

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

鑑定評価額	9,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	52,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	42,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区丸山 1 丁目 1 2 0 2 番 4 2 1 「丸山 1 - 1 1 - 1 7」				地積 (m ²)	186	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)		
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	一般住宅のほか、共同住宅等が見られる住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司港 1.2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 160 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 22 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか、公営アパート等もある既存の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	門司港駅南東方 1.2 km	法令 1 中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	門司港地区の中心市街地外延の山際にある既存の住宅地域であるが大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測。地価は周辺地域の人口の減少、高齢化等でやや弱含み傾向での推移が継続。								
(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	53,300 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	38,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域であるが、特に門司港地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は門司区に地縁性を有する個人を想定するが、周辺地域を含め、人口の減少、高齢化等で需要はやや弱含み傾向が継続。圏域内での需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で 1,500 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	アパート等も存するが、公営の築年の古いものが多いため投資目的で取引されるケースは少ない。基本的には一般住宅を中心とする既存の住宅地域である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺標準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 53,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域 要 因)	地域内に特段の変動要因はないが、人口減少や顕著な高齢化等により需給の改善には至ってない。			
変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	門司5C - 10602	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 宅造工事規制区域			
b	門司5C - 11105	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		2 低専 (60,100)			
c	門司5C - 11210	北九州市門司区				更地	()	台形	北東11 m市道		1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域			
d	門司5C - 10901	北九州市門司区				建付地	()	不整形	東3.8 m市道		1 住居 (60,160)			
e	門司5C - 21150	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ長方形	東3 m市道		1 住居 (60,160)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 35,795	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,616	100 [70.5]	50,519	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	50,500			
b	() 34,397	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,191	100 [61.1]	55,959	環境 画地	0.0 0.0	56,000			
c	() 51,726	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	54,557	100 [108.0]	50,516	行政	0.0	50,500			
d	() 51,715	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	54,382	100 [93.1]	58,412	その他	0.0	58,400			
e	() 57,960	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,540	100 [114.0]	51,351		[100.0] 100	51,400			
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 -0.06	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-25.0 0.0
b	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	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 環境	-30.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	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	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.01	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	-3.0 -1.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	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	-4.0 -1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,300 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,564,736	539,344	2,025,392	1,757,960	267,432	(0.9767) 261,201	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	7,059,486 円 (38,000 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	186 ㎡	9.0 m x 21.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2階建、各階2DKが2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,210	108,900	1.0	108,900	1.0	108,900
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,210	108,900	1.0	108,900	1.0	108,900
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		217,800				217,800
年額支払賃料						217,800 円 x 12ヶ月 =				2,613,600 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,613,600 円 x 4.0 % 円 x % =				104,544 円
以上計 + a+ - -										2,509,056 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						217,800 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,091 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 %) 217,800 円 x 96.0 % x 0.2563 =				53,589 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 + + +						2,564,736 円 (13,789 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	門司5C(賃) - 11007	1,233 (1,231)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,298	対象基準階の 月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	門司5C(賃) - 20852	1,193 (1,193)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,217	月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	門司5C(賃) - 10801	926 (926)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	1,108	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	104,544 円	2,613,600 x	4.0 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	539,344 円 (	2,900 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,757,960 円 (9,451 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,564,736 円
総費用			539,344 円
純収益 -			2,025,392 円
建物等に帰属する純収益			1,757,960 円
土地に帰属する純収益 -			267,432 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			261,201 円 (1,404 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	7,059,486 円 (		38,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	3,970,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	北九州市門司区清見2丁目2558番13 「清見2-3-12」			地積 (㎡)	123	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	台形 1:2.5	住宅 W1	小規模一般住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域	北4.1m 市道	水道、 ガス、 下水	門司港2.2km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 250m、西 20m、南 150m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模			150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門司港駅 北東方2.2km	法令	1住居 (60,164) 土砂災害警戒区域				
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測するが、少子高齢化の進行及び自然災害への関心の高まりから需要は前年に引続き弱含んでいる。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	32,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司港地区のうち地勢・街路事情が類した住宅地域一円であり、主な需要者はエンドユーザーであると思料する。近年の高齢化に伴い、住宅地需要の中心は平坦地で交通アクセスの良い地域に集まる傾向を強めており、その点において当該地域は市場競争力が劣り、需要は弱含みで推移している。土地取引の中心となる価格帯は一般に総額で1,000万円～1,500万円であるが、地勢や街路事情に難のある住宅地の地価水準はこれを下回ると推察する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地-3(2)(3)の理由により標準価格のみ求めることになった。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因を中心に比較検討して求めた標準価格は、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。したがって、標準価格を採用し鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基 準 検 地 討	指定基準地番号		時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 ら 象 標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,400 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 形 成 要 因 の			
	変動率	年間	-0.3%	半年間							
					{ 一般的 要因 }	景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。					
					{ 地域 要因 }	街路条件や傾斜地勢といった要因から市場競争力は相対的に弱い、価格水準は安定推移しており、当面は同様の傾向が続くと予測する。					
					{ 個別的 要因 }	特段の変動要因はない。					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司5C - 10104	北九州市門司区		更地	()	不整形	北西6 m市道 北東2 m 角地		1住居 (70,200)					
b	門司5C - 20152	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)					
c	門司5C - 10108	北九州市門司区		建付地	()	不整形	北3 m市道		1住居 (60,160) 土砂災害警戒区域					
d	門司5C - 10202	北九州市門司区		底地	()	ほぼ台形	北西3 m市道		1住居 (70,160)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 37,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	37,937	$\frac{100}{[120.8]}$	31,405	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	() 29,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.4]}$	36,838	$\frac{100}{[106.0]}$	34,753		34,800				
c	() 25,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	29,360	$\frac{100}{[93.9]}$	31,267		31,300				
d	(18,142) 36,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	36,913	$\frac{100}{[107.1]}$	34,466		34,500				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -21.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -11.6	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	-7.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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	+3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 画地規模が小さく、賃貸用不動産の建築想定が困難であり、採算性の観点から収益還元法の適用は現実的ではない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	7,030,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市門司区大字猿喰字間谷 1 3 7 番				地積 (m ²)	386	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間に農家住宅のほか、倉庫等が混在する農家集落地域	南3.6 m 市道	水道、下水	門司4.4 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する農家住宅地域	街路	3.6 m市道	交通施設	門司駅南東方4.4 km 法令「調区」(40,60) 規制 土砂災害警戒区域	
