

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	6,130,000 円	1㎡当たりの価格	36,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区東二島2丁目383番8「東二島2-13-21」				地積 (㎡)	167	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 W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北5m 市道	水道、ガス、下水	奥洞海1.1 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	穏やかな傾斜地勢に低層住宅が建ち並び旧来からの住宅地域	街路	5 m市道	交通施設	奥洞海駅 西方1.1 km	法令 1 中専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	戸建住宅や低層アパートが建ち並び住宅地域であり、街路条件はやや劣るものの、利便性の比較的良好な住宅地域で、需要は堅調に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	37,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	27,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区東部に広がる一円の住宅地域である。需要者は、若松区内の居住者又は地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は、JR筑豊本線沿線背後に広がる中小規模の一般住宅、アパート等が混在する既成の住宅地域であり、土砂災害警戒区域が多く含まれる中で、利便性の良い地域に小規模分譲地もみられ販売は堅調である。取引の中心価格帯は中古住宅等で500万円～1,000万円未満の物件が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模の戸建住宅及び低層のアパート等の収益物件が混在する住宅地域である。取引の中心は自用目的での取引であり、元本価格に見合う価格水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって本件では類似地域内の規範性のある取引事例の比較検討により求めた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、住宅地の需給動向も考量のうえ、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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 交通 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +27.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	北九州若松（県） - 4	[99.6] / 100	100 [100.0]	100 [125.7]	[100.0] / 100	36,400	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 36,500 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	土地需要にコロナ禍による影響はあまりなく、利便性の良い地域と東部地区の傾斜地との地域格差が大きくなっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	国道199号背後の利便性の良い住宅地は、ミニ開発などによる供給もあり、地価が堅調に推移している。			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松04C-10222	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西4m市道 南西4m 二方路		1中専 (70,160) 土砂災害警戒区域	
b	若松04C-10602	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南東5m市道		1中専 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域	
c	若松04C-11509	北九州市若松区		更地	()	長方形	西6m市道		1住居 (60,200)	
d	若松04C-10295	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	北6m市道 西6m 角地		1住居 (70,200) 土砂災害警戒区域	
e	若松04C-10905	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	西4m市道 北2.4m 角地		2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	() 38,511	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	37,794	100 [98.0]	38,565	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	38,600
b	() 34,003	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,935	100 [90.1]	37,664	環境 0.0 画地 0.0	37,700
c	() 38,377	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	37,775	100 [103.0]	36,675	行政 0.0	36,700
d	() 44,899	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,678	100 [117.3]	37,236	その他 0.0	37,200
e	() 33,331	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [99.5]	37,221	100 [100.0]	37,221	[100.0] 100	37,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -0.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,500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								
(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)
	2,654,231	555,892	2,098,339	1,913,600	184,739	(0.9757) 180,250	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	4,506,250 円 (27,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 部屋当たり 5 0 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,127	112,700	1.0	112,700	1.0	112,700
~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,127	112,700	1.0	112,700	1.0	112,700
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		225,400				225,400
年額支払賃料						225,400 円 x 12ヶ月 =				2,704,800 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						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されている。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,704,800 円 x 4.0 % 円 x % =				108,192 円
以上計 + a+ - -										2,596,608 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						225,400 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,164 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 225,400 円 x 96.0 % x 0.2563 =				55,459 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 + + +						2,654,231 円 (15,894 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松 0 4 C (賃) - 10201	1,261 (1,260)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [106.0]	<u>100</u> [100.0]	1,190	対象基準階の 月額実質賃料 1,150 円/㎡
b	若松 0 4 C (賃) - 10202	1,077 (1,033)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	1,110	月額支払賃料 (1,127 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	119,600 円	29,900,000 x	0.4 %
維持管理費	108,192 円	2,704,800 x	4.0 %
公租公課	土地 14,200 円	査定額	
	建物 254,100 円	29,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	555,892 円 (	3,329 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	29,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,913,600 円 (11,459 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,654,231 円
総費用			555,892 円
純収益 -			2,098,339 円
建物等に帰属する純収益			1,913,600 円
土地に帰属する純収益 -			184,739 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			180,250 円 (1,079 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,506,250 円 (		27,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 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, あさひ不動産鑑定有限公司. Row 1: 北九州若松(県) - 2, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 境 達司

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 4 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

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04C - 10201	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北西5 m市道		1中専 (60,200)					
b	若松04C - 10911	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	西12 m市道 南6 m 角地		1住居 (70,200) 土砂災害警戒区域					
c	若松04C - 10920	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域					
d	若松04C - 10818	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		1住居 (60,200)					
e	若松04C - 10915	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西5.5 m 角地		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 36,462	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,316	$\frac{100}{[92.7]}$	39,176	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	() 47,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46,278	$\frac{100}{[118.9]}$	38,922		39,200 38,900				
c	() 41,030	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,112	$\frac{100}{[103.0]}$	39,915		39,900				
d	() 45,455	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,455	$\frac{100}{[117.4]}$	38,718		38,700				
e	() 41,839	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,620	$\frac{100}{[104.0]}$	39,058	[100.0] 100	39,100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+8.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	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	+1.0 0.0	環境 その他	-1.0 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	0.0 0.0	環境 その他	+14.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅を主体とする既成住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松（県） - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	50,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	40,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区栄盛川町 5 番 6 「栄盛川町 5 - 5」				地積 (㎡)	168	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	若松 1.4 km		
	範囲	東 70 m、西 100 m、南 40 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
地域的特性	特記事項	若松区東部地区の中心市街地周辺に位置する既存住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	若松駅北西方 1.4 km	法令 1 住居 (70,200) 準防 規制	
地域要因の将来予測	若松区東部の旧来からの中心市街地周辺に位置する既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないと予測する。高齢化と人口減少により、需要者が少なくなってきており、地価は弱含みで推移すると見込まれる。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区内の住宅地域であるが、若松区東部の住宅地域との関連性が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁を有する個人や北九州都市圏に勤務する給与所得者などが想定される。近隣地域は、街路条件は整っているが、古い建物が比較的多い既存住宅地域であり、高齢化、人口減少等の影響を受け、需要者が少なくなってきている。不動産取引は中古物件が主体である。土地取引の中心となる価格帯は、概ね 800 万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が多い既存住宅地域である。アパート等の賃貸物件は少なく、自用目的の取引が主体である。本件では若松区の住宅地域における代替性を有する取引事例を採用し、比準価格を試算した。一方、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、収益価格より比準価格より低く試算された。地域の実情を勘案し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表標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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 北九州若松 - 7	[99.6]	100	100	[100.0]	49,600	地 域 交通 -1.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		地 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,200 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	景気は緩やかに持ち直している。ウクライナ情勢の影響等から物価が上昇している。若松区の人口はここ 1 年間減少で推移した。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	-0.2 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松04C-10914	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東15m市道		1中専(60,200)宅造規制区域		
b	若松04C-10918	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南5.1m市道		近商(90,200)		
c	若松04C-10923	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道		1中専(60,200)宅造規制区域		
d	若松04C-10925	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西7.7m市道		近商(90,200)		
e	若松04C-10214	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	東6m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	() 49,943	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,893	100 [98.9]	50,448	街路 0.0 交通・接近 0.0	50,400	
