}$	63,080	その他 0.0	63,100			
d	() 64,311	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,950	$\frac{100}{[107.2]}$	61,521	その他 0.0	61,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	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 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

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	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 19	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 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 6日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区北筑2丁目4番103「北筑2-4-26」				地積(㎡)	206	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	今池400m	(その他)風致地区地区計画等		
(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	住環境が良好な大規模団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	今池駅北西方400m 法令 1低専(40,60) 規制 風致地区地区計画等		
地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はなく、今後とも現状維持で推移すると考えられる。住宅団地としての競争力は高く、居住環境も比較的良好であることから、地価水準については、上昇傾向にて推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、200㎡程度の土地で概ね1,300万円前後が主流となっている。								
(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所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅が建ち並び住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 14	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [91.1]	[100.0] 100	61,700		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 -14.0 +7.0 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 61,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。			内訳	
	- 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/㎡				個別的要因	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向にある。			
変動率 年間 +1.6% 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	八幡西03C-10614	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	八幡西03C-10718	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南東4 m市道		1 中専 (60,160)		
c	八幡西03C-11203	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道		2 低専 (60,100)		
d	八幡西03C-10406	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	東6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 49,436	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,782	100 [79.9]	62,305	街路 0.0 交通・接近 0.0	62,300	
b	() 52,289	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	52,498	100 [84.3]	62,275	環境 0.0	62,300	
c	() 65,349	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,610	100 [104.7]	62,665	画地 0.0	62,700	
d	() 57,313	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	61,211	100 [98.2]	62,333	行政 0.0 その他 0.0	62,300	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	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 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +2.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -5.9	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： 62,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	44,300,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 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) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	105,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 7 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	北九州市八幡西区西神原町 7 番 1 2 「西神原町 2 - 2 9」			地積 (㎡)	338	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	長方形 1:2	診療所兼住宅 RC 3	中層の事務所ビル、医院、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北18 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎530 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m			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 14 m、奥行 約 25 m、規模			350 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	J R 黒崎駅 南東方 530 m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	地域要因の将来予測	近隣地域は、黒崎駅前の商店街群背後にある幹線道路沿いの地域であるが、当面は現状維持で推移していくものと予測される。地価水準は新型コロナウイルス感染症後の期待やマンション適地として上昇傾向の推移。					
(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	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	95,700 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、J R 黒崎駅周辺の商業地域を中心とした北九州市全域の商業地域。主な需要者は、当該圏域に地縁を有する地場の法人や個人事業者等が大半を占める。地域内の需給動向は、消費の低迷や J R 黒崎駅の乗降客の減少もあるが、J R 黒崎駅外縁部の国道 2 0 0 号沿線の大型店舗の集積やマンション用地不足等により、需要は回復傾向である。J R 黒崎駅前の地場百貨店が 8 月で閉店した。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では、店舗・事務所の賃貸も見られるが、現況下では空店舗、空事務所も多いが、マンション利用も多くなりつつあるため、求めた収益価格はやや不安定な点も認められる。さらに、自用目的の取引も多いため、比準価格を重視し、収益価格を参考に、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	北九州八幡西(県) 5 - 3						
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	131,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	189,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[140.6]	100		地 街路 +5.0 域 交通 +5.0 要 環境 +25.0 因 行政 +2.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しいが、ワクチン接種が進むなかで持ち直しの動きが続いている	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡							地域	黒崎中心部の幹線市道沿線にあり、周辺の国道 2 0 0 号での大型店舗の集積はあるが、地場百貨店が 8 月に閉店。
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %		個別的要因	個別的要因の変動は見られない。	

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	八幡西03C - 11314	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西6 m市道		商業 (90,400)				
b	八幡西03C - 10624	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北15 m市道		近商 (90,300)				
c	八幡西03C - 10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2住居 (60,200)				
d	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)				
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	() 73,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	78,356	$\frac{100}{[58.5]}$	133,942	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	134,000			
b	() 71,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	79,911	$\frac{100}{[61.2]}$	130,574	画地 0.0 行政 0.0	131,000			
c	() 88,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,836	$\frac{100}{[68.4]}$	129,877	その他 0.0	130,000			
d	() 96,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,454	$\frac{100}{[71.0]}$	137,259	その他 0.0	137,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	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 -17.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -13.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 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： 133,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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)
	19,829,606	3,938,900	15,890,706	14,431,300	1,459,406	(0.9534) 1,391,398	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	32,358,093 円 (95,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	R C 6 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	338 ㎡	12.5 m x 23.0 m	前面道路：市道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、鉄筋コンクリート造の6階建、1階は店舗、2階以上は共同住宅を想定。			有効率の理由	92.5 %	鉄筋コンクリートの建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,250	360,000	4.0	1,440,000
2 ~ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,400	266,000	1.0	266,000
~								
~								
~								
計		1,200.00	92.5	1,110.00		1,690,000		2,770,000 1,690,000
年額支払賃料				1,690,000 円 x 12ヶ月 = 20,280,000 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)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				20,280,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 811,200 円				
以上計 + a+ - -				19,468,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,770,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 26,592 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,690,000 円 x 96.0 % x 0.2060 = 334,214 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				19,829,606 円 (58,667 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	八幡西03C (賃) - 10894	1,572 (1,527)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,941	対象基準階の 月額実質賃料 2,296 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 11506	2,384 (2,378)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,384	月額支払賃料 (2,250 円/㎡)
c	八幡西03C (賃) - 11504	2,507 (2,503)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,388	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	1,105,000 円	221,000,000 x	0.5 %
維持管理費	811,200 円	20,280,000 x	4.0 %
公租公課	土地 100,000 円	査定額	
	建物 1,878,500 円	221,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,100 円	221,000,000 x	0.01 %
建物等の取壊費用の積立金	22,100 円	221,000,000 x	0.01 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,938,900 円 (	11,654 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	221,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 1,200.00 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	14,431,300 円 (42,696 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,829,606 円
総費用			3,938,900 円
純収益 -			15,890,706 円
建物等に帰属する純収益			14,431,300 円