(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	18,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は農業従事者や、当該圏域に地縁的選好性を有する個人がほとんどを占める。北九州市の経済は回復しているが、需給関係は、市街化調整区域に存することから、弱含みで推移している。土地のみで 6 0 0 万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で 2 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、自己所有による農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であるので収益還元法は適用しなかった。比準価格は近傍類似の市街化調整区域内の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,300 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	北九州市の経済は、回復している。門司区の人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	門司区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。		
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南5C - 10105	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南6 m市道 西6 m 角地		「調区」 (50,60)		
b	小倉南5C - 11304	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南8.4 m市道		「調区」 (40,60)		
c	小倉南5C - 10506	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北3.4 m市道		「調区」 (40,60)		
d	門司5C - 10902	北九州市門司区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北東1.5 m道路		「調区」 (40,60) 風致地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,539	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,853	100 [125.7]	18,181	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,200	
b	() 17,930	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [80.0]	22,726	100 [124.3]	18,283	環境 0.0 画地 0.0	18,300	
c	() 14,610	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [66.5]	21,618	100 [119.3]	18,121	行政 0.0	18,100	
d	() 6,971	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	7,684	100 [44.1]	17,424	その他 0.0	17,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	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 +22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +16.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +17.0	画地 -33.5	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 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -55.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の農家住宅が多い市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州門司(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	7,210,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 49,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市門司区寺内 2 丁目 5 番 2 1 「寺内 2 - 5 - 2 0」			地積 (m ²)	118	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 住居 (60,200)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模住宅が建ち並び高台の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.6 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 30 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 11 m、奥行 約 10.5 m、			規模	120 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	門司駅 東方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	61,100 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては標準地周辺に地縁等を有する同圏内の居住者で、市内外への通勤者等を主体とする。区内では人口の減少や高齢化を辿っており、都心部から離れた緩やかな傾斜地勢の地域に存することから、需要が軟調で、地価水準は弱含みの基調が続いている。なお、需要の主な価格帯については、土地のみで 7 0 0 万円台と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、収益物件は皆無に等しく自己利用を目的とした取引が支配的であり、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。標準価格では当該観点に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、標準価格をもって、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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州門司(県) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	93,500 円 / m ²	[102.2]	100	100	[100.0]	60,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	変動率	年間 -0.2 %	半年間	%	[156.9]	100		0.0 +14.0 +39.0 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 61,200 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 -0.2 % 半年間 %
変動率		年間 -0.2 %		半年間 %		変動率			
								変動状況要因	<p>(一般的要因) 区内では人口の減少や高齢化を辿っており、平坦で生活利便性に恵まれる地域と郊外や傾斜地勢の地域などとの間で格差が広がっている。</p> <p>(地域要因) 都心部から離れた緩やかな傾斜地勢の地域に存することから、需要が軟調で、地価水準は弱含みの基調が続いている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司5C - 10901	北九州市門司区		建付地	()	不整形	東3.8 m市道		1住居 (60,160)				
b	門司5C - 10403	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西15 m県道 北西6.2 m 角地		1住居 (70,200)				
c	門司5C - 20450	北九州市門司区		建付地	()	長方形	西6 m市道 東6 m 二方路		1中専 (60,200) 土砂災害警戒区域				
d	門司5C - 20150	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.8 m市道 北西6 m 角地		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 51,715	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	54,382	$\frac{100}{[89.3]}$	60,898	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	60,900			
b	() 89,320	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	88,444	$\frac{100}{[137.9]}$	64,136	0.0 0.0 0.0	64,100			
c	() 75,174	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	74,430	$\frac{100}{[121.3]}$	61,360	0.0	61,400			
d	() 67,391	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,166	$\frac{100}{[111.6]}$	58,392	0.0	58,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +25.0	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 -0.04	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 +15.0	画地 +3.0	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： 61,100 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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 所有者による自己使用が中心の戸建住宅地域内に存し、賃貸住宅が数多く見られる地域と異なり、賃貸市場の熟成度が低いため。						

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 5 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 北九州システム鑑定
北九州門司(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	46,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区泉ヶ丘 1 0 1 番 9 「泉ヶ丘 1 - 8」				地積 (m ²)	677	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1.5 : 1	共同住宅 R C 5	中層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 23 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	6 m 市道	交通施設	J R 門司駅南方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(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	70,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	51,300 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区内の比較的平坦地勢の住宅地域一円である。需要者は賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家も含まれる。最近、周辺において価格水準の高い建築条件付土地の販売が見られる。原町別院等と比較しマンション用地としての魅力に欠けるものの、平坦地勢が少ないことから、需要が強含みである。近時、まとまった画地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 2 事例の価格を重視し他の価格を関連づけて求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +36.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格 94,600 円 / m ²	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [138.7]	[100.0] 100	69,000		
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 68,600 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	門司区の人口は減少傾向で、高齢化率が約 37% である。急傾斜地や条件の悪い土地では極端に価格水準の低い取引価格が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					地域要因に変化はないが、類似地域の取引価格等を検討した結果、地価は上昇している。		
変動率		年間 +0.9 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司5C - 10103	北九州市門司区		更地	()	不整形	北東6 m市道 南西4 m 二方路		1 中専 (70,200)	
b	門司5C - 10704	北九州市門司区		更地	()	長方形	東9.5 m市道 北8 m 西6 m 三方路		1 中専 (70,200)	
c	門司5C - 21150	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	東3 m市道		1 住居 (60,160)	
d	門司5C - 20150	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.8 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域	
e	門司5C - 10106	北九州市門司区		更地	()	長方形	北西7.5 m市道		1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 79,438	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	102,276	100 [137.2]	74,545	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	74,500
b	() 85,737	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [105.0]	83,696	100 [125.3]	66,796	環境 0.0 画地 0.0	66,800
c	() 57,960	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,540	100 [87.5]	66,903	行政 0.0	66,900
d	() 67,391	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	65,166	100 [90.1]	72,326	その他 0.0	72,300
e	() 93,677	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	95,270	100 [139.2]	68,441	[100.0] 100	68,400