b	() 57,460	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	57,575	100 [114.0]	50,504	環境 0.0	50,500	
c	() 43,548	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,504	100 [86.3]	50,410	画地 0.0	50,400	
d	() 48,374	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [95.0]	50,869	100 [101.0]	50,365	行政 0.0	50,400	
e	() 48,861	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,861	100 [98.0]	49,858	その他 0.0 [100.0] 100	49,900	
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 -0.01	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 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,300円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	2,298,607	471,396	1,827,211	1,580,800	246,411	(0.9757) 240,423	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	6,010,575 円 (35,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	200%	168㎡	13.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK・40.00㎡、各階2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,220	97,600	1.0	97,600	1.0	97,600
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,220	97,600	1.0	97,600	1.0	97,600
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		195,200				195,200
年額支払賃料						195,200円 x 12ヶ月 = 2,342,400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						共益費は受授しない				
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)						敷金にて担保 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,342,400円 x 4.0% + 円 x % = 93,696円				
以上計 + a+ - -						2,248,704円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						195,200円 x 96.0% x 1.00% = 1,874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%) 195,200円 x 96.0% x 0.2563 = 48,029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 + + +						2,298,607円 (13,682円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松04C(賃) - 10202	1,077 (1,033)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,232	対象基準階の月額実質賃料 1,247円/㎡
b	若松04C(賃) - 10903	1,287 (1,260)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [109.0]	100 [100.0]	1,256	月額支払賃料 (1,220円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	98,800 円	24,700,000 x	0.4 %
維持管理費	93,696 円	2,342,400 x	4.0 %
公租公課	土地 19,600 円	査定額	
	建物 209,900 円	24,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,700 円	24,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,700 円	24,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	471,396 円 (	2,806 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	24,700,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 160.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,580,800 円 (9,410 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,298,607 円
総費用			471,396 円
純収益 -			1,827,211 円
建物等に帰属する純収益			1,580,800 円
土地に帰属する純収益 -			246,411 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			240,423 円 (1,431 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	6,010,575 円 (		35,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州若松(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和
鑑定評価額	9,830,000 円		1㎡当たりの価格	45,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区深町1丁目6番15 「深町1-5-9」			地積 (㎡)	215	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び 既存住宅地域	北西5.8m 市道	水道、 ガス、 下水	若松1.9km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 150m、北 100m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 22m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	幹線背後に位置する住宅地	街路	5.8m市道	交通施設	若松駅 北西方1.9km 法令 1住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	若松区東部の傾斜地勢に位置する住宅地で、地勢上の制約から住宅地開発等はなく、建替等が散見される程度である。						
(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	46,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	対象基準地の同一需給圏は若松区東部にあって既存住宅地の存在する範囲。圏域内の主な需要者は、当該圏域に地縁を有する個人や不動産業者等での圏域からの流入は少ない。圏域内の需給動向については、当区西部地区の大型分譲住宅団地と比べ取引件数は少ないが、画地を細分化して再販する規模のやや小さな建売住宅の住宅地供給が見られる。圏域内での需要の中心となる価格帯については、標準的な規模の土地で700～900万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が多い戸建住宅地で、試算に当たって、賃貸アパートの建設を想定して収益価格を求めたが、賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に導出された。一方、比準価格は選択要件を具備した事例を採用して試算しており、市場性を反映した価格と言える。よって、実証的で説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(10) 対年ら象標の基準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 45,900 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 北九州若松 - 7 公示価格 45,900 円/㎡		変動率	年間 -0.4%	半年間 -0.4%	変動状況 要因 一般的 地域 個別的
	圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。							
	傾斜地勢を有する既存の住宅地で、建替等が散見されるが、大きな変化は見られず、需要はやや弱含みである。							
	個別的要因の変動は認められない。							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松04C - 10214	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		1住居 (60,200)					
b	若松04C - 10925	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西7.7 m市道		近商 (90,200)					
c	若松04C - 11204	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南5.3 m市道		準工 (70,200)					
d	若松04C - 10923	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1中専 (60,200) 宅造規制区域					
e	若松04C - 11207	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.2 m市道 北5.2 m 角地		近商 (100,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 48,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,861	$\frac{100}{[105.0]}$	46,534	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	() 48,374	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	50,869	$\frac{100}{[113.5]}$	44,819		44,800				
c	() 59,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,210	$\frac{100}{[120.7]}$	49,884		49,900				
d	() 43,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,504	$\frac{100}{[93.1]}$	46,728		46,700				
e	() 56,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,227	$\frac{100}{[113.3]}$	48,744	[100.0] 100	48,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 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	+5.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+7.0
c	正常	% / 月 +0.06	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	+6.0 0.0	環境 その他	+15.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-3.0
e	正常	% / 月 +0.06	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+7.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,600 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、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)
	2,703,493	539,920	2,163,573	1,913,600	249,973	(0.9757) 243,899	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	6,097,475 円 (28,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	215㎡	10.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	50㎡程度の2LDKのファミリータイプを想定した(各階2戸、計4戸)。			有効率の理由	100.0%	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,160	116,000	1.0	116,000
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,160	116,000	1.0	116,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		232,000		232,000
年額支払賃料				232,000円 x 12ヶ月 = 2,784,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により充当 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,784,000円 x 5.0% + 円 x % = 139,200円				
以上計 + a+ - -				2,644,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				232,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,204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%) 232,000円 x 95.0% x 0.2563 = 56,489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 + + +				2,703,493円 (12,574円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松04C(賃) - 10202	1,077 (1,033)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,169	対象基準階の 月額実質賃料 1,206円/㎡
b	若松04C(賃) - 10901	1,444 (1,399)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[114.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,267	月額支払賃料 (1,180円/㎡)
c	若松04C(賃) - 10201	1,261 (1,260)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,182	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	119,600 円	29,900,000 x	0.4 %
維持管理費	83,520 円	2,784,000 x	3.0 %
公租公課	土地 22,900 円	査定額	
	建物 254,100 円	29,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	539,920 円 (	2,511 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	29,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,913,600 円 (8,900 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,703,493 円	
総費用		539,920 円	
純収益 -		2,163,573 円	
建物等に帰属する純収益		1,913,600 円	
土地に帰属する純収益 -		249,973 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		243,899 円 (1,134 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	6,097,475 円 (	28,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州若松（県） - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区赤島町23番4「赤島町15-7」				地積 (㎡)	398	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅を中心にアパート等が混在する国道背後の住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木250m	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、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 17m、奥行 約 23m、規模 400㎡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	藤ノ木駅北西方250m 法令 1 中専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
(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	43,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び新興住宅団地等住環境良好な地域を中心に回復感が広がっており、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は低調に推移している。近隣地域周辺は、建替え需要も含め、中古物件が取引の中心であり、価格帯は総額1,000万円前後、需要者は若松区に地縁を有するエンドユーザーが中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域周辺においては、共同住宅も見られるが、戸建住宅の取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、住宅地の市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	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 地 街路 0.0	