土地に帰属する純収益 -			1,459,406 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		(	1,391,398 円 4,117 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	32,358,093 円 (		95,700 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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年1月]	77,000 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				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	北九州市八幡西区黒崎4丁目2番12「黒崎4-1-18」				地積(㎡)	227	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(80,600) 防火	
	長方形 1:2	店舗兼事務所 S3	中層の雑居ビルのほかに駐車場等が見られる商業地域	西8m 市道	水道、ガス、下水	黒崎350m	(その他) (100,480)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 40m		標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 21m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 8m市道	交通 黒崎駅 南西方350m	法令 商業(100,480) 防火	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化はなく、現状推移と予測する。黒崎駅前商業地外縁部に飲食店舗等が見られる既成商業地域で、マンション等他用途転換の可能性を持つ。需要は比較的堅調で、地価は強含み推移と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	73,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に黒崎駅前中心商業地外縁部の既成商業地域との代替性が強い。需要者の中心は、飲食店等経営者、貸しビル業者等だが、マンション開発業者も参加しつつある。大型路線商業施設への顧客流出等で商況は低迷していたが、近年マンション等他用途転換可能性を持ち、需要・地価は強含みで推移している。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地250㎡で2,150~2,650万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと考えられる。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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 96,000 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	路線商業地域への顧客流出等で、既成商業地域の商況は低迷していたが、需要・地価は比較的堅調。今後コロナ禍の影響に要注意。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %			個別的要因については特に変動は見られない。		

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	八幡西03C-10806	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北18 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務	
b	八幡西03C-10703	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東11 m市道		1中専 (60,200)	
c	八幡西03C-10624	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北15 m市道		近商 (90,300)	
d	八幡西03C-10407	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北6 m市道		1中専 (60,200)	
e	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)	
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	() 113,300	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	113,753	100 [116.1]	97,978	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,000
b	() 66,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,000	100 [73.5]	89,796	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	89,800
c	() 71,705	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	79,911	100 [80.3]	99,516	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	99,500
d	() 55,006	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [90.0]	100 [98.0]	62,615	100 [59.7]	104,883	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	105,000
e	() 108,185	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,267	100 [110.0]	99,334	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	99,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.07	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 +3.0 行政 -3.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +21.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -9.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -14.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -6.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.06	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 -2.0 行政 -9.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 -23.0		
e	正常	% / 月 +0.14	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 +4.0 行政 -6.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,400 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	14,200,131	3,034,842	11,165,289	10,374,800	790,489	(0.9486) 749,858	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	16,663,511 円 (73,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	180.00	S 4 F		720.00		
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 %	600 %	480 %	227 ㎡	11.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 2 階は部分貸し店舗、3 ~ 4 階は部分貸し事務所を想定。			有効率 の理由	77.5 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(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 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	2,950	371,700	4.0		1,486,800	
							2.0		743,400	
2 ~	店舗	180.00	80.0	144.00	2,100	302,400	4.0		1,209,600	
							2.0		604,800	
3 ~ 4	事務所	180.00	80.0	144.00	1,890	272,160	4.0		1,088,640	
~										
~										
計		720.00	77.5	558.00		1,218,420			4,873,680 1,348,200	
年額支払賃料					1,218,420 円 x 12ヶ月 =					14,621,040 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					14,621,040 円 x 5.0 % 円 x % =					731,052 円
以上計 + a+ - -										13,889,988 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,873,680 円 x 95.0 % x 1.00 % =					46,300 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,348,200 円 x 95.0 % x 0.2060 =					263,843 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					14,200,131 円 (62,556 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	八幡西03C (賃) - 10902	3,064 (2,914)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [105.0]	3,275	対象基準階の 月額実質賃料 3,061 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10997	2,897 (2,801)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [91.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [103.0]	3,001	月額支払賃料 (2,950 円/㎡)
c	八幡西03C (賃) - 10903	2,515 (2,386)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [109.0]	<u>100</u> [81.0]	2,997	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	740,000 円	148,000,000 x	0.5 %
維持管理費	584,842 円	14,621,040 x	4.0 %
公租公課	土地 156,000 円	査定額	
	建物 1,258,000 円	148,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,034,842 円 (	13,369 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9486
(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	148,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² x 720.00 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	10,374,800 円 (45,704 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,200,131 円
総費用			3,034,842 円
純収益 -			11,165,289 円
建物等に帰属する純収益			10,374,800 円
土地に帰属する純収益 -			790,489 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			749,858 円 (3,303 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	16,663,511 円 (		73,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	156,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	189,000 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	150,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎 1 丁目 2 番 3 「黒崎 1 - 4 - 1」			地積 (m ²)	826	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) 駐車場整備地区 (100,500)	
	長方形 1 : 2	銀行 SRC 3	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北 25 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 120 m、南 40 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模			800 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 北 2.5 m 国道	交通 施設	J R 黒崎駅南東方 250 m	法令 商業 (100,500) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	黒崎駅に近い商業地域である。近接する大型商業店舗の閉店により地価は上昇傾向には至っていない。コロナ禍の影響は顕在化してないが先行き不透明である。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	193,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	138,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の普通商業地域である。個人消費の低迷及び郊外の大型店舗の閉店等により商圈及び商況は衰退傾向にあったが、事業者の企業努力等により、活況を取り戻しつつある。需要者の中心は、金融店舗及び地縁・血縁等により営業を継続した個人事業者若しくは新たな業種展開によるものが中心であり、取引価格は、商業地の稀少性等により、規模や価格帯はまちまちであり、中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の中心が収益性を重視する法人であり、収益価格を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中、先行きの見通しが立たず適正な純収益が見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。よって比準価格を標準としこれに収益価格を関連づけ、周辺基準地等との検討を踏まえ鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 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 189,000 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		価格 変 動 形 成 要 因	変 動 状 況	要 因	要 因
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					
	<p>(一般的) 経済は、回復基調にあるものの、そのペースは鈍化している。雇用・所得の厳しい中、個人消費は弱めの動きが続いている。</p> <p>(地 域) 駅前商業地域であるが大型店舗の閉店もあり需要は低迷しており、地価は弱含みで推移している。</p> <p>(個 別 的) 価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。</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	戸畑03C - 11108	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	南西7.4 m市道		1中専 (60,200)		
b	小倉北3C - 10104	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	東4.3 m市道		商業 (100,258)		
c	八幡西03C - 10103	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正 方形	東12 m市道 北4.5 m 角地		1住居 (70,200)		