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 +0.30	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +17.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 -0.04	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 -8.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	18,760,680	3,858,243	14,902,437	13,556,100	1,346,337	(0.9540) 1,284,405	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	34,713,649 円 (51,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	230.00	S 6 F		1,320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	677㎡	36.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は49㎡程度である。			有効率の理由	89.1% 地域における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 ~ 1	住宅	230.00	85.0	195.50	1,330	260,015	1.0		260,015	
							1.0		260,015	
2 ~ 4	住宅	230.00	90.0	207.00	1,341	277,587	1.0		277,587	
							1.0		277,587	
5 ~ 6	住宅	200.00	90.0	180.00	1,390	250,200	1.0		250,200	
							1.0		250,200	
~										
~										
計		1,320.00	89.1	1,176.50		1,593,176			1,593,176	1,593,176
年額支払賃料					1,593,176 円 x 12ヶ月 =					19,118,112 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)					保証金等により担保されるので、計上不要。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					19,118,112 円 x 4.0 % 円 x % =					764,724 円
以上計 + a+ - -										18,353,388 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,593,176 円 x 96.0 % x 1.00 % =					15,294 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 %) 1,593,176 円 x 96.0 % x 0.2563 =					391,998 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					18,760,680 円 (27,711 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	門司5C(賃) - 10701	1,958 (1,958)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,381	対象基準階の 月額実質賃料 1,371 円/㎡
b	門司5C(賃) - 20750	1,273 (1,221)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,360	月額支払賃料 (1,341 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 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	876,000 円	219,000,000 x	0.4 %
維持管理費	573,543 円	19,118,112 x	3.0 %
公租公課	土地 109,200 円	査定額	
	建物 1,861,500 円	219,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	219,000 円	219,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	219,000 円	219,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,858,243 円 (	5,699 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9540
(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	219,000,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 1,320.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	13,556,100 円 (20,024 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,760,680 円	
総費用		3,858,243 円	
純収益 -		14,902,437 円	
建物等に帰属する純収益		13,556,100 円	
土地に帰属する純収益 -		1,346,337 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,284,405 円 (1,897 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	34,713,649 円 (	51,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州門司(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	15,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	56,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	45,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区光町 1 丁目 3 0 4 番 5 「光町 1 - 9 - 5」				地積 (m ²)	265	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)			
	正方形 1 : 1	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	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	門司 2.6 km	(その他) 土砂災害特別区域 (60,180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	丘陵地に形成された住宅地域	街路	4 . 5 m 市道	交通施設	門司駅 南西方 2.6 km	法令 1 中専 (60,180) 土砂災害特別区域		
地域要因の将来予測	傾斜地勢にあり同一需給圏内での市場競争力にはやや劣るものの、生活利便性は確保され地価は横ばい傾向で推移すると予測する。特段の変動要因はないことから、土地利用は現状を維持すると予測する。									
(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	56,500 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	同一需給圏は門司区内の住宅地域である。需要者は、北九州市内に勤務する戸建て志向の給与所得者層と想定されるが、門司区に地縁のある者が中心で他区からの流入は少ない。近隣地域は圏域内の新規分譲地と比較して住環境等の面で競争力にやや劣るものの、生活利便性は確保されており、一定の需要は見られる。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 1, 5 0 0 万円前後、新築物件で 3, 5 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 街路
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 域	化 環境 要	環 環境
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 街路
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 域	化 環境 要	環 環境
(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 56,500 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般 的)	圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は高めの水準にあり、個人消費も緩やかに増加している。				
	- 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)	この一年間に特段の環境変化は認められない。住環境等にやや劣る住宅地域であり、地価水準は横ばい傾向が続いている。				
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%	(個 別 的)	個別的要因に変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司5C - 10901	北九州市門司区		建付地	()	不整形	東3.8 m市道		1 住居 (60,160)		
b	門司5C - 21150	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	東3 m市道		1 住居 (60,160)		
c	門司5C - 10301	北九州市門司区		更地	()	不整形	北6.3 m市道 西1.5 m 角地		1 住居 (80,200)		
d	門司5C - 20150	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.8 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	門司5C - 10404	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	東16 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 51,715	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	54,382	100 [100.0]	54,382	街路 0.0 交通・接近 0.0	54,400	
b	() 57,960	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,540	100 [102.9]	56,890	環境 0.0 画地 0.0	56,900	
c	() 48,170	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [82.0]	59,331	100 [105.1]	56,452	行政 0.0	56,500	
d	() 67,391	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	65,166	100 [112.2]	58,080	その他 0.0	58,100	
e	() 66,221	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,751	100 [117.8]	56,665	[100.0] 100	56,700	
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 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	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 +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： 56,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州門司(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	95,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	76,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市門司区上馬寄1丁目2番25「上馬寄1-2-16」				地積(㎡)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	西5m 市道	水道、ガス、下水	門司1.9 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 120 m、北 60 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 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	比較的物品等の良好な住宅地域	街路	5 m市道	交通施設	門司駅 南西方1.9 km	法令 1 中専(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	70,200 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、門司区内の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区に居住し区内中心部または小倉北区へと通勤する一次取得者が中心である。近隣地域が存する大里地区においては、近年における土砂災害等に対する意識の高まりから平坦地への 선호性が高まっており、地価は強含みで推移している。地価水準については、土地のみで概ね1,600~2,200万円程度、土地建物一体で概ね4,000万円程度である。							
(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、中規模一般住宅や共同住宅等を中心として利便性と居住の快適性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考査し、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/㎡)	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	対象基準地の標準価格(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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。取引価格については全体的に上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州門司 - 1 公示価格 94,600 円/㎡				地域要因	安定的な住宅需要を背景として、地価は強含みで推移している。		
変動率		年間 +2.2 %	半年間 +1.1 %	個別的要因		個別的要因は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	門司5C - 10304	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西8 m 角地		1住居 (70,200)		
b	門司5C - 10101	北九州市門司区				更地	()	ほぼ正方形	北東15.8 m市道 南東15 m 角地		近商 (100,300)		
c	門司5C - 10106	北九州市門司区				更地	()	長方形	北西7.5 m市道		1住居 (70,200)		
d	門司5C - 10403	北九州市門司区				建付地	()	長方形	南西15 m県道 北西6.2 m 角地		1住居 (70,200)		
e	門司5C - 10103	北九州市門司区				更地	()	不整形	北東6 m市道 南西4 m 二方路		1中専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 101,531	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100,545	100 [103.0]	97,617	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	97,600		
b	() 97,815	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [92.7]	106,045	100 [109.2]	97,111	環境 画地	0.0 0.0	97,100		
c	() 93,677	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	95,270	100 [96.4]	98,828	行政	0.0	98,800		
d	() 89,320	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	88,444	100 [94.8]	93,295	その他	0.0	93,300		