	北九州若松（県） - 4	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	41,900	標準 交通 0.0 域 交通 -9.0 補正 環境 0.0 要 環境 +20.0 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,100 円/㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。若松区の人口は減少傾向。			
	- 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199号背後の既成住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められない。高齢化社会に起因する空家が増えつつある。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因の変動は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松04C-10920	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1中専(60,200)		
b	若松04C-10302	北九州市若松区		建付地	()	長方形	東5m市道 南3m 角地		1中専(70,200)		
c	若松04C-10915	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 西5.5m 角地		1中専(70,200)		
d	若松04C-10911	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	西12m市道 南6m 角地		1住居(70,200)		
e	若松04C-10201	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北西5m市道		1中専(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 41,030	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,030	100 [93.1]	44,071	街路 0.0 交通・接近 0.0	44,100	
b	() 41,085	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [95.9]	47,602	100 [110.0]	43,275	環境 0.0	43,300	
c	() 41,839	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	40,620	100 [99.8]	40,701	画地 0.0	40,700	
d	() 47,666	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	46,278	100 [103.0]	44,930	行政 0.0	44,900	
e	() 36,462	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,316	100 [88.2]	41,175	その他 0.0 [100.0] 100	41,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 -4.1	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 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,200 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			既成市街地のため適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	5,593,433	1,153,900	4,439,533	3,904,000	535,533	(0.9757) 522,520	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	13,063,000 円 (32,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 中専 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	398 ㎡	17.0 m x 23.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ (平均専有面積 5 0 ㎡)			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	住宅	200.00	100.0	200.00	1,200	240,000	1.0	240,000	1.0	240,000
~ 2	住宅	200.00	100.0	200.00	1,200	240,000	1.0	240,000	1.0	240,000
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		480,000				480,000
年額支払賃料						480,000 円 x 12ヶ月 =				5,760,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,760,000 円 x 5.0 % 円 x % =				288,000 円
以上計 + a+ - -										5,472,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						480,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				4,560 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 %) 480,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				116,873 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 + + +						5,593,433 円 (14,054 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松 0 4 C (賃) - 10301	1,287 (1,260)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,355	対象基準階の 月額実質賃料 1,227 円/㎡
b	若松 0 4 C (賃) - 10302	1,055 (1,033)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,111	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	244,000 円	61,000,000 x	0.4 %
維持管理費	230,400 円	5,760,000 x	4.0 %
公租公課	土地 39,000 円	査定額	
	建物 518,500 円	61,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	61,000 円	61,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	61,000 円	61,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,153,900 円 (	2,899 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	61,000,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² x 400.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,904,000 円 (9,809 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,593,433 円
総費用			1,153,900 円
純収益 -			4,439,533 円
建物等に帰属する純収益			3,904,000 円
土地に帰属する純収益 -			535,533 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			522,520 円 (1,313 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	13,063,000 円 (		32,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州若松(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司

鑑定評価額	7,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4 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	北九州市若松区小石本村町 7 番 7 「小石本村町 7 - 1 1」			地積 (m ²)	240	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他) (60,160)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	若松 3.3 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 170 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 16 m、奥行 約 14 m、		規模	220 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	若松駅 北西方 3.3 km 法令 1 中専 (60,160) 規制 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	若松区の中心市街地から離れた既成住宅地域である。傾斜地勢の土砂災害警戒区域にあり生活利便性に劣り、地価は下落を続けている。この傾向は今後も継続すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区東部に広がる一円の住宅地域である。需要者は、若松区内の居住者又は地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は、中心部から離れた古い住宅団地であり、利便性に劣り同一需給圏外からの転入者は見込めない。供給は既存の中古住宅がほとんどで需要は弱い。中古住宅については、取引価格にばらつきがあり中心価格帯は見出せないが、土地のみであれば 800 万円程度と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、居住の快適性を重視する既成の戸建住宅地であり、自己使用目的の取引が中心で、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。比準価格は、同一需給圏内に存する取引事例から比準した価格であり、市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに地域内の市場動向も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他		
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	45,900 円 / m ²	[99.6]	100	100	[100.0]	32,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
			100	[100.0]	[142.4]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動率	年間 -2.1 % 半年間 %	変 動 状 況 要 因 の	
	一般的 要因		土地需要にコロナ禍による影響はあまりなく、利便性の良い地域と東部地区の傾斜地との地域格差が大きくなっている。		地域 要因		若松東部の傾斜地勢の住宅地は、市場競争力に劣り需要の減退が著しい。地価の下落傾向に歯止めがかからない。		個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	若松04C-10217	北九州市若松区		更地	()	長方形	東8 m市道		1住居 (60,200)				
b	若松04C-10203	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南8 m市道		1住居 (60,200)				
c	若松04C-10601	北九州市若松区		底地	()	ほぼ整形	南6 m市道 西6 m 角地		1中専 (70,200) 宅造規制区域				
d	若松04C-10923	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1中専 (60,200) 宅造規制区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 26,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,594	$\frac{100}{[81.5]}$	32,631	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	32,600			
b	() 34,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,148	$\frac{100}{[105.0]}$	32,522	画地 0.0 行政 0.0	32,500			
c	() 32,334	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,014	$\frac{100}{[104.0]}$	30,783	その他 0.0	30,800			
d	() 43,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,504	$\frac{100}{[131.3]}$	33,133	その他 0.0	33,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	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
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 -2.0	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 0.00	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 -2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 32,300 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、再調達原価の把握が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 4 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, あさひ不動産鑑定有限公司. Row 1: 北九州若松(県) - 7, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 境 達司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 46,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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04C-10815	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専(40,60)地区計画等		
b	若松04C-10902	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 北東4m 北西6m三方路		1低専(50,60)		
c	若松04C-10912	北九州市若松区		更地	()	不整形	東4m市道 西6m 二方路		1住居(70,200)		
d	若松04C-10298	北九州市若松区		更地	()	長方形	東6m市道		準工(60,200)		
e	若松04C-10813	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	南6m市道		1低専(40,60)地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 61,742	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	61,803	100 [109.3]	56,544	街路 0.0 交通・接近 0.0	58,200	
b	() 63,333	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [108.1]	60,228	100 [109.3]	55,103	環境 0.0	56,800	
c	() 43,605	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [86.0]	50,957	100 [92.1]	55,328	画地 +3.0	57,000	
d	() 59,014	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,604	100 [105.0]	56,766	行政 0.0	58,500	
e	() 63,508	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	63,323	100 [110.4]	57,358	その他 0.0 [103.0] 100	59,100	
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 +0.27	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 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0	画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 -14.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.27	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 +15.0	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： 57,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域であり、貸家目的での戸建住宅はほとんどないため、収益還元法を非適用とする。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	15,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区高須北 2 丁目 7 番 1 0 8 「高須北 2 - 7 - 1 1」			地積 (m ²)	293	法令上の規制等			
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)			
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 4.3 km	(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	郊外に開発された居住環境の良好な大規模住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北東方 4.3 km 法令 1 低専 (40,60) 地区計画等 規制			