d	八幡西03C - 11315	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長 方形	南西12 m市道 南東10.1 m 北東6 m 北西5.8 m 四方路		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	() 140,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,969	$\frac{100}{[79.5]}$	177,319	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	183,000	
b	() 203,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	202,281	$\frac{100}{[100.3]}$	201,676	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	208,000	
c	() 162,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	159,928	$\frac{100}{[91.2]}$	175,360	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	181,000	
d	() 151,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	161,118	$\frac{100}{[88.2]}$	182,673	その他 0.0	188,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[103.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 -5.0
d	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 -10.0	環境 0.0	画地 +5.0	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： 193,000 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)
	82,646,795	18,263,372	64,383,423	59,004,000	5,379,423	(0.9300) 5,002,863	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	113,701,432 円 (138,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	480.00	S R C 8 F		3,840.00		
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 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	826 ㎡	20.5 m x 37.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2 F 店舗、3～8 F 事務所			有効率 の理由	86.3 %	地域の標準的なもの

(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	480.00	70.0	336.00	2,800	940,800	4.0	3,763,200
～ 2	店舗	480.00	80.0	384.00	2,230	856,320	2.0	1,881,600
～ 2	店舗	480.00	80.0	384.00	2,230	856,320	4.0	3,425,280
～ 2	店舗	480.00	80.0	384.00	2,230	856,320	2.0	1,712,640
3～ 8	事務所	480.00	90.0	432.00	2,000	864,000	4.0	3,456,000
～								
～								
計		3,840.00	86.3	3,312.00		6,981,120		27,924,480
								3,594,240
年額支払賃料				6,981,120 円 x 12ヶ月 =				83,773,440 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)				20,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 +				= 1,920,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)								0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				83,773,440 円 x 5.0 %				
				円 x % =				4,188,672 円
以上計 + a+ - -								81,504,768 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				27,924,480 円 x 95.0 % x 1.00 % =				265,283 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 %) 3,594,240 円 x 95.0 % x 0.2563 =				875,144 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)				160,000 円 x 100.0 % x 1.00 % =				1,600 円
総収益 + + +				82,646,795 円 (100,057 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	八幡西03C (賃) - 10997	2,897 (2,801)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,897	対象基準階の 月額実質賃料 2,650 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10890	2,507 (2,503)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,507	月額支払賃料 (2,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,470,000 円	894,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,284,672 円	85,693,440 x	5.0 %
公租公課	土地 121,700 円	査定額	
	建物 7,599,000 円	894,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	894,000 円	894,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	894,000 円	894,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,263,372 円 (	22,111 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9300
(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	894,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 3,840.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	59,004,000 円 (71,433 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		82,646,795 円	
総費用		18,263,372 円	
純収益 -		64,383,423 円	
建物等に帰属する純収益		59,004,000 円	
土地に帰属する純収益 -		5,379,423 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,002,863 円 (6,057 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	113,701,432 円 (	138,000 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	株式会社平成総合鑑定所
北九州八幡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	75,000 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	北九州市八幡西区穴生1丁目9番13外「穴生1-9-16」				地積(㎡)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	長方形 1:2	診療所 W 2	店舗、飲食店のほかマンションも見られる私鉄駅前の商業地域	西20 m 市道	水道、ガス、下水	穴生100 m	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 2 m市道	交通 築豊電鉄穴生駅 北方 100 m	法令 近商(80,300)準防	規制		
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	71,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区内において商業地域を形成している範囲。需要者の中心は従来どおり八幡西区及びその周辺において地縁性をもつ個人事業者並びに法人である。近隣地域は古くから形成された広い幅員の道路に面する地域であるが、特に目立った店舗はなく、商業利用されている画地が少なくなってきており、商業地としての発展は見込み難い。しかし背後に多くの人口を擁する地域であり、高度利用が可能なため需要は高いものと見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中、先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業者の良心に従い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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -6.0	
	北九州八幡西(県) 5 - 9	[100.2]	100	100	[100.0]	93,000	標準 交通 0.0 域 交通 0.0 補正 環境 0.0 要 環境 -9.5 画地 0.0 因 行政 -3.0 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	不動産市場における新型コロナウイルスによる影響は限定的で取引は堅調。大きな需要減退は見られていない。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 11501	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南6.5 m市道		商業 (90,390) 居住誘導区域 その他		
b	八幡西03C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		商業 (100,360) 地区計画等 駐車付置義務		
c	八幡西03C - 10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2住居 (60,200)		
d	八幡西03C - 10913	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	東22 m市道 西9 m 二方路		近商 (90,200) 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	() 117,887	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,948	100 [128.6]	92,495	街路 交通・ 0.0	92,500	
b	() 105,659	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	105,659	100 [113.3]	93,256	接近 環境 0.0	93,300	
c	() 88,044	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	88,572	100 [94.1]	94,125	画地 行政 0.0	94,100	
d	() 112,139	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [99.9]	112,476	100 [116.9]	96,216	その他 0.0	96,200	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -5.0	環境 +24.0	画地 0.0	行政 +4.5	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 -7.5	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 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +30.0	画地 -0.1	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： 94,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,865,518	1,364,960	5,500,558	4,925,790	574,768	(0.9746) 560,169	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	13,027,186 円 (71,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	145.00	S 3 F		435.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	182 ㎡	10.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上を共同住宅。住宅部分は 1 戸 4 0 ㎡程度のファミリータイプを想定			有効率の理由	90.0 %	共用部分の査定による

(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	145.00	80.0	116.00	1,800	208,800	2.0	417,600	2.0	417,600
~ 2	住宅	145.00	95.0	137.75	1,400	192,850	1.0	192,850	1.0	192,850
~ 3	店舗	145.00	95.0	137.75	1,400	192,850	1.0	192,850	1.0	192,850
~										
計		435.00	90.0	391.50		594,500				803,300
年額支払賃料						594,500 円 x 12ヶ月 =				7,134,000 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						建物の規模が小さいため管理費の徴収がないことを想定した				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金などにより充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,134,000 円 x 5.0 % 円 x % =				356,700 円
以上計 + a+ - -										6,777,300 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						803,300 円 x 95.0 % x 1.00 % =				7,631 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(10 年) 運用利回り(1.00 %) 803,300 円 x 95.0 % x 0.1056 =				80,587 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 + + +						6,865,518 円 (37,723 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	八幡西03C (賃) - 10603	1,629 (1,611)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,905	対象基準階の月額実質賃料 1,835 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10604	1,587 (1,508)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,816	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	286,800 円	71,700,000 x	0.4 %
維持管理費	285,360 円	7,134,000 x	4.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 609,400 円	71,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,700 円	71,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,700 円	71,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,364,960 円 (	7,500 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	71,700,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² x 435.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,925,790 円 (27,065 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,865,518 円
総費用			1,364,960 円