e	() 79,438	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	102,276	100 [103.0]	99,297	[100.0] 100	0.0 100	99,300		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.13	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	0.0 0.0	環境 +3.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 -7.3	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	+4.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	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	+5.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.08	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	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 -14.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 97,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,124,314	649,192	2,475,122	1,881,760	593,362	(0.9767) 579,537	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	15,663,162 円 (70,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	99.00	L S 2 F		198.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	223 ㎡	13.0 m x 17.0 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	ファミリータイプ、平均専有面積約 50 ㎡、2LDK			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 ~	居宅	99.00	100.0	99.00	1,340	132,660	1.0	132,660	1.0	132,660
2 ~	居宅	99.00	100.0	99.00	1,340	132,660	1.0	132,660	1.0	132,660
~										
~										
計		198.00	100.0	198.00		265,320				265,320
年額支払賃料						265,320 円 x 12ヶ月 =				3,183,840 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されるので計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,183,840 円 x 4.0 % 円 x % =				127,354 円
以上計 + a+ - -										3,056,486 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						265,320 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,547 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 %) 265,320 円 x 96.0 % x 0.2563 =				65,281 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,124,314 円 (14,010 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	門司5C(賃) - 20852	1,193 (1,193)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,295	対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	門司5C(賃) - 20850	1,207 (1,181)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,420	月額支払賃料 (1,340 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	121,600 円	30,400,000 x	0.4 %
維持管理費	159,192 円	3,183,840 x	5.0 %
公租公課	土地 49,200 円	査定額	
	建物 258,400 円	30,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,400 円	30,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,400 円	30,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	649,192 円 (	2,911 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,400,000 円	設計監理料率 149,000 円 / m ² x 198.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,881,760 円 (8,438 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,124,314 円
総費用			649,192 円
純収益 -			2,475,122 円
建物等に帰属する純収益			1,881,760 円
土地に帰属する純収益 -			593,362 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			579,537 円 (2,599 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	15,663,162 円 (		70,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	北九州市門司区黒川東2丁目1209番13 「黒川東2-13-26」			地積 (㎡)	166	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 中専 (60,200)			
	正方形 1:1	住宅 W 1	一般住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	門司港4 km	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模		165 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	行止まりや曲折した道路が多い住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	門司港駅 南東方4 km 法令 1 中専 (60,160) 規制			
	地域要因の将来予測	門司港地区の郊外に戸建住宅が立ち並ぶ傾斜地勢の既存住宅地域で、格別な変動要因はなく今後も現状を維持するが、門司港地区の中心市街地との比較では生活利便性が劣り需要は弱含みで推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司港地区郊外の住宅地域一円で、主たる需要者は門司区内に在住または当該地域に地縁を有するエンドユーザーである。取引価格帯は土地・中古建物の総額で1,000万円程度が中心となっている。郊外部の住宅地域は市街地の住宅地域との比較において市場規模が小さく、また人口減少や高齢化を背景に市況が停滞する傾向にあることから需要は引続き弱含みの状況が続くと思料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地-3(2)(3)の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因を中心に比較検討して求めた比準価格は、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。したがって、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡		価格形成要因の	変動状況	一般的要因	景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因	門司港地区の中心部と比較して生活利便性や地勢等の自然的条件が劣位にあり市況は継続的に弱含みで推移すると予測する。			
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	個別的要因	特段の変動要因はない。					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司5C - 10602	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1住居 (60,200) 宅造工事規制区域		
b	門司5C - 20156	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.9 m市道 南西6.1 m 角地		1住居 (70,200)		
c	門司5C - 20157	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
d	門司5C - 11105	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		2低専 (60,100)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,795	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,616	$\frac{100}{[108.2]}$	32,917	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	32,900	
b	() 31,777	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,018	$\frac{100}{[108.2]}$	27,743	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	27,700	
c	() 27,915	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	28,679	$\frac{100}{[104.0]}$	27,576	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	27,600	
d	() 34,397	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,191	$\frac{100}{[103.7]}$	32,971	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	33,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	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 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,000 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			既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		画地規模が小さく、賃貸用不動産の建築想定が困難であり、採算性の観点から収益還元法の適用は現実的ではない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州門司(県) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	16,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	68,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市門司区不老町 1 丁目 1 番 4 1 「不老町 1 - 3 - 15」				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 利便性のよい住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、 下水	門司 830 m	(その他) 都市計画公園	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	J R 門司駅南東方 830 m 法令 1 住居 (60,200) 都市計画公園	
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の住宅の敷地				(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	102,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	77,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区大里地区の平坦地勢の住宅地域一円である。需要者は門司区内居住者を中心とし、中級以上の勤労者世帯である。門司競輪場跡地を開発した新興住宅地域で、各種公共公益施設に恵まれ、需要は強い。土地は 1 6 5 m ² 程度で 1,500 万円 ~ 2,000 万円、新築の戸建物件で、3,500 万円 ~ 4,500 万円が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域に所在する規範性の高い 2 事例の価格を重視し他の価格を関連づけて求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺にアパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -3.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格 94,600 円 / m ²	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	98,600		
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	門司区の人口は減少傾向で、高齢化率が約 37% である。急傾斜地や条件の悪い土地では極端に価格水準の低い取引価格が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	新興の分譲住宅地域で、需要は強く完売に近い状況である。	
変動率 年間 % 半年間 %				〔個別的要因〕	代替競争関係にある他の不動産と比較し、特に遜色はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司5C - 21050	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)		
b	門司5C - 11302	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)		
c	門司5C - 11002	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1住居 (70,200)		
d	門司5C - 10403	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西15 m県道 北西6.2 m 角地		1住居 (70,200)		
e	門司5C - 10702	北九州市門司区		更地	()	長方形	西5.7 m市道 北6.3 m 角地		1中専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 95,662	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,810	100 [100.0]	96,810	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	96,800	
b	() 112,738	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,527	100 [100.0]	113,527	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	114,000	
c	() 94,171	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	95,772	100 [98.9]	96,837	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	96,800	
d	() 89,320	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	89,320	100 [95.4]	93,627	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	93,600	