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	開発から相当の期間が経過している古い住宅団地であるが、良好な居住環境は維持されている。近隣地域周辺における中古住宅市場は安定しており、地価は堅調に推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	53,600 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部から八幡西区北西部一帯に広がる区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者やその世帯分離者で周辺市域からの流入も含まれる。開発から期間が経過したやや古い住宅団地であるが、良好な居住環境を背景に選好性は維持されており、中古物件の取引も継続的に認められ、需給は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、建物付きの中古物件で 2 5 0 0 万円前後、土地のみで 1 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	中規模の戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域内にアパートなどの収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は試算できなかった。したがって本件においては、居住の快適性を主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、標準価格を標準に、地域要因の推移などを勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	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 / 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	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 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	
	前年指定基準地の価格	64,800 円 / m ²	[104.5]	100	100	[100.0]	53,700			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,900 円 / 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		価格変動状況要因	変動率	年間	+1.3 %	半年間	%
	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 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	円 / m ²	[]	100	[]				
		変動率	年間	+1.3 %	半年間	%				
		一般的要因		若松区西部の住宅地の需要は旺盛で、中部や東部地域でも幹線道路沿線やその周辺の平坦地の住宅地の需要は堅調に推移している。						
		地域要因		周辺では大規模な住宅地の供給が見られるが、良好な居住環境を維持している地域内の住宅地の需要は堅調に推移している。						
		個別的要因		不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られないものの、良好な居住環境の住宅地の選好性は維持されている。						

(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04C - 10808	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西9 m市道 北東6.5 m 角地		1低専 (50,60) 地区計画等					
b	若松04C - 10901	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1低専 (50,80)					
c	若松04C - 10906	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)					
d	若松04C - 10820	北九州市若松区		更地	()	長方形	南東6 m市道		1低専 (40,60) 地区計画等					
e	若松04C - 10815	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60) 地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 56,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,385	$\frac{100}{[102.0]}$	54,299	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	() 66,545	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,944	$\frac{100}{[116.2]}$	57,611		57,600				
c	() 49,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,816	$\frac{100}{[95.0]}$	51,385		51,400				
d	() 33,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,620	$\frac{100}{[61.6]}$	52,955		53,000				
e	() 61,742	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	61,803	$\frac{100}{[118.8]}$	52,023	[100.0] 100	52,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパートなどの収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が成熟していないため適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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

鑑定評価額	3,850,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区藤ノ木 1 丁目 1 9 2 4 番 3 7 「藤ノ木 1 - 5 - 1 4」				地積 (m ²)	114	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に中小規模の工場も見られる住宅地域	南 7 m 市道	水道、下水	藤ノ木 750 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 9 m、			規模	120 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	臨海部の工業地域に近接して住宅と事業所が混在する地域	街路	7 m 市道	交通施設	藤ノ木駅 東方 750 m	法令 準工 (60,200) 規制
(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	33,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の中中部から東部一帯に広がる住宅地域である。中心となる需要者は、若松区の居住者やその世帯分離者又は地域に地縁的な選好性を有する者などである。工場や事業所なども混在して、居住環境はやや劣るものの、最寄り駅に近接するなど利便性は比較的良好であり、地域内の住宅地に対する選好性は維持され、需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、中古物件で 5 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	洞海湾岸に近接して中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内には工場や事業所などは混在するがアパートなどの賃貸物件はほとんど見られず、適切な賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格は試算できなかった。したがって本件においては、市場の実態を反映した比準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	北九州若松(県) - 4	[]	100	100	[]	33,700		
	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	100	[100.0]			
(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 33,600 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	若松区西部の住宅地の需要は旺盛で、中部や東部地域でも幹線道路沿線やその周辺の平坦地の住宅地の需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	居住環境はやや劣るものの、利便性などが比較的良好な地域内の住宅地に対する選好性は維持され、地価は堅調に推移している。		
変動率 年間 +0.6 % 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	若松04C-10201	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北西5m市道		1中専(60,200)					
b	若松04C-10911	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	西12m市道 南6m 角地		1住居(70,200) 土砂災害警戒区域					
c	若松04C-10295	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	北6m市道 西6m 角地		1住居(70,200) 土砂災害警戒区域					
d	若松04C-10818	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	西6m市道		1住居(60,200)					
e	若松04C-10915	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北6m市道 西5.5m 角地		1中専(70,200) 土砂災害警戒区域					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 36,462	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,316	100 [112.1]	32,396	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	() 47,666	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	46,278	100 [137.9]	33,559		32,400 33,600				
c	() 44,899	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,678	100 [123.8]	35,281		35,300				
d	() 45,455	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,455	100 [128.7]	35,319		35,300				
e	() 41,839	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	40,620	100 [123.8]	32,811	[100.0] 100	32,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	%/月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	%/月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
c	正常	%/月 +0.02	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+25.0 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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,800円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	6,250,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区大字小竹字北ノ空 2 3 7 3 番 7				地積 (m ²)	305	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域	北西 4 m 市道	水道、下水	二島 2.8 km		(その他) 風致地区 (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢に農家住宅などが散在する旧来からの住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	二島駅 北方 2.8 km	法令「調区」(40,60) 風致地区 規制	
	地域要因の将来予測	山林や農地が広がる中、一般住宅などが散在する住宅地域で格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。市街化区域に近接して利便性は比較的良好で、需要は堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 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、若松区を中心に北九州市や周辺市域に及び範囲の市街化調整区域の既存の住宅地域と判断する。需要者の中心は、若松区の居住者やその世帯分離者又は地域に地縁的な選好性を有する者などである。農地や山林が広がる中において、最寄り駅までやや距離はあるが、市街化区域に近接する地域で割安感もあり、地域の住宅地に対する選好性は維持されている。周辺地域における土地の取引は乏しく、中心となる価格帯の把握は判断し難い状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅や一般住宅が散在する既存の住宅地域で、自用地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域にアパートなどの賃貸物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることはできなかった。以上から本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、比準価格を標準に、不動産の需給動向及び地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	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 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	円 / m ²	[]	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 / 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
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,500 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		価格形成要因	変動状況	一般的要因	若松区西部の住宅地の需要は旺盛で、中部や東部地域でも幹線道路沿線やその周辺の平坦地の住宅地の需要は堅調に推移している。	
	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	対象基準地の比準価格 ( 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	円 / m ²	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						
							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	若松04C - 10802	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		「調区」 (40,60)					
b	若松04C - 11506	北九州市若松区		更地	()	不整形	西9 m市道		「調区」 (70,200)					
c	八幡西04C - 10904	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		「調区」 (70,200)					
d	中間04C - 10309	中間市		更地	()	長方形	北6 m市道 南2 m 二方路		「調区」 (70,200)					
e	門司4C - 20351	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m市道 北東1.7 m 南西2 m 三方路		「調区」 (40,60)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 29,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,227	$\frac{100}{[134.9]}$	21,666	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	() 25,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,614	$\frac{100}{[112.3]}$	22,809		22,800				
c	() 31,840	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,840	$\frac{100}{[144.5]}$	22,035		22,000				
d	() 14,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,147	$\frac{100}{[79.3]}$	17,840		17,800				
e	() 21,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,484	$\frac{100}{[112.7]}$	18,176	[100.0] 100	18,200				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 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	-3.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	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	+10.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		市街化調整区域にあって自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、貸家に対する需要はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州若松（県） - 11	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻2339番1				地積 (m ²)	(716)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (70,200)	