純収益 -			5,500,558 円
建物等に帰属する純収益			4,925,790 円
土地に帰属する純収益 -			574,768 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			560,169 円 (3,078 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	13,027,186 円 (		71,600 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
北九州八幡西(県) 5 - 5	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	64,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	81,000 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) [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	北九州市八幡西区町上津役東 2 丁目 2 0 9 1 番 1 外 「町上津役東 2 - 1 - 1 9」			地積 (m ²)	798	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)	
	長方形 1 : 1.5	店舗 S 1	国道沿いに店舗、事業所、 医院等が見られる路線 商業地域	西 30 m 国道、 南側道	水道、 ガス、 下水	黒崎 5.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 110 m、南 300 m、北 400 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 32 m、		規模	800 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	3 0 m 国道	交通	J R 黒崎駅 南西方 5.6 km	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いの商業地域で、土地区画整理事業や道路拡幅工事の完了により、店舗の連たん性が高まっている。このような状況から、地価については緩やかながら上昇傾向が続くと予想される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	62,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び八幡東区内の商業地域である。主な需要者は、自ら事業を行う個人事業者及び法人等である。近隣地域における道路整備の遅れにより商業地の需要は低い状態が続いていたが、土地区画整理事業や道路拡幅工事が完了したことにより、商業地需要も緩やかに高まっている。取引価格については、商業地の需要は緩やかに高まっているが、土地取引はまだ少なく、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、周辺に店舗等の新規賃料の事例が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、やや規範性の劣るものとなっている。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を標準として収益価格を関連付け、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) 5 - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	76,600 円 / m ²	[100.9]	100	100	[101.0]	79,500	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
			100	[100.0]	[98.2]	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 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 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
					(一般的)	八幡西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。		
					(地 域)	土地区画整理事業による宅地開発が進んでおり、商業地の取引価格についても緩やかな上昇傾向が見られる。		
					(個 別 的)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西03C - 10111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m県道		近商 (90,200)				
b	八幡西03C - 10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2住居 (60,200)				
c	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)				
d	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)				
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	() 70,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	74,524	$\frac{100}{[91.1]}$	81,805	街路 0.0 交通・接近 0.0	82,600			
b	() 88,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,836	$\frac{100}{[108.1]}$	82,179	環境 0.0	83,000			
c	() 96,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,454	$\frac{100}{[119.0]}$	81,894	画地 +1.0	82,700			
d	() 105,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,672	$\frac{100}{[128.2]}$	82,427	行政 0.0	83,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 82,800 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)
	24,436,733	5,023,981	19,412,752	17,175,000	2,237,752	(0.9500) 2,125,864	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	49,438,698 円 (62,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	343.75	S 7 F		1,523.75		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	798 ㎡	22.7 m x 33.2 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造7階建て。1階は店舗、2～6階はファミリー向け賃貸住宅(約58㎡/戸、各階4戸、計20戸)。			有効率 の理由	96.0 %	同規模ビルの標準の有効率。

(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	343.75	89.5	307.50	2,129	654,668	4.0	2,618,672
2 ~ 6	共同住宅	236.00	97.9	231.00	1,200	277,200	2.0	1,309,336
~							1.0	277,200
~							1.0	277,200
計		1,523.75	96.0	1,462.50		2,040,668		4,004,672
年額支払賃料							2,040,668 円 x 12ヶ月 = 24,488,016 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)							6,000 円/台 x 7台 x 12ヶ月 + = 504,000 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 (%))							24,488,016 円 x 5.0 % + 504,000 円 x 5.0 % = 1,249,601 円	
以上計 + a+ - -							23,742,415 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							4,004,672 円 x 95.0 % x 1.00 % = 38,044 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 2,695,336 円 x 95.0 % x 0.2563 = 656,274 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 + + +							24,436,733 円 (30,622 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	八幡西03C (賃) - 11398	2,034 (1,994)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,230	対象基準階の 月額実質賃料 2,227 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 11397	2,069 (2,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,223	月額支払賃料 (2,129 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	1,250,000 円	250,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	999,681 円	24,992,016 ×	4.0 %
公租公課	土地 149,300 円	査定額	
	建物 2,125,000 円	250,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	250,000 円	250,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	250,000 円	250,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,023,981 円 (	6,296 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	250,000,000 円	設計監理料率 159,000 円 / m ² × 1,523.75 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
		設備部分 0.0921 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	17,175,000 円 (21,523 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		24,436,733 円	
総費用		5,023,981 円	
純収益 -		19,412,752 円	
建物等に帰属する純収益		17,175,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,237,752 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,125,864 円 (2,664 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	49,438,698 円 (	62,000 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	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	28,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,400 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	69,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区千代ヶ崎3丁目1番11 「千代ヶ崎3-1-14」				地積 (m ²)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:2	店舗 S 2	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域	西22 m 市道	水道、ガス、下水	本城1.5 km	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 160 m、北 140 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 25 m、			規模 300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 2.2 m 市道	交通 本城駅北西方1.5 km	法令 近商 (80,200) 準防	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	60,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市八幡西区及び隣接区の商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業事業者、沿道サービスの事業者を中心として、地元的地縁、血縁を持つ個人等も考えられる。同一需給圏内では、広域的な集客が見込め、画地条件の良い物件に関しては、出店意欲、需要は堅調である。規模、業種、業態等による相違もあって、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、想定する店舗の業種等によって賃料が大きく異なり、結果収益価格にも差異が生じてしまうので適正な収益価格の算定は難しい。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の基準地等とのバランス検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,700 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							個別的要因	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に大きな変動はない。
変動率		年間 +2.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西03C - 10805	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	北6 m市道		近商 (90,200)	
b	八幡西03C - 10203	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西22 m国道 南東4 m 角地		2住居 (70,200)	
c	八幡西03C - 10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2住居 (60,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 69,415	100 [110.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	66,426	100 [77.6]	85,601	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	85,600
b	() 39,404	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.8]	48,767	100 [61.0]	79,946	環境 0.0 画地 0.0	79,900
c	() 88,044	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	88,836	100 [101.4]	87,609	行政 0.0 その他 0.0	87,600
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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	その他	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -25.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -39.0 その他 0.0		
c	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -7.0 その他 0.0		
d		% / 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		
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： 87,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,872,178	618,232	2,253,946	1,338,910	915,036	(0.9739) 891,154	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	19,803,422 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 (㎡)		