e	() 93,650	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	93,099	100 [89.2]	104,371	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	104,000	
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 +0.10	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	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 +3.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +6.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	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 -8.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -8.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 102,000 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、適用が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,872,080	602,140	2,269,940	1,782,720	487,220	(0.9767) 475,868	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	12,861,297 円 (77,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 都市計画公園	60%	200%	200%	165㎡	10.8 m x 15.2 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	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は45㎡である。			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	住宅	90.00	100.0	90.00	1,355	121,950	1.0	121,950	1.0	121,950
~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,355	121,950	1.0	121,950	1.0	121,950
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		243,900				243,900
年額支払賃料						243,900 円 x 12ヶ月 =				2,926,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,926,800 円 x 4.0 % 円 x % =				117,072 円
以上計 + a+ - -										2,809,728 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						243,900 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,341 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 %) 243,900 円 x 96.0 % x 0.2563 =				60,011 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,872,080 円 (17,407 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	門司5C(賃) - 20750	1,273 (1,221)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,414	対象基準階の 月額実質賃料 1,385 円/㎡
b	門司5C(賃) - 20752	1,763 (1,763)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,356	月額支払賃料 (1,355 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	115,200 円	28,800,000 x	0.4 %
維持管理費	146,340 円	2,926,800 x	5.0 %
公租公課	土地 38,200 円	査定額	
	建物 244,800 円	28,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,800 円	28,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,800 円	28,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	602,140 円 (	3,649 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,800,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100% + 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,782,720 円 (10,804 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,872,080 円
総費用			602,140 円
純収益 -			2,269,940 円
建物等に帰属する純収益			1,782,720 円
土地に帰属する純収益 -			487,220 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			475,868 円 (2,884 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	12,861,297 円 (		77,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスティ・リアルティ株式会社
北九州門司(県) 5-1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	北九州市門司区西海岸2丁目10番6「西海岸2-3-21」			地積(㎡)	1,719	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)準防 (その他) (70,200)				
	長方形1:1.5	事務所兼倉庫S2	国道沿いに低層店舗、事業所等が建つ商業地域	北西18m国道	水道、ガス、下水	門司港1km					
(2)近隣地域	範囲	東130m、西125m、南50m、北50m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m			規模	1,500㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 18m 国道	交通施設	門司港駅 南西方1km	法令 準工(70,200)準防 規制				
	地域要因の将来予測	門司港地区内の店舗、事業所が建つ路線商業地域である。地域的特性に特段の変動はないが、周辺において共同住宅等の建設用地取得、建築が見られ、共同住宅用地需要から地価水準は、緩やかな上昇基調と予測する。									
(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	61,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,600 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、門司区及び隣接する小倉北区内の路線商業地域である。需要者の中心は、広域的な店舗展開を図る事業法人、資金調達力を有する法人投資家等である。店舗としての集積度は低く新規出店は見られないが、一定規模以上の画地は、共同住宅用地としての需要も有しており、近年周辺では賃貸マンションの建設が見られる。取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,600 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +0.3% 半年間 %		
	価格形成要因		状況		要因		<p>(一般的要因) 景気は穏やかに持ち直しており、住宅地、商業地の需要は比較的堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) 門司港地区の幹線道路沿いの商業地で、交通利便性も比較的良好で共同住宅地としての需要もある地域であり、地価は上昇傾向で推移。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司5C - 10807	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北15 m県道 西2 m 角地		1住居 (80,200) 開門景観形成地域					
b	門司5C - 21351	北九州市門司区		更地	()	長方形	南東15 m市道		1住居 (70,200)					
c	門司5C - 21350	北九州市門司区		貸家 建付地	()	不整形	東15 m国道		近商 (90,300)					
d	小倉北5C - 11308	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西16.8 m県道		2住居 (60,200)					
e	門司5C - 21352	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西21.6 m国道		準工 (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	() 65,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	70,867	$\frac{100}{[114.2]}$	62,055	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	() 85,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,363	$\frac{100}{[140.3]}$	63,694		62,100 63,700				
c	() 41,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,806	$\frac{100}{[72.8]}$	61,547		61,500				
d	() 53,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	67,516	$\frac{100}{[109.8]}$	61,490		61,500				
e	() 70,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,409	$\frac{100}{[115.6]}$	62,638	[100.0] 100	62,600				
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 画地	0.0 -7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	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	+5.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	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 +3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -20.0	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	+18.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,900 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,693,714	3,108,104	10,585,610	8,435,200	2,150,410	(0.9527) 2,048,696	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	52,530,667 円 (30,600 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	800.00	S 1 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,719 ㎡	35.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の標準的使用と同じ			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	1,447	1,157,600	4.0	4,630,400
~							2.0	2,315,200
~								
~								
~								
計		800.00	100.0	800.00		1,157,600		4,630,400 2,315,200
年額支払賃料					1,157,600 円 x 12ヶ月 = 13,891,200 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					13,891,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 694,560 円			
以上計 + a+ - -					13,196,640 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,630,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 43,989 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,315,200 円 x 95.0 % x 0.2060 = 453,085 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 + + +					13,693,714 円 (7,966 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	門司5C(賃) - 10601	1,519 (1,515)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,420	対象基準階の 月額実質賃料 1,501 円/㎡
b	門司5C(賃) - 10303	2,341 (2,329)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[148.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,582	月額支払賃料 (1,447 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	640,000 円	128,000,000 x	0.5 %
維持管理費	625,104 円	13,891,200 x	4.5 %
公租公課	土地 499,000 円	査定額	
	建物 1,088,000 円	128,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,108,104 円 (	1,808 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9527
(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	128,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,435,200 円 (4,907 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,693,714 円	
総費用		3,108,104 円	
純収益 -		10,585,610 円	
建物等に帰属する純収益		8,435,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,150,410 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,048,696 円 (1,192 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	52,530,667 円 (	30,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州門司(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	49,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	北九州市門司区吉志1丁目1910番1「吉志1-33-17」				地積(㎡)	283	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		
	不整形1:1.2	店舗兼住宅S2	小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域	南西25m市道	水道、下水	門司7.1km	(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 30m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.5m市道	交通施設	門司駅南東方7.1km 法令規制 近商(90,200)準防		