	台形 3:1	住宅 W 2	周囲に農地が多く農家住宅が散在する住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、下水	二島4.2 km	(その他) (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 150 m、北 250 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模 700 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	二島駅北西方4.2 km 法令「調区」 (40,60) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、調区内の住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、当分の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は下げ止まり感が見られるが、選好性が弱く、今後も下落基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び新興住宅団地等住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。近隣地域は、若松区郊外の農家集落地域であり、利便性がやや劣り、相対的に選好性が弱く需要減退傾向にある。また、農家住宅の後継者不足等高齢化社会に起因する空家が増えつつある。取引の中心は、総額 1,000 万円前後の中古物件であり、需要者は地縁を有する区内居住者が中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似し、代替競争関係が認められる取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,900 円 / m ²		価格変動 形成要 因の	〔一般的 要因〕	国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。若松区の人口は減少傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域 要因〕	近隣地域は、若松区郊外に位置し、周辺に農地が見られる旧態依然とした農家集落地域であり、利便性がやや劣り、需要減退傾向にある。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松04C-10216	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	南4 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	若松04C-10806	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m私道		1 低専 (50,80)		
c	若松04C-10210	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	南2.5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	若松04C-11506	北九州市若松区		更地	()	不整形	西9 m市道		「調区」 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,393	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [101.0]	16,182	100 [104.5]	15,485	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,500	
b	() 19,149	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	20,096	100 [124.6]	16,128	画地 0.0 行政 0.0	16,100	
c	() 11,838	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,791	100 [83.5]	14,121	その他 0.0	14,100	
d	() 25,925	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [95.1]	27,152	100 [146.1]	18,585		18,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	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 -5.0	画地 +1.0	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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	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： 15,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、戸建住宅、農家住宅が見られる地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸不動産には馴染まないため、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎
鑑定評価額	24,600,000 円		1㎡当たりの価格	81,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区白山1丁目5番4外「白山1-8-5」			地積(㎡)	300	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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)景観重点整備地区(90,400)
	長方形 1.5:1	事務所 R C 2	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	東32 m 国道	水道、ガス、下水	若松250 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	店舗・事務所地、店舗・事務所兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 3 2 m 国道	交通 施設	若松駅北方250 m	法令 商業(90,400)準防 規制 景観重点整備地区
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿線に形成された商業地域。コロナ禍の影響により店舗等商業系利用の需要に弱さが見られるが、地価に下げ止まり・底打ち感が広がっており、前年価格を維持している。					
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所地、店舗・事務所兼共同住宅地				(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	標準価格	83,400 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	68,600 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、若松区及び周辺区に形成された商業地域。不動産投資は、コロナ禍で賃料収入減のリスクがあり、減速感・慎重さが見られる。近隣地域は、北九州市内を走る幹線道路沿線の商業地域であり、需要者は、地縁を有する法人等が中心であり、マンション適地は市内を営業展開するデベロッパーの用地需要が想定される。J R若松駅周辺では、マンションが増えつつあり、マンション需要は低金利、若戸大橋の無料化等により堅調に推移している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介入し、規範性はやや劣るものと思料される。従って、本件においては、市場価格からアプローチした実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 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	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
	北九州若松(県) 5 - 4						
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[100.0]	81,800	0.0 街路 0.0 交通 -1.0 0.0 環境 +10.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 0.0
	88,500 円/㎡	100	[100.0]	[108.9]	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 81,900 円/㎡		価格形成要因	〔一般的要因〕		国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。若松区の人口は減少傾向。	
	- 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199号沿線の商業地域。当該国道は通過道路としての性格が強く地域状況に特段の変動要因は認められず、今後も現状程度を維持。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因の変動は認められない。	

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松04C-11212	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南8 m市道 北4.2 m 二方路		商業 (100,400)					
b	若松04C-10304	北九州市若松区		建付地	()	不整形	西25 m国道		商業 (90,400)					
c	若松04C-10303	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東25 m国道		商業 (90,400)					
d	若松04C-10219	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西22 m国道 東4 m 角地		準工 (80,200)					
e	若松04C-10999	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道		2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	() 60,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,455	$\frac{100}{[72.9]}$	82,929	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	82,900			
b	() 65,974	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	70,864	$\frac{100}{[87.3]}$	81,173			81,200			
c	() 71,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,429	$\frac{100}{[83.3]}$	85,749			85,700			
d	() 61,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,508	$\frac{100}{[69.1]}$	87,566			87,600			
e	() 66,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,919	$\frac{100}{[80.2]}$	83,440		$[100.0]$ 100	83,400			
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	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -6.9	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	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -10.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -10.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 83,400 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			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,675,730	2,456,180	9,219,550	8,332,800	886,750	(0.9513) 843,565	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	20,574,756 円 (68,600 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・事務所兼共同住宅	150.00	S	5 F	750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 景観重点整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	300 ㎡	22.0 m x 14.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：フロア貸し 2～5 F：ファミリータイプ (平均専有面積 50 ㎡)			有効率の理由	93.0 %	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・事務所	150.00	85.0	127.50	2,000	255,000	4.0	1,020,000
							2.0	510,000
2 ~ 5	住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
							1.0	185,250
~								
~								
~								
計		750.00	93.0	697.50		996,000		1,761,000
								1,251,000
年額支払賃料				996,000 円 x 12ヶ月 = 11,952,000 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)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,952,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 597,600 円				
以上計 + a+ - -				11,354,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,761,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,730 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 %) 1,251,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 304,600 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,675,730 円 (38,919 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松04C(賃) - 10303	2,876 (2,871)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,329	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	若松04C(賃) - 10304	1,876 (1,813)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,079	月額支払賃料 (2,000 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	620,000 円	124,000,000 x	0.5 %
維持管理費	478,080 円	11,952,000 x	4.0 %
公租公課	土地 56,100 円	査定額	
	建物 1,054,000 円	124,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	124,000 円	124,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	124,000 円	124,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,456,180 円 (	8,187 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9513
(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	124,000,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,332,800 円 (27,776 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,675,730 円	
総費用		2,456,180 円	
純収益 -		9,219,550 円	
建物等に帰属する純収益		8,332,800 円	
土地に帰属する純収益 -		886,750 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		843,565 円 (2,812 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	20,574,756 円 (	68,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区高須南2丁目1番102 「高須南2-1-4」				地積 (㎡)	323	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:2.5	店舗 W1	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東16m 市道	水道、ガス、下水	折尾3.7km	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 210m、西 30m、南 30m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 29m、			規模	320㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	既成の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域	街路	1.6m市道	交通施設	折尾駅北西方3.7km 法令 近商 (80,200) 準防 規制	