店舗	130.00	S 1 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	13.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造平家建店舗（一棟貸し）を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(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	130.00	100.0	130.00	1,930	250,900	5.0	1,254,500	
~									
~									
~									
計		130.00	100.0	130.00		250,900		1,254,500	
年額支払賃料						250,900 円 x 12ヶ月 = 3,010,800 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)						敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,010,800 円 x 5.0 % 円 x % = 150,540 円			
以上計 + a+ - -						2,860,260 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,254,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,918 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 + + +						2,872,178 円 (8,704 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	八幡西03C (賃) - 10797	1,942 (1,905)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,086	対象基準階の 月額実質賃料 1,938 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10799	1,978 (1,910)	<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]	1,893	月額支払賃料 (1,930 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	95,500 円	19,100,000 x	0.5 %
維持管理費	120,432 円	3,010,800 x	4.0 %
公租公課	土地 201,800 円	査定額	
	建物 162,300 円	19,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,100 円	19,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,100 円	19,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	618,232 円 (	1,873 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	19,100,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 130.00 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	1,338,910 円 (4,057 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,872,178 円	
総費用		618,232 円	
純収益 -		2,253,946 円	
建物等に帰属する純収益		1,338,910 円	
土地に帰属する純収益 -		915,036 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		891,154 円 (2,700 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	19,803,422 円 (	60,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社	
北九州八幡西(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司	印
鑑定評価額	34,600,000 円			1㎡当たりの価格	93,400 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) 路線価	[令和 3 年1月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 6 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	北九州市八幡西区青山 1 丁目 3 番 1 1 外 「青山 1 - 3 - 2 3」			地積 (㎡)	370	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	正方形 1:1	店舗 S 2	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域	北西 25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎 1.3 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 160 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模			400㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	国道沿いの路線商業地域	街路	2.5 m 国道	交通施設	黒崎駅西方 1.3 km 法令 商業 (90,400) 準防 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は国道沿いの路線商業地域であり、特に変動要因は見当たらない。今後も当分の間は現在の状況が継続するものと予測する。地価水準については中心市街地に近い路線商業地域であり上昇傾向にあると判断される。					
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	93,500 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	77,100 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	同一需給圏は、北九州市八幡西区及び隣接区の商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業事業者、沿道サービスの事業者を中心として、地元的地縁、血縁を持つ個人等も考えられる。同一需給圏内では、広域的な集客が見込め、画地条件の良い物件に関しては、出店意欲、需要は堅調である。業種、業態等による相違もあって、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、想定する店舗の業種等によって賃料が大きく異なり、結果収益価格にも差異が生じてしまうので適正な収益価格の算定は難しい。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の基準地等とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	北九州八幡西(県) 5 - 9						
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]	93,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	76,600 円/㎡	100	[100.0]	[82.8]	100		地 街路 -5.0 域 交通 +10.0 要 環境 -12.0 因 行政 -10.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,000 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	国道沿いに自動車関連店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域要因に大きな変動はない。		
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 10806	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北18 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務		
b	八幡西03C - 11307	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東12.8 m国道 北西4 m 西2.8 m 三方路		1住居 (69,190)		
c	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)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 113,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,753	$\frac{100}{[123.6]}$	92,033	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 53,441	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,912	$\frac{100}{[57.5]}$	92,021		92,000	
c	() 96,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,454	$\frac{100}{[101.7]}$	95,825		95,800	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -36.0	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 +6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 93,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,605,963	739,300	2,866,663	1,549,210	1,317,453	(0.9739) 1,283,067	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	28,512,600 円 (77,100 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	150.00	S	1 F	150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造平家建店舗（一棟貸し）を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(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	150.00	100.0	150.00	2,100	315,000	5.0	1,575,000
~								
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		315,000		1,575,000
年額支払賃料					315,000 円 x 12ヶ月 = 3,780,000 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)					敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,780,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 189,000 円			
以上計 + a+ - -					3,591,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,575,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,963 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 + + +					3,605,963 円 (9,746 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	八幡西03C (賃) - 10797	1,942 (1,905)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[98.0]}$ [98.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,202	対象基準階の 月額実質賃料 2,109 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10799	1,978 (1,910)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,983	月額支払賃料 (2,100 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	110,500 円	22,100,000 x	0.5 %
維持管理費	151,200 円	3,780,000 x	4.0 %
公租公課	土地 245,600 円	査定額	
	建物 187,800 円	22,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	739,300 円 (	1,998 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(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	22,100,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 150.00 m ² (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	1,549,210 円 (4,187 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,605,963 円
総費用			739,300 円
純収益 -			2,866,663 円
建物等に帰属する純収益			1,549,210 円
土地に帰属する純収益 -			1,317,453 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,283,067 円 (3,468 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	28,512,600 円 (		77,100 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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	61,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,200 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	北九州市八幡西区里中1丁目10番「里中1-6-14」				地積(㎡)	771	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	長方形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 3	各種の沿道サービス店舗等が建ち並ぶ商業地域	北西27m 県道	水道、ガス、下水	永犬丸250m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 100m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、			規模	600㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	幹線道路の交差点周辺に飲食店を中心に小売店、事務所等が見られる商業地域	街路	2.7m 県道	交通施設	永犬丸駅 南西方250m 法令 近商(90,200)準防 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化はなく、当面は現状推移すると予測する。幹線道路の交差点周辺に沿道サービス店舗等が建ち並ぶ商業地域で、需要は比較的堅調であり、地価はほぼ横ばいで推移すると思料する。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円の幹線及び準幹線沿いの商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内外の自動車利用客をターゲットとする事業者である。幹線道路の交差点周辺に位置し、既成商業地域からの顧客流入等の恩恵を受け、需要・地価は比較的堅調に推移している。取引が少なく、取引規模等も様々で、需要の中心的価格帯は把握困難だが、土地600㎡で4,300~5,300万円程度と推定される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域内の信頼性の高い取引事例により試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	円/㎡		100	[]	[]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9		100	100	[100.0]	79,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	76,600 円/㎡	100	[100.0]	[96.8]	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 80,200 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	当区の人口は微減、高齢化率は上昇。路線商業地域の需要・地価はほぼ横ばいで推移中。今後コロナ禍の影響に要注意。		