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,700 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市門司区及び隣接区を含む商業地域、路線商業地域と把握する。主たる需要者は、商業従事者、店舗兼共同住宅用地等の取得を考える地元不動産会社、個人等が考えられる。同一需給圏内では、車社会を背景として顧客の大型商業施設等への流出が顕著であり、小規模店舗敷地の不動産需要は弱含みである。用途、形状、規模等による相違もあり、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、他の基準地等とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,200 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	要因	門司区では、人口減少、高齢化が進み、不動産市場は利便性により需要の二極化が見られる。	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格	- 円/㎡							
変動率	年間	-0.6 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司5C - 11203	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西8 m県道		近商 (90,200) 居住誘導区域		
b	小倉南5C - 10309	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北東40 m国道		2住居 (60,200)		
c	門司5C - 10404	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	東16 m市道		1住居 (60,200)		
d	門司5C - 20850	北九州市門司区		更地	()	不整形	南西15 m県道 北東4 m 二方路		近商 (100,200) 開門景観形成地域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 49,727	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,528	100 [99.0]	50,028	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	48,500	
b	() 57,762	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [90.3]	64,159	100 [125.9]	50,960	環境 0.0	49,400	
c	() 66,221	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,751	100 [127.1]	52,518	画地 -3.0	50,900	
d	() 56,230	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [91.8]	61,620	100 [124.0]	49,694	行政 0.0 その他 0.0	48,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[97.0] 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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +18.0	環境 +10.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +24.0	環境 0.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,539,053	1,486,064	5,052,989	4,781,250	271,739	(0.9763) 265,299	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	6,981,553 円 (24,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	S 3 F		450.00		
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 %	283 ㎡	24.0 m x 30.0 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：店舗、2・3階：共同住宅を想定。			有効率の理由	93.3 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	1,380	186,300	4.0	745,200	2.0	372,600
2 ~ 3	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250	1.0	185,250
~										
~										
計		450.00	93.3	420.00		556,800				1,115,700 743,100
年額支払賃料						556,800 円 x 12ヶ月 =				6,681,600 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充たのため不要				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,681,600 円 x 5.0 % 円 x % =				334,080 円
以上計 + a+ - -										6,347,520 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,115,700 円 x 95.0 % x 1.00 % =				10,599 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 %) 743,100 円 x 95.0 % x 0.2563 =				180,934 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 + + +						6,539,053 円 (23,106 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	門司4C(賃) - 10801	1,794 (1,654)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,380	対象基準階の 月額実質賃料 1,444 円/㎡
b	門司4C(賃) - 11402	1,589 (1,523)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,445	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	門司4C(賃) - 20953	1,860 (1,857)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,506	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	382,500 円	76,500,000 x	0.5 %
維持管理費	267,264 円	6,681,600 x	4.0 %
公租公課	土地 33,100 円	査定額	
	建物 650,200 円	76,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	76,500 円	76,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,500 円	76,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,486,064 円 (	5,251 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	76,500,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,781,250 円 (16,895 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,539,053 円
総費用			1,486,064 円
純収益 -			5,052,989 円
建物等に帰属する純収益			4,781,250 円
土地に帰属する純収益 -			271,739 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			265,299 円 (937 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	6,981,553 円 (		24,700 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
北九州門司(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修
鑑定評価額	25,800,000 円		1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	北九州市門司区港町83番「港町6-9」			地積 (㎡)	179	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) 防火 (その他) (100,400)		
	長方形 1:3	店舗兼住宅 W2	中低層の観光施設、飲食店等が混在する商業地域	北西13m 市道	水道、ガス、下水	門司港170m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 30m、南 60m、北 20m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模			200㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 13m市道	交通 門司港駅 北東方170m	法令 商業 (100,400) 防火	規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は門司港レトロ周辺部の商業地域である。土地利用は当面現状を維持すると予測する。新型コロナウイルス感染拡大により減少した観光客は、コロナ前の水準までは至らないものの回復傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	150,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	104,000 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	同一需給圏は門司区及び周辺部の商業地域である。主たる需要者は当該圏域内を嗜好する自営業者や地場法人等で、圏域外からの流入は限定される。門司港地区では、新型コロナウイルス感染症の拡大により観光客が減少したが、昨年頃から徐々に回復してきており、地価も横ばいから微増傾向で推移している。近隣地域及び周辺部においては取引される画地規模がまちまちで、取引の中心となる価格帯を見出すことは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は門司港レトロ地区周辺の商業地域であり立地条件には優るが、店舗需要の減退により元本価値に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に求められた。したがって、規範性のある事例に基づき求められた標準価格が相対的に説得力を有すると判断した。価格の最終決定にあたっては、標準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、前年標準価格との検討を踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 画地 環境 要 環境 行政 画地 因 行政 その他 行政 画地 行政 その他 画地 行政 画地 その他 画地 行政 画地 その他 画地 行政 画地
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 画地 環境 要 環境 行政 画地 因 行政 その他 画地 行政 画地 その他 画地 行政 画地
	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 143,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は高めの水準にあり、個人消費も緩やかに増加している。</p> <p>(地域要因) 新型コロナウイルスの感染拡大により大幅に減少した観光客だが、コロナ前の7割程度まで回復してきている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動は認められない。</p>		
	変動率	年間 +0.7 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司5C - 10105	北九州市門司区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北西27 m国道 南西6.4 m 角地		商業 (100,400)					
b	門司5C - 21051	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長 方形	北東10 m市道 南東6 m 角地		1住居 (80,200)					
c	門司5C - 10102	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西7.7 m市道		近商 (90,300)					
d	門司5C - 11303	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長 方形	北西19.8 m県道		商業 (100,400)					
e	門司5C - 10707	北九州市門司区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200) 都市計画公園					
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	() 208,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	202,361	$\frac{100}{[122.4]}$	165,328	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	() 136,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	136,215	$\frac{100}{[92.1]}$	147,899		148,000				
c	() 134,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,723	$\frac{100}{[94.3]}$	144,987		145,000				
d	() 127,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,567	$\frac{100}{[86.3]}$	148,977		149,000				
e	() 126,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,624	$\frac{100}{[86.4]}$	147,713	[100.0] 100	148,000				
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 +0.14	街路 画地	0.0 +4.0	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 環境	+20.0
b	正常	% / 月 +0.17	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 -10.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.14	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 -6.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-10.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -12.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 150,000 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)
	5,167,969	1,204,025	3,963,944	3,222,510	741,434	(0.9760) 723,640	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	18,554,872 円 (104,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	125.00	S 2 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