地域要因の将来予測	既成の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域であり、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。他地域の幹線道路沿いに存する新しい店舗との競合により、地価は弱含みで推移すると見込まれる。							
(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	比準価格	92,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	71,900 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、若松区及び八幡西区の商業地域等である。需要者の中心は、北九州市に営業基盤を有する事業者が想定される。近隣地域は、既成の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域であり、小売店舗等が立地しているが、近くの大規模住宅団地の幹線道路沿いにも新しい店舗が立地している。地域間競争により、繁華性が低下傾向にあるため、地価は軟調である。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若松区及び隣接する八幡西区内の商業地域等において地域の地価水準を反映した複数の取引事例を採用して試算しており、精度を確保し得ている。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低位に試算されている。したがって、精度が確保されている比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 6	[103.0]	100	100	[100.0]	91,200	0.0 域 交通 要 環境 -6.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	92,500 円/㎡		価格変動状況要因の	変動率	年間	-0.5 %	
	- 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/㎡
				(一般的要因)	景気は緩やかに持ち直している。ウクライナ情勢の影響等から物価が上昇している。個人消費は感染症の影響が和らいでいる。			
				(地域要因)	郊外大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域である。近くの大規模開発地域に店舗の立地が進み、繁華性が低下傾向にある。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松04C-10293	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	北西10m市道		1住居 (60,200)	
b	若松04C-10303	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東25m国道		商業 (90,400)	
c	若松04C-10304	北九州市若松区		建付地	()	不整形	西25m国道		商業 (90,400)	
d	八幡西04C-10903	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東25m市道		2住居 (60,200)	
e	八幡西04C-10417	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ台形	南西9m市道		2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	() 85,846	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,447	100 [93.8]	92,161	街路 0.0 交通・接近 0.0	92,200
b	() 71,429	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	71,429	100 [78.1]	91,458	環境 0.0	91,500
c	() 65,974	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	70,864	100 [78.1]	90,735	画地 0.0	90,700
d	() 61,146	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [81.2]	76,357	100 [80.3]	95,090	行政 0.0	95,100
e	() 71,190	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,258	100 [79.7]	90,662	その他 0.0 [100.0] 100	90,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +6.0	環境 -27.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 -10.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -27.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 -10.0			
d	正常	% / 月 +0.17	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 -22.0		
			画地 -18.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.30	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 -17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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： 92,400 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)	
	2,632,925	565,800	2,067,125	1,066,030	1,001,095	(0.9750) 976,068	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	23,239,714 円 (71,900 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 (㎡)		
店舗	100.00	S 1 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	323 ㎡	11.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・フロア貸し。			有効率の理由	100.0 %	当該構造・用途では標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	5.0	1,150,000	
~									
~									
~									
計		100.00	100.0	100.00		230,000		1,150,000	
年額支払賃料						230,000 円 x 12ヶ月 = 2,760,000 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						共益費は授受しない			
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)						敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,760,000 円 x 5.0 % 円 x % = 138,000 円			
以上計 + a+ - -						2,622,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,150,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,925 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 + + +						2,632,925 円 (8,151 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04C (賃) - 11499	2,333 (2,331)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,291	対象基準階の月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	若松04C (賃) - 10801	2,409 (2,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,411	月額支払賃料 (2,300 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	78,500 円	15,700,000 x	0.5 %
維持管理費	110,400 円	2,760,000 x	4.0 %
公租公課	土地	212,100 円	査定額
	建物	133,400 円	15,700,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	15,700 円	15,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,700 円	15,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	565,800 円 (	1,752 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(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	15,700,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 100.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,066,030 円 (3,300 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,632,925 円
総費用			565,800 円
純収益 -			2,067,125 円
建物等に帰属する純収益			1,066,030 円
土地に帰属する純収益 -			1,001,095 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			976,068 円 (3,022 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	23,239,714 円 (		71,900 円 / m ²)

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

鑑定評価額	58,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区塩屋 3 丁目 4 番 1 0 4 外「塩屋 3 - 3 - 5」			地積 (m ²)	750 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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 : 1.2	診療所 W 1	中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ新興の路線商業地域	南東 40 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	本城 2.5 km	(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 290 m、西 60 m、南 100 m、北 80 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 30 m、規模 750 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	本城駅 北方 2.5 km	法令	1 住居 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業により開発された路線商業地域である。背後にある住宅地域の人口増加に伴い幹線沿道の店舗・便利施設の集積が進んでいる。今後も商業施設の充実・発展傾向が続くと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	55,100 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び隣接区の商業地域を圏域とし、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地との代替・競争関係が強い。需要者の属性は、規模・利用形態等に応じて個人・中小法人のほか物販・飲食等の大企業も想定される。近隣地域及び周辺地域では、ロードサイド型商業施設の進出が増加し、背後人口も充実し発展傾向が顕著である。取引は借地契約が中心であり、用途・規模の相違もあり、中心となる取引価格帯は見出せない状況にある。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、発展動向が期待される路線商業地域である。比準価格は、規範性を有する取引事例を広範に求めた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的な価格だが、収益性に限界がある低層店舗の建設が想定できず、比準価格より低位に求められた。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示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 標準化補正 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 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	北九州八幡西(県) 5 - 6						
	前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[100.0]	77,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	87,400 円 / m ²	100	[100.0]	[116.3]	100		地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他 -3.0 +3.0 +13.0 +3.0 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 76,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	若松区は人口減少傾向が続き、高齢人口の増加も顕著であるが、商業地は、西部の幹線道路沿いを中心として商業集積が進み需要が多い。		
	- 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 / m ²			(地域 要因)	土地区画整理事業の進捗に伴い塩屋・小敷地区の幹線沿道には店舗等の商業集積が進み、背後の住宅地域も熟成を高めつつある。		
	変動率	年間 +2.0 % 半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(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04C-10999	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道		2住居 (60,200)		
b	若松04C-10303	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東25 m国道		商業 (90,400)		
c	若松04C-10219	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西22 m国道 東4 m 角地		準工 (80,200)		
d	八幡西04C-11405	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北西25 m国道 南6 m 二方路		準工 (70,200)		
e	八幡西04C-10422	北九州市八幡西区		底地	()	不整形	西22 m市道 東10.5 m 南9 m 三方路		2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	() 66,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,919	$\frac{100}{[86.4]}$	77,453	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	77,500	
b	() 71,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,429	$\frac{100}{[91.7]}$	77,894	画地 0.0 行政 0.0	77,900	
c	() 61,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,629	$\frac{100}{[76.8]}$	78,944	その他 0.0	78,900	
d	() 89,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	89,836	$\frac{100}{[114.5]}$	78,459	その他 0.0	78,500	
e	() 79,990	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	78,513	$\frac{100}{[101.8]}$	77,125	$[100.0]$ 100	77,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +1.0	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 +18.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、再調達原価の把握が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	6,290,422	1,413,300	4,877,122	3,096,240	1,780,882	(0.9750) 1,736,360	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	41,341,905 円 (55,100 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	250.00	S 1 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	750 ㎡	25.5 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建一棟貸店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,110	527,500	4.0	2,110,000
~							2.0	1,055,000
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		527,500		2,110,000 1,055,000
年額支払賃料				527,500 円 x 12ヶ月 = 6,330,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,330,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 316,500 円				