	- 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)	地域要因に特に変動はない。幹線道路交差点周辺の路線商業地域で、需要・地価はほぼ横ばいで推移中。今後コロナ禍の影響に要注意。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C-10111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m県道		近商 (90,200)		
b	八幡西03C-10102	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	西16 m市道 東4 m 北4 m 三方路		1 住居 (70,200) 地区計画等 風致地区		
c	八幡西03C-11106	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北西9 m市道 南西6 m 角地		2 住居 (70,200)		
d	八幡西03C-10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2 住居 (60,200)		
e	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)		
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	() 70,586	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	74,524	100 [91.1]	81,805	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	81,800	
b	() 63,251	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	65,666	100 [81.1]	80,969	環境 0.0 画地 0.0	81,000	
c	() 67,385	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	66,592	100 [79.1]	84,187	行政 0.0	84,200	
d	() 88,044	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	88,836	100 [108.7]	81,726	その他 0.0	81,700	
e	() 76,987	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [85.0]	100 [98.0]	92,791	100 [112.5]	82,481	[100.0] 100	82,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -18.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	25,033,707	5,718,620	19,315,087	17,201,700	2,113,387	(0.9534) 2,014,903	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	46,858,209 円 (60,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	R C 5 F		1,500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	771 ㎡	36.0 m x 21.5 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階は部分貸し店舗、2～5階は約55㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率 の理由	89.0 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(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 ~	店舗	300.00	85.0	255.00	2,560	652,800	4.0	2,611,200	2.0	1,305,600
2 ~ 5	共同住宅	300.00	90.0	270.00	1,280	345,600	1.0	345,600	1.0	345,600
~										
~										
計		1,500.00	89.0	1,335.00		2,035,200				3,993,600 2,688,000
年額支払賃料						2,035,200 円 x 12ヶ月 = 24,422,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 1,200,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						24,422,400 円 x 5.0 % + 1,200,000 円 x 5.0 % = 1,281,120 円				
以上計 + a+ - -						24,341,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,993,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,939 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,688,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 654,488 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 + + +						25,033,707 円 (32,469 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	八幡西03C (賃) - 10904	2,355 (2,273)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,754	対象基準階の 月額実質賃料 2,678 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10705	1,867 (1,813)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [80.0]	100 [99.0]	2,535	月額支払賃料 (2,560 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	1,385,000 円	277,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,281,120 円	25,622,400 x	5.0 %
公租公課	土地 144,000 円	査定額	
	建物 2,354,500 円	277,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	277,000 円	277,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	277,000 円	277,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,718,620 円 (	7,417 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9534
(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	277,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 1,500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,201,700 円 (22,311 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		25,033,707 円	
総費用		5,718,620 円	
純収益 -		19,315,087 円	
建物等に帰属する純収益		17,201,700 円	
土地に帰属する純収益 -		2,113,387 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,014,903 円 (2,613 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	46,858,209 円 (	60,800 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
北九州八幡西(県) 5 - 9	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	33,200,000 円	1㎡当たりの価格	77,300 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]	62,000 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	北九州市八幡西区三ヶ森3丁目19番外「三ヶ森3-13-9」			地積(㎡)	429	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(90,200)準防 (その他) (90,200)					
	長方形 1:1.5	診療所 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	南西8 m 県道	水道、ガス、下水	三ヶ森90 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 24 m、規模			430㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	私電駅前に形成された既成商業地域	街路	8 m 県道	交通施設	三ヶ森駅 南東方90 m 法令 近商(90,200)準防 規制					
	地域要因の将来予測	各種店舗・便利施設が建ち並ぶ駅前商業地域として近隣顧客に対する相応の需要が認められる。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価は今後も安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	78,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	54,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接市区の商業地域を圏域とし、特に三ヶ森駅前を中心とする筑豊電鉄沿線商業地との代替・競争関係が強い。需要者は圏内に地縁関係を有する個人及び地場中小法人が中心である。近隣地域周辺では高齢化の進行や大規模小売店舗への顧客流出により商圏・商況は衰退傾向にあったが、近年は新規出店が散見され、立地性から住宅地需要も指摘される。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的取引価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、規範性を有する八幡西区内の取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。しかしながら、近隣地域は自用の店舗・事業所等の利用が多く、テナントからの賃料収受を前提とした賃貸市場の成熟度は低調なため、収益価格は低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格を重視し、収益価格を考量し、単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,600 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 北九州八幡西 5 - 8 公示価格 77,000 円/㎡		変動率	年間 +0.9%	半年間 +0.4%	変動状況要因	<p>〔一般的要因〕 八幡西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、設備投資は堅調な動きがみられる。</p> <p>〔地域要因〕 特段の要因変動は認められないが、近隣型の駅前商業地域として相応の需要がみられ、地価は概ね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>			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 10111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m県道		近商 (90,200)		
b	八幡西03C - 10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2住居 (60,200)		
c	八幡西03C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		商業 (100,360) 地区計画等 駐車付置義務		
d	八幡西03C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	西16 m市道 東4 m 北4 m 三方路		1住居 (70,200) 地区計画等 風致地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 70,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	74,524	$\frac{100}{[95.1]}$	78,364	街路 交通・ 0.0	78,400	
b	() 88,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,836	$\frac{100}{[114.9]}$	77,316	接近 環境 0.0	77,300	
c	() 105,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,659	$\frac{100}{[133.9]}$	78,909	画地 行政 0.0	78,900	
d	() 63,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	65,666	$\frac{100}{[84.1]}$	78,081	その他 0.0	78,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +12.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -3.1	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： 78,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,905,664	1,803,259	7,102,405	6,038,730	1,063,675	(0.9500) 1,010,491	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	23,499,791 円 (54,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	186.00	S	3 F	558.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	429 ㎡	18.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階部分を店舗、2 階以上を共同住宅として想定			有効率の理由	93.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	186.00	90.0	167.40	1,800	301,320	4.0	1,205,280
							2.0	602,640
2 ~ 2	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,290	227,943	1.0	227,943
							1.0	227,943
3 ~ 3	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,290	227,943	1.0	227,943
							1.0	227,943
~								
~								
計		558.00	93.3	520.80		757,206		1,661,166 1,058,526
年額支払賃料					757,206 円 x 12ヶ月 = 9,086,472 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 (%))					9,086,472 円 x 5.0 % + 円 x % = 454,324 円			
以上計 + a+ - -					8,632,148 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,661,166 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,781 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 %) 1,058,526 円 x 95.0 % x 0.2563 = 257,735 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					8,905,664 円 (20,759 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	八幡西 0 3 C (賃) - 11302	2,203 (2,090)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[120.0]}$ [120.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,836	対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	八幡西 0 3 C (賃) - 10904	2,355 (2,273)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,946	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	八幡西 0 3 C (賃) - 10705	1,867 (1,813)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,867	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	439,500 円	87,900,000 x	0.5 %