商業 防火	100 %	400 %	400 %	179 ㎡	7.5 m x 23.5 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階フロア貸			有効率 の理由	85.0 %	低層店舗ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	125.00	80.0	100.00	2,400	240,000	4.0	960,000
							2.0	480,000
2 ~	店舗	125.00	90.0	112.50	1,750	196,875	4.0	787,500
							2.0	393,750
~								
~								
~								
計		250.00	85.0	212.50		436,875		1,747,500
								873,750
年額支払賃料				436,875 円 x 12ヶ月 = 5,242,500 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)				保証金等により担保されており、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,242,500 円 x 5.0 % + 円 x % = 262,125 円				
以上計 + a+ - -				4,980,375 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,747,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,601 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 873,750 円 x 95.0 % x 0.2060 = 170,993 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 + + +				5,167,969 円 (28,871 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	門司5C(賃) - 11009	2,566 (2,440)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,444	対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡
b	門司5C(賃) - 11003	2,792 (2,477)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,659	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	244,500 円	48,900,000 x	0.5 %
維持管理費	262,125 円	5,242,500 x	5.0 %
公租公課	土地 184,000 円	査定額	
	建物 415,600 円	48,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,900 円	48,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,900 円	48,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,204,025 円 (	6,726 円 / m ²)	(経費率 23.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	48,900,000 円	設計監理料率 190,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,222,510 円 (18,003 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,167,969 円
総費用			1,204,025 円
純収益 -			3,963,944 円
建物等に帰属する純収益			3,222,510 円
土地に帰属する純収益 -			741,434 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			723,640 円 (4,043 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	18,554,872 円 (		104,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	62,900,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	125,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区柳町 2 丁目 2 1 6 番 1 外 「柳町 2 - 4 - 1 1」			地積 (㎡)	393	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) 防火 (その他) (100,400)	
	長方形 1 : 3.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC 7	小規模小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域	南東 8 m 市道	水道、ガス、下水	門司 350 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模			300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	駅前に近い古くからの商店街	街 8 m 市道	交通施設	門司駅 東方 300 m	法令 商業 (100,400) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	古くからの商店街で足元の少子高齢化が進む状況下において商圏の収益力は低下しており、近年は交通接近条件の優位性に起因した中高層共同住宅地として期待性を高めており、今後も同様の傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	167,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	149,000 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	門司駅から 300 m の付近に低層店舗、中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ旧来からの商店街で、人口減少と高齢化の社会現象は慢性化しつつあり、商圏エリアの顧客量が減少し、かつての繁華性は見られない状況にある。反面で最寄駅や生活利便施設への利便性に優位な立地にある故、近年ではマンションの建築が一円に見られ、纏まった土地についてはマンション用地としての需要が期待できる状況にあり、中心となる需要者は不動産業者等である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地に潜在する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており実証的である。収益価格は不動産の収益性に基づくが、比準価格より低く求められた。これは収益価格が先行する実勢価格の変化に硬直的な一面を有する点を反映した結果であると思われる。よって市況を反映した比準価格を重視し、かつ収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	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	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 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 158,000 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	要因	景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。	
	- 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 北九州門司 5 - 3 公示価格 159,000 円 / ㎡							
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 +0.6 %	特段の変動要因はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司5C - 11201	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西21 m市道 南東1.3 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他		
b	門司5C - 10105	北九州市門司区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北西27 m国道 南西6.4 m 角地		商業 (100,400)		
c	門司5C - 10102	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西7.7 m市道		近商 (90,300)		
d	門司5C - 21051	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長 方形	北東10 m市道 南東6 m 角地		1住居 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 144,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	145,785	$\frac{100}{[117.7]}$	123,862	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	124,000	
b	() 208,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	202,361	$\frac{100}{[121.0]}$	167,240	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	167,000	
c	() 134,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,723	$\frac{100}{[82.8]}$	165,124	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	165,000	
d	() 136,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	138,358	$\frac{100}{[81.8]}$	169,142	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	169,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 167,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の宅地で再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	27,610,386	6,213,280	21,397,106	19,065,300	2,331,806	(0.9571) 2,231,772	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	58,730,842 円 (149,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	R C 6 F		1,500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業防火	100 %	400 %	400 %	393 ㎡	11.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階は戸割貸し店舗、3階以上は1LDK(平均的専有面積30㎡)の共同住宅			有効率の理由	86.7 %	中層の店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	250.00	75.0	187.50	2,450	459,375	4.0	1,837,500
							2.0	918,750
2 ~	店舗	250.00	85.0	212.50	1,800	382,500	4.0	1,530,000
							2.0	765,000
3 ~ 6	住宅	250.00	90.0	225.00	1,690	380,250	1.0	380,250
							1.0	380,250
~								
~								
計		1,500.00	86.7	1,300.00		2,362,875		4,888,500 3,204,750
年額支払賃料				2,362,875 円 x 12ヶ月 = 28,354,500 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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				28,354,500 円 x 5.0 % 円 x % = 1,417,725 円				
以上計 + a+ - -				26,936,775 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,888,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 46,441 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,204,750 円 x 95.0 % x 0.2060 = 627,170 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 + + +				27,610,386 円 (70,255 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	門司5C(賃) - 10101	1,721 (1,650)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[79.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,563	対象基準階の 月額実質賃料 2,542 円/㎡
b	門司5C(賃) - 11004	1,685 (1,681)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,515	月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,545,000 円	309,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,134,180 円	28,354,500 ×	4.0 %
公租公課	土地 289,600 円	査定額	
	建物 2,626,500 円	309,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	309,000 円	309,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	309,000 円	309,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,213,280 円 (	15,810 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9571
(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	309,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² × 1,500.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 × 40 % +	仕上部分 0.0566 × 30 % +
		設備部分 0.0889 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	19,065,300 円 (48,512 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,610,386 円	
総費用		6,213,280 円	
純収益 -		21,397,106 円	
建物等に帰属する純収益		19,065,300 円	
土地に帰属する純収益 -		2,331,806 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,231,772 円 (5,679 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	58,730,842 円 (	149,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	101,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	137,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市門司区原町別院 4 番 7 外 「原町別院 4 - 2 3」			地積 (m ²)	740	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)			
	長方形 2:1	店舗 S 1	低層店舗、営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域	北西 27 m 国道、南西側道	水道、ガス、下水	門司 900 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 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	街路	交通施設	門司駅 南西方 900 m	法令規制	近商 (90,200) 準防			