以上計 + a+ - -				6,013,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,110,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,045 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 %) 1,055,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 256,877 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 + + +				6,290,422 円 (8,387 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松04C(賃) - 10203	3,320 (2,946)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,767	対象基準階の 月額実質賃料 2,207 円/㎡
b	八幡西04C(賃) - 10202	1,594 (1,553)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,811	月額支払賃料 (2,110 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	228,000 円	45,600,000 x	0.5 %
維持管理費	316,500 円	6,330,000 x	5.0 %
公租公課	土地 390,000 円	査定額	
	建物 387,600 円	45,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,600 円	45,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,600 円	45,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,413,300 円 (	1,884 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(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	45,600,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,096,240 円 (4,128 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,290,422 円	
総費用		1,413,300 円	
純収益 -		4,877,122 円	
建物等に帰属する純収益		3,096,240 円	
土地に帰属する純収益 -		1,780,882 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,736,360 円 (2,315 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	41,341,905 円 (	55,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州若松（県） 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区本町2丁目661番1「本町2-13-23」				地積 (㎡)	225	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)	
	長方形 3.5:1	店舗兼住宅 RC 3	中小規模の店舗やホテル等が見られる商業地域	西25 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	若松400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 8 m、			規模	240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m 市道	交通 若松駅 北東方400 m	法令 商業 (100,400) 準防	事項 規制	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	64,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区の商業地や商住混在地等の存する範囲で、特に当区東部の商業地との間に代替等の関係が強いと考えられる。圏域内の主な需要者は、個人商店主や地場法人等と考えられる。圏域内の需給動向については、前期と比較して少ないながらも取引が見られるようになってきたが、総じて需給ともに低調である。価格水準については、規模や立地等によりまちまちであり、中心となる価格帯を把握しづらい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自社自用の物件が多く賃貸市場が未成熟であり、建築費の高騰などがあり元本価値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く試算されたと考える。一方、比準価格は、近傍類似の事例等を採用し、補修正も適切で実証的な価格を得たと言える。よって、各試算価格の有する相対的な有効性の観点から、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として調整を行い、地域の動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	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 88,500 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、これから、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州若松 5 - 5 公示価格 88,500 円/㎡					小売店舗や飲食店舗等が見られる若松区東部の中心商業地で、一部で閉鎖店舗も見受けられるが大きな環境変化は見られない。		
変動率		年間 +0.6 %	半年間 +0.6 %					

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04C-10304	北九州市若松区		建付地	()	不整形	西25 m国道		商業 (90,400)		
b	若松04C-10303	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東25 m国道		商業 (90,400)		
c	若松04C-11212	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南8 m市道 北4.2 m 二方路		商業 (100,400)		
d	若松04C-11501	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	南25 m国道		工業 (60,200)		
e	若松04C-10219	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西22 m国道 東4 m 角地		準工 (80,200)		
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	() 65,974	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	71,076	100 [78.4]	90,658	街路 0.0 交通・接近 0.0	93,400	
b	() 71,429	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	71,643	100 [80.0]	89,554	環境 0.0	92,200	
c	() 60,455	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	60,455	100 [65.8]	91,877	画地 +3.0	94,600	
d	() 79,843	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	80,881	100 [74.3]	108,857	行政 0.0	112,000	
e	() 61,113	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	60,629	100 [70.5]	85,999	その他 0.0 [103.0] 100	88,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	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 -20.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	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 -25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 93,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,274,109	1,341,183	4,932,926	4,312,880	620,046	(0.9549) 592,082	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	14,441,024 円 (64,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗等兼共同住宅	135.00	S 3 F		405.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	225 ㎡	28.0 m x 8.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階部分を店舗、2 階を事務所、3 階部分を共同住宅とした。			有効率の理由	83.3 %	同種の建物として標準的な有効率。

(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 (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 ~ 1	店舗	135.00	75.0	101.25	2,100	212,625	4.0	850,500	2.0	425,250
2 ~ 2	事務所	135.00	85.0	114.75	1,500	172,125	4.0	688,500		
3 ~ 3	共同住宅	135.00	90.0	121.50	1,250	151,875	1.0	151,875	1.0	151,875
~										
~										
計		405.00	83.3	337.50		536,625				1,690,875 577,125
年額支払賃料						536,625 円 x 12ヶ月 = 6,439,500 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,439,500 円 x 5.0 % 円 x % = 321,975 円				
以上計 + a+ - -						6,117,525 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,690,875 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,063 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 %) 577,125 円 x 95.0 % x 0.2563 = 140,521 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 + + +						6,274,109 円 (27,885 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松 04C (賃) - 11198	2,699 (2,610)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,454	対象基準階の 月額実質賃料 2,197 円/㎡
b	若松 04C (賃) - 10801	2,409 (2,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,536	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	若松 04C (賃) - 10802	2,080 (1,995)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,167	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	338,000 円	67,600,000 x	0.5 %
維持管理費	225,383 円	6,439,500 x	3.5 %
公租公課	土地 68,000 円	査定額	
	建物 574,600 円	67,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,600 円	67,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,600 円	67,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,341,183 円 (	5,961 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9549
(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	67,600,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 405.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,312,880 円 (19,168 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,274,109 円	
総費用		1,341,183 円	
純収益 -		4,932,926 円	
建物等に帰属する純収益		4,312,880 円	
土地に帰属する純収益 -		620,046 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		592,082 円 (2,631 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	14,441,024 円 (	64,200 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	37,100,000 円	1㎡当たりの価格	53,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区童子丸1丁目6番5外「童子丸1-4-8」			地積(㎡)	693	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)			
	正方形1:1	店舗兼工場S2	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東20m国道	水道、ガス、下水	奥洞海350m				
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 24m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	比較規模のある画地が多い 路線商業地域	街路 2.0m 国道	交通施設	奥洞海駅 北東方350m	法令 近商(80,200)準防 規制 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	幹線街路沿いに低層店舗などが建ち並ぶ商業地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。接面する街路の通過交通量は多く需要は維持されており、地価は堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	44,300 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、若松区内の幹線道路沿線やその周辺の商業地域と判断する。中心となる需要者は、自用の事業者や収益目的の不動産業者などである。店舗の連たん性や集積の程度は中心市街地の商業地域と比較してやや劣るものの、車両通過量は多く、周辺地域との連続性も良好で、地域内の商業地に対する需要は堅調に推移している。周辺地域における商業地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗や事業所が中心で、地域の賃料水準の把握が困難なこともあり、収益価格は相対的に規範性が低いと思われる。比準価格は、若松区の中部から東部の商業地域に存する、利用形態や繁華性の程度などが類似する、価格牽連性の強い事例から導出しており、相対的に規範性が認められる。以上から本件においては、比準価格を中心に収益価格を関連づけ、さらに地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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		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	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 53,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況要因	(一般的要因)	若松区の学研都市周辺では店舗地の需要が旺盛で、中部から東部の幹線道路沿いの商業地においても需要は安定的に推移している。			
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %		(地域要因)	接面する街路の通過交通量は多く、郊外型店舗などの立地特性を有する地域内の商業地に対する需給は堅調に推移している。				
					(個別的要因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。				

(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04C - 10219	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西22 m国道 東4 m 角地		準工 (80,200)					
b	若松04C - 10301	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北東20 m国道		近商 (90,200)					
c	若松04C - 10999	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道		2住居 (60,200)					
d	若松04C - 10303	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東25 m国道		商業 (90,400)					
e	若松04C - 10304	北九州市若松区		建付地	()	不整形	西25 m国道		商業 (90,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 61,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,629	$\frac{100}{[97.0]}$	62,504	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	() 47,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,888	$\frac{100}{[100.0]}$	47,888		62,500				