維持管理費	363,459 円	9,086,472 x	4.0 %
公租公課	土地 77,400 円	査定額	
	建物 747,100 円	87,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	87,900 円	87,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,900 円	87,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,803,259 円 (	4,203 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	87,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 558.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,038,730 円 (14,076 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,905,664 円
総費用			1,803,259 円
純収益 -			7,102,405 円
建物等に帰属する純収益			6,038,730 円
土地に帰属する純収益 -			1,063,675 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,010,491 円 (2,355 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	23,499,791 円 (		54,800 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, 西澤不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州八幡西(県) 5 - 10, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 西澤 義男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 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], 125,000 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 the valuation process, including location (北九州市八幡西区黒崎3丁目3番8), area (330㎡), and various valuation methods and market characteristics.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 10806	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北18 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務		
b	八幡西03C - 11503	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南11.5 m市道 東8 m 角地		準工 (80,200) 居住誘導区域		
c	八幡西03C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		商業 (100,360) 地区計画等 駐車付置義務		
d	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)		
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	() 113,300	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	113,753	100 [77.1]	147,540	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	148,000	
b	() 90,045	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	88,209	100 [56.8]	155,298	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	155,000	
c	() 105,659	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	105,659	100 [63.6]	166,131	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	166,000	
d	() 133,148	100 [120.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	111,844	100 [68.1]	164,235	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	164,000	
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 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -11.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -23.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 158,000 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)	
	24,993,336	5,394,752	19,598,584	17,892,200	1,706,384	(0.9534) 1,626,867	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	37,834,116 円 (115,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗、事務所兼共同住宅	220.00	SRC 7F		1,540.00		
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%	330㎡	18.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階部分を事務所、3階以上を2DK程度の共同住宅とした。			有効率の理由	86.4%	SRC造の建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	220.00	75.0	165.00	2,550	420,750	4.0	1,683,000	2.0	841,500
2 ~	事務所	220.00	80.0	176.00	1,900	334,400	4.0	1,337,600		
3 ~ 7	共同住宅	220.00	90.0	198.00	1,400	277,200	1.0	277,200	1.0	277,200
~										
~										
計		1,540.00	86.4	1,331.00		2,141,150				4,406,600 2,227,500
年額支払賃料					2,141,150 円 x 12ヶ月 = 25,693,800 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					共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					25,693,800 円 x 5.0 % 円 x % = 1,284,690 円					
以上計 + a+ - -					24,409,110 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,406,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 41,863 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,227,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 542,363 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 + + +					24,993,336 円 (75,737 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	八幡西03C (賃) - 10892	2,842 (2,776)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,930	対象基準階の月額実質賃料 2,667 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10890	2,507 (2,503)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,388	月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	八幡西03C (賃) - 10889	2,384 (2,378)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,509	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	1,370,000 円	274,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,027,752 円	25,693,800 x	4.0 %
公租公課	土地 120,000 円	査定額	
	建物 2,329,000 円	274,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	274,000 円	274,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	274,000 円	274,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,394,752 円 (	16,348 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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	274,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 1,540.00 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	17,892,200 円 (54,219 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,993,336 円
総費用			5,394,752 円
純収益 -			19,598,584 円
建物等に帰属する純収益			17,892,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,706,384 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,626,867 円 (4,930 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	37,834,116 円 (		115,000 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
北九州八幡西(県) 9 - 1	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	68,500,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 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]	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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区築地町2番2「築地町12-13」			地積(㎡)	2,338	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)				
	正方形1:1	工場	中小規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西10m市道、南側道	水道、下水	黒崎2.2km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 300m、北 500m		標準的使用	中小工場地						
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 50m		規模	2,500㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	JR黒崎駅背後の臨海工業地域	街路	10m市道	交通施設	黒崎駅 北東方2.2km 法令 工専(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	製造工場主体の中小工業地域であり、地域周辺の街路整備事業が進捗中で利便性は高まりつつある。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価は今後も堅調な推移が予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地			(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市一帯の中小工業地域であり、特に八幡西区臨海部の中小工場地との代替・競争関係が強い。需要者は八幡西区及び隣接区との地縁関係を有し、交通アクセスを重視する中小・中堅企業が中心である。対象基準地は黒崎バイパスなど幹線街路との交通アクセスに優れた黒崎駅背後の工業団地に属し、立地的優位性に基づく相応の需要が認められる。取引市場における画地規模は一樣ではなく、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は既成市街地に存するが、工場利用を前提とした賃貸市場が顕在せず自用目的の取引が支配的のため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象基準地と価格牽連性を有する市内臨海部の複数事例より比準しており、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向に留意して、比準価格を採用し、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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 28,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +1.7 %	半年間 %	要因	<p>〔一般的要因〕 八幡西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、生産・設備投資は堅調な動きがみられる。</p> <p>〔地域要因〕 製造工場が多い中小工業地域であり、景気動向の影響は受けやすいものの生産・設備投資の動向を反映して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>		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松03C - 10512	北九州市若松区		更地	()	長方形	北9.1 m道路 南7.3 m 二方路		準工 (70,200)		
b	若松03C - 10513	北九州市若松区		更地	()	長方形	南4 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
c	若松03C - 10197	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北16 m市道 東15 m 角地		工専 (70,200)		
d	若松03C - 10808	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東13.5 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,204	$\frac{100}{[116.2]}$	29,435	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	29,400	
b	() 21,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,010	$\frac{100}{[75.3]}$	29,230	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	29,200	
c	() 19,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	21,039	$\frac{100}{[72.7]}$	28,939	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	28,900	