	地域要因の将来予測	国道 3 号沿線に総合病院や飲食店舗等の立地が進み、自動車交通量が増加していることから今後とも路線商業地として発展的に推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	120,000 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市内の商業地域で特に関連が強いのは門司区の商業地域。需要者はチェーン店等の出店を企図する法人事業者のほかマンション分譲業者等である。北九州市の経済は回復しており、個人消費も緩やかに上昇している。門司区においては新規店舗の出店計画は少なく、一部の地域を除いて、商業地需要は弱含み。出店する店舗の規模により取引価格にバラツキがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	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)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補正		
			100	[]	[]	100		その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州門司(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	158,000 円 / m ²	[101.3]	100	100	[101.0]	135,000	補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[119.5]	100		その他	-6.0 +6.0 +9.0 +10.0 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 136,000 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 +0.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 北九州市の経済は、回復している。個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも、緩やかに増加している。</p> <p>(地域要因) 国道 3 号沿線は、車両通行量も多く発展的に推移している。</p> <p>(個別的要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。</p>			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司5C - 10101	北九州市門司区		更地	()	ほぼ正方形	北東15.8 m市道 南東15 m 角地		近商 (100,300)				
b	門司5C - 10105	北九州市門司区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北西27 m国道 南西6.4 m 角地		商業 (100,400)				
c	門司5C - 11102	北九州市門司区		底地	()	ほぼ長方形	北西25.8 m国道		近商 (90,200)				
d	門司5C - 11201	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西21 m市道 南東1.3 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 97,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	106,045	$\frac{100}{[75.6]}$	140,271	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	142,000			
b	() 208,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	202,361	$\frac{100}{[141.2]}$	143,315	画地 +1.0 行政 0.0	145,000			
c	() 76,032 126,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,227	$\frac{100}{[92.2]}$	137,990	その他 0.0	139,000			
d	() 144,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	145,785	$\frac{100}{[106.2]}$	137,274	その他 0.0	139,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	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 +7.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 141,000 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)
	9,936,696	2,184,400	7,752,296	4,211,010	3,541,286	(0.9760) 3,456,295	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	88,622,949 円 (120,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	400.00	S 1 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	740 ㎡	38.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しを想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	2,100	840,000	4.0	3,360,000
~							2.0	1,680,000
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		840,000		3,360,000 1,680,000
年額支払賃料					840,000 円 x 12ヶ月 = 10,080,000 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					管理費の徴収は無いことを想定した。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					10,080,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 504,000 円			
以上計 + a+ - -					9,576,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,360,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,920 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,680,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 328,776 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 + + +					9,936,696 円 (13,428 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	門司5C(賃) - 11001	2,566 (2,440)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,231	対象基準階の 月額実質賃料 2,179 円/㎡
b	門司5C(賃) - 11006	1,667 (1,664)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,084	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	319,500 円	63,900,000 x	0.5 %
維持管理費	504,000 円	10,080,000 x	5.0 %
公租公課	土地 690,000 円	査定額	
	建物 543,100 円	63,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	63,900 円	63,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	63,900 円	63,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,184,400 円 (	2,952 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	63,900,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,211,010 円 (5,691 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,936,696 円	
総費用		2,184,400 円	
純収益 -		7,752,296 円	
建物等に帰属する純収益		4,211,010 円	
土地に帰属する純収益 -		3,541,286 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,456,295 円 (4,671 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	88,622,949 円 (	120,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州門司(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	140,000,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区新門司北2丁目4番2				地積(㎡)	5,000	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)						
	長方形 1:2	倉庫 S 2	中規模倉庫、事業所等が見られる臨海工業地域	南25 m 道路	水道	門司8.1 km	(その他) 臨港地区						
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m		標準的使用	倉庫・事業所地								
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 100 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 道路	交通施設	門司駅 東方8.1 km 法令 工業(60,200) 臨港地区 規制						
	地域要因の将来予測	倉庫、事業所等が建ち並ぶ臨海工業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。物流施設等の立地に適していることから需要は安定しており、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	倉庫・事業所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広く北九州市及び周辺市町に形成された工業地域である。需要者の中心は、物流関連、自動車関連等の法人で圏外からの流入も認められる。工業地は全国的に物流用地を中心に需要が旺盛である。福岡県内においても同様に対象基準地が存する門司区新門司地区でも取引が比較的活発であり、これを受け、近年、地価は上昇傾向に推移している。尚、取引の中心となる価格帯は、画地や建物の規模等が区々であり一概に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	近隣地域は、自用の倉庫、事業所等を主とする臨海工業地域で、実需が中心で投資用不動産としての賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算出来なかった。比準価格は、門司区新門司地区等に存する類似の取引事例と比準して試算したもので市場の動向を反映した実証的な価格である。よって本件においては、比準価格を標準に、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況等を勘案し、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域 交通 環境 行政 その他					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域 交通 環境 行政 その他					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,400 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	要因	全国的に工業地は物流用地を中心に需要が堅調であり、県内では福岡都市圏を中心に、地価の大幅な上昇が認められる。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								標準地	標準地	標準価格	円/㎡	個別的要因に変動はない。
	代表標準地 標準地	標準地											
変動率	年間	+2.2 %	半年間	%									

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	門司5C - 11304	北九州市門司区				更地	()	不整形	北西4.6 m市道		準工 (60,200)			
b	苅田5C - 11015	京都府苅田町				更地	()	ほぼ整形	南東16 m町道		工専 (60,200)			
c	門司5C - 10603	北九州市門司区				建付地	()	ほぼ整形	南西25 m市道		工業 (60,200)			
d	門司5C - 20251	北九州市門司区				更地	()	ほぼ整形	南19 m道路 東19 m 準角地		工業 (70,200) 臨港地区			
e	門司5C - 20252	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			
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	() 14,951	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [75.0]	20,054	100 [69.8]	28,731	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	28,700			
b	() 33,270	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,603	100 [107.8]	31,172	環境 画地	0.0 0.0	31,200			
c	() 29,765	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,092	100 [108.0]	27,863	行政	0.0	27,900			
d	() 26,834	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	26,964	100 [97.0]	27,798	その他	0.0	27,800			
e	() 27,455	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,553	100 [101.0]	28,270	[100.0] 100	0.0 100	28,300			
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 +0.15	街路 画地	0.0 -25.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-16.0 +3.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境	-28.0
b	正常	% / 月 +0.25	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	+10.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.16	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	-2.0 0.0	環境	+7.0
d	正常	% / 月 +0.25	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	-2.0 0.0	環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.25	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	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。								
(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		対象近隣地域は自用の倉庫、事業所等を主とする臨海工業地域で、立地的に投資用不動産としての賃貸市場が未成熟な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