c	() 66,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,919	$\frac{100}{[115.2]}$	58,089		47,900				
d	() 71,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,429	$\frac{100}{[135.5]}$	52,715		58,100				
e	() 65,974	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	70,864	$\frac{100}{[135.5]}$	52,298	[100.0] 100	52,700				
e	() 65,974	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	70,864	$\frac{100}{[135.5]}$	52,298	[100.0] 100	52,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+25.0 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	0.0 +12.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -6.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +12.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,666,610	2,365,000	9,301,610	8,010,400	1,291,210	(0.9753) 1,259,317	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	30,715,049 円 (44,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	S 3 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	693 ㎡	26.0 m x 27.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸しの店舗、2～3階は平均占有面積が60㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	93.3 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	250.00	90.0	225.00	1,900	427,500	4.0	1,710,000
							2.0	855,000
2 ~ 3	住宅	250.00	95.0	237.50	1,100	261,250	1.0	261,250
							1.0	261,250
~								
~								
~								
計		750.00	93.3	700.00		950,000		2,232,500
								1,377,500
年額支払賃料				950,000 円 x 12ヶ月 = 11,400,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,400,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 570,000 円				
以上計 + a+ - -				11,310,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,232,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,209 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 %) 1,377,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 335,401 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,666,610 円 (16,835 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松04C(賃) - 10801	2,409 (2,311)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,190	対象基準階の 月額実質賃料 1,987 円/㎡
b	若松04C(賃) - 10802	2,080 (1,995)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,891	月額支払賃料 (1,900 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	620,000 円	124,000,000 x	0.5 %
維持管理費	356,400 円	11,880,000 x	3.0 %
公租公課	土地 86,600 円	査定額	
	建物 1,054,000 円	124,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	124,000 円	124,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	124,000 円	124,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,365,000 円 (	3,413 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	124,000,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,010,400 円 (11,559 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,666,610 円	
総費用		2,365,000 円	
純収益 -		9,301,610 円	
建物等に帰属する純収益		8,010,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,291,210 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,259,317 円 (1,817 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	30,715,049 円 (	44,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	129,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,400 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	北九州市若松区南二島 4 丁目 4 9 5 番 1 5 4 外 「南二島 4 - 1 3 - 3」				地積 (m ²)	7,001 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)	
	不整形 1:2	事務所 S 2	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東15 m 市道	水道	奥洞海 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 500 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 120 m、			規模	7,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	北九州市を代表する臨海部の工業団地	街路	1 5 m 市道	交通施設	奥洞海駅 南東方 2.5 km 法令 工専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	臨海部に中小規模の工場や事業所などが見られる工業地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。圏域内の工業地の需要は安定しており、地価は堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市を中心に北部九州一帯に及び範囲にあって、中小規模の工場や倉庫などが建ち並び工業地域である。中心となる需要者は、北九州市内及び福岡県内の製造業やリサイクル業の法人などである。圏域内では、自動車やエネルギー関連事業などの進出も見られ、工業地の需要は維持されており、地価は堅調に推移している。地域内における工場地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場や倉庫などが建ち並び工業地域で、自用目的の土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域内に貸し工場などの賃貸物件は見られず賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は、いずれも北九州市内の取引事例から導出したもので、市場性を反映した実証的な価格が求められたものと思料する。よって本件においては、比準価格を標準に、工業地の需給動向などを勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		18,100 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 成 要 因 の	堅調な流通施設の需要や設備投資動向を反映して、圏域内の工業地の需要は安定的に推移しており、地価は上昇基調が続いている。	
	- 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							臨海部の代表的な工業地域で、地域要因に大きな変化は見られないが設備投資需要は堅調に推移しており、地価の上昇が続いている。
	代表標準地 標準地 標準地番号	-	円 / m ²					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。
変動率	年間	+1.7 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松04C-21299	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	北東14 m市道		準工(60,200)地区計画等		
b	八幡西04C-10115	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南東22 m市道 北西15 m 北東10 m 三方路		工専(70,200)		
c	八幡西04C-11503	北九州市八幡西区		更地	()	台形	南11 m市道		工専(60,200)		
d	八幡東04C-11098	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南西10 m市道		工専(60,200)臨港地区		
e	八幡東04C-11499	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北西12.7 m市道		工業(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	() 27,552	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,772	100 [151.5]	18,331	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,300	
b	() 29,102	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	29,993	100 [158.4]	18,935	環境 0.0	18,900	
c	() 30,249	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,461	100 [160.1]	19,026	画地 0.0	19,000	
d	() 28,742	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,029	100 [160.1]	18,132	行政 0.0	18,100	
e	() 30,554	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,737	100 [169.8]	18,102	その他 0.0 [100.0] 100	18,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +35.0	画地 -2.0	行政 0.0	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 +21.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +21.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +21.0	環境 +35.0	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： 18,400 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				適切な造成事例の入手が困難なため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	202,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区響町1丁目120番13				地積 (㎡)	9,999	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	工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域	北25 m 道路	水道	若松5.8 km	(その他) 臨港地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 400 m、南 500 m、北 400 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 84 m、奥行 約 120 m、		規模	10,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 路	2 5 m道路	交通 施設	若松駅 北方5.8 km	法令 工専 (60,200) 臨港地区 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、比較的新興の臨海工業地域である。近年は種々の工場等が進出し土地の利用度は高まっている。現在のところ、特筆すべき地域の変動要因は見当たらず、当面は概ね現状維持で推移するであろうと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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		20,200 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	価格牽連性を有する同一需給圏の範囲は、北九州市を中心とする工業地域一帯である。需要の中心は、広域的に事業展開している法人であり、業種は、製造業や物流業など多様である。圏内の不動産市況は、物流業等を中心に活況を呈しつつあると思われ、最近の地価水準は底堅く安定基調で推移しているものと判断される。取引市場では、生産の効率性や費用の経済性、関連産業との位置関係などに着眼して取引が行われている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、各事例の比準結果にややバラツキを生じたが、比準に係る各種の補正は適切に施しており、実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、地域的特性から明確な賃貸市場が形成されていないと見られるため試算し得なかった。よって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再検討した上で、比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 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 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	現在、北九州地区の経済は、持ち直しのペースが鈍化しているが、設備投資は、業績回復等から例年と比べて高めの水準となっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	近隣地域は周辺に各種の物流インフラ等が整備され工業地域としての成熟度を高めている。地価は底堅く堅調に推移していると思われる。			
	変動率	年間 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因の変動はない。			

(1)比準価格算定内訳									
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	若松04C - 21299	北九州市若松区		更地	()	ほぼ正方形	北東14 m市道		準工 (60,200) 地区計画等
b	門司4C - 20250	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200) 臨港地区 居住外・都市外
c	門司4C - 10207	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東11 m道路		工専 (60,200) 臨港地区 居住外・都市外
d	苅田4C - 20151	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ台形	東22 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	() 27,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,772	$\frac{100}{[134.1]}$	20,710	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,700
b	() 26,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,091	$\frac{100}{[136.5]}$	19,847	画地 0.0 行政 0.0	19,800
c	() 27,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,467	$\frac{100}{[123.5]}$	22,240	その他 0.0	22,200
d	() 15,307	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	16,166	$\frac{100}{[89.1]}$	18,144	その他 0.0	18,100
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.32	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 -2.0	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： 20,200 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は、工場、物流関連施設などで構成された工業地域である。地域的特性から明確な賃貸市場は、形成されておらず、賃料水準の把握は困難であるため。					

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