d	() 19,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,038	$\frac{100}{[68.2]}$	27,915	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	27,900	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0	画地 -7.3	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 -13.0	環境 -20.0	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： 29,300 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の中小工場等が多い工業地域に属し、貸工場等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	355,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,300 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 7日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区洞北町1番85 「洞北町3-1」				地積(㎡)	13,512	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)	
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小工場、営業所兼倉庫、工場等が混在する工業地域	南東18m 市道、南西側道	水道、下水	陣原1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 600m、西 200m、南 0m、北 500m			標準的使用	中規模工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 125m、			規模	10,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	中規模工場のほか、業務施設等も見られる。	街路	1.8m市道	交通施設	JR陣原駅 北方1.2 km 法令 工専(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	中規模工場地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は、北九州市及び周辺地域の工業地域。圏域内での主な需要者は、既存の大企業関連の事業所あるいは地場の関連法人等と考えられる。新型コロナウイルス感染症後の景気回復期待による地域経済浮揚の期待もあり、工業地の需給動向は、回復基調にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する臨海部の工業地の事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,100 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しいが、ワクチン接種が進むなかで持ち直しの動きが続いている	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +0.8% 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松03C-10808	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東13.5 m道路		工専(60,200) 臨港地区 景観形成誘導地域		
b	若松03C-10513	北九州市若松区		更地	()	長方形	南4 m道路		工専(60,200) 臨港地区 景観形成誘導地域		
c	若松03C-10197	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北16 m市道 東15 m 角地		工専(70,200)		
d	八幡東03C-11302	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	北10.1 m市道		工専(60,200) 景観形成誘導地域		
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	() 19,000	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,038	100 [71.6]	26,589	街路 0.0 交通・接近 0.0	26,600	
b	() 21,966	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,010	100 [81.8]	26,907	環境 0.0	26,900	
c	() 19,329	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [92.7]	21,039	100 [82.8]	25,409	画地 0.0	25,400	
d	() 9,614	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [64.8]	14,866	100 [105.6]	14,078	行政 0.0	14,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -23.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -13.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -8.0	環境 -10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 -1.0	画地 -35.2	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： 26,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地の属する近隣地域は、都市計画法上、工業専用地域に指定された工業地域にあって、地域内では自社自用の建物が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	108,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,000 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) 路線価又は倍率	[令和 3 年1月] 49,000 円 / m ²
(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	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	北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 9 外「陣原 2 - 1 1 - 9」			地積 (m ²)	1,777	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防 (その他) (80,200)	
	長方形 2 : 1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫、工場等のほか住宅も混在する地域	北 8 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	陣原 600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	倉庫兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に事務所、倉庫、工場等のほか共同住宅、一般住宅等も混在する地域	街路	8 m 市道	交通施設	陣原駅 南方 600 m 法令 準工 (70,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	各種事務所、倉庫、工場地としての利用が中心だったが、近年は最寄り駅までの距離や画地規模、価格水準等からマンション立地特性が認められ、中長期的には中高層住宅地域へ移行すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	44,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に同区の工場や倉庫、事業所等のほか一般住宅、共同住宅も見られる地域と代替性が高い。需要者の中心は自用目的の事業者やマンション業者等である。最寄り駅まで徒歩圏内にあり、近年は工場や倉庫跡地に中層マンション建設も見られ、需要は堅調に推移している。取引が少なく、取引規模も様々で、需要の中心的価格帯は把握困難だが、土地 1,000 m ² で 5,300 ~ 6,500 万円程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域内の信頼性の高い取引事例により試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思われる。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに最近の不動産市場状況も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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 60,100 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		価格形成要因	変動状況		
	変動率	年間 +1.5 %	半年間	%	(一般的)	営業所や倉庫を要する流通業務系企業の設備投資は堅調で、交通利便性が良好な同区及び周辺の事業用地需要・地価は強含みで推移中。		
					(地域)	交通利便性が良好な地域で、事業用地のほかマンション立地特性もあり、需要・地価は強含み推移中。今後コロナ禍の影響に要注意。		
					(個別的)	個別的要因については特に変動は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西03C - 10805	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	北6 m市道		近商 (90,200)		
b	八幡西03C - 10607	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北4.7 m市道 西2.5 m 準角地		1住居 (70,188)		
c	八幡西03C - 10898	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1中専 (60,200)		
d	八幡西03C - 11503	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南11.5 m市道 東8 m 角地		準工 (80,200) 居住誘導区域		
e	八幡西03C - 11319	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北西9 m市道 西6 m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 69,415	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	66,426	$\frac{100}{[101.8]}$	65,251	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	67,200	
b	() 43,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.2]}$	48,720	$\frac{100}{[87.5]}$	55,680	画地 +3.0 行政 0.0	57,400	
c	() 69,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,775	$\frac{100}{[118.8]}$	58,733	その他 0.0	60,500	
d	() 90,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	88,209	$\frac{100}{[141.8]}$	62,207	その他 0.0	64,100	
e	() 57,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,740	$\frac{100}{[90.3]}$	61,728	[103.0] 100	63,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +6.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -6.0	画地 -10.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 +3.0	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 -14.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 62,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	18,392,304	3,770,880	14,621,424	10,935,600	3,685,824	(0.9739) 3,589,624	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	79,769,422 円 (44,900 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 (㎡)		
倉庫兼事務所	900.00	S 2 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工準防	80 %	200 %	200 %	1,777 ㎡	60.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,340	1,206,000	4.0	4,824,000
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,340	402,000	4.0	1,608,000
~								
~								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,608,000		6,432,000
年額支払賃料				1,608,000 円 x 12ヶ月 = 19,296,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				19,296,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 964,800 円				
以上計 + a+ - -				18,331,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,432,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 61,104 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 + + +				18,392,304 円 (10,350 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	八幡西03C (賃) - 10909	1,641 (1,633)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [136.0]	1,420	対象基準階の 月額実質賃料 1,344 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10992	1,065 (1,019)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [87.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [108.0]	1,333	月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
c	八幡西03C (賃) - 10907	1,284 (1,263)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [108.0]	1,331	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	780,000 円	156,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	578,880 円	19,296,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 774,000 円	査定額	
	建物 1,326,000 円	156,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	156,000 円	156,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	156,000 円	156,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,770,880 円 (	2,122 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(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	156,000,000 円	設計監理料率 126,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 × 40 % +	仕上部分 0.0676 × 30 % +
		設備部分 0.0934 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	10,935,600 円 (6,154 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,392,304 円	
総費用		3,770,880 円	
純収益 -		14,621,424 円	
建物等に帰属する純収益		10,935,600 円	
土地に帰属する純収益 -		3,685,824 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,589,624 円 (2,020 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	79,769,422 円 (	44,900 円 / m ²)	