

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 北九州支所 |
| 北九州戸畑(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 添野 敬一 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,970,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 54,000 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 11 日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 5 年 1 月] | 43,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市戸畑区高峰 1 丁目 1 7 3 番 「高峰 1 - 5 - 1 7」 | | | | 地積 (m ²) | (129) | 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 : 3.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域 | 南西 4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑 1.2 km | (その他) (60, 160) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 70 m、南 60 m、北 0 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4 m 市道 | 交通施設 | 戸畑駅南東方 1.2 km | 法令 1 住居 (60, 160) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。街区形状もやや劣ることから、地価は当分の間、横這いで推移するものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 54,000 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 | 同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。勾配のある街路沿いに中小規模の住宅地で地域は形成され、一般住宅が建ち並ぶが、街区は不揃いで階段道路も多いため、新規需要はやや弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地 1 5 0 m ² で 8 0 0 万円前後と思われる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 訳 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 訳 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 北九州戸畑(県) - 4 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 52,900 | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | | | | |
| | 55,400 円 / m ² | 100 | [100.0] | [104.7] | 100 | | | | |
| (10) 対年象標の基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 54,000 円 / m ² | | | 価格変動状況要因の | (一般的) | コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | (地域) | 傾斜地勢の既成住宅地域。階段道路が多く街区形状の劣っているため従来から需要はやや弱含みの傾向にある。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | (個別的) | 個別的的要因に変動はない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 戸畑05C - 11397 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西5m市道 北東5m 準角地 | | 1住居 (70,200) 宅造規制区域 | | |
| b | 戸畑05C - 10603 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | 長方形 | 南東5.9m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| c | 戸畑05C - 11013 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南西4m市道 | | 工業 (60,200) | | |
| d | 八幡東05C - 11410 | 北九州市八幡東区 | | 建付地 | () | 長方形 | 西4m市道 | | 商業 (90,240) 宅造工事規制区域 | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 42,513 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [95.0] | 100 [101.0] | 44,086 | 100 [90.9] | 48,499 | 街路 交通・ 0.0 | 48,500 | |
| b | () 26,977 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [50.4] | 53,526 | 100 [101.7] | 52,631 | 接近 環境 0.0 | 52,600 | |
| c | () 63,173 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 63,173 | 100 [110.0] | 57,430 | 画地 行政 0.0 | 57,400 | |
| d | () 57,954 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 58,360 | 100 [103.8] | 56,224 | その他 0.0 | 56,200 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 +5.0 | 画地 -49.6 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 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 +7.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 54,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 21,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 97,100 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 11 日 | (6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 | 76,000 円 / ㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 7 月 2 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市戸畑区中原西 3 丁目 7 番 3 1 「中原西 3 - 6 - 3 5」 | | | 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 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200) | |
| | ほぼ整形 1.2 : 1 | 住宅 W 2 | 一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域 | 南西 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 九州工大前 550 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 | | | 220 ㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 6 m 市道 | 交通 九工大前駅南東方 550 m | 法令 1 住居 (70,200) 準防 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 小倉北区に近接する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅や小学校、スーパー等の生活施設が徒歩圏にある。景気回復傾向から需要は回復してきており、地価は上昇傾向にある。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 98,100 円 / ㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 66,500 円 / ㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区に近接する中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は戸畑区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。良好な環境から需要は上昇傾向で推移している。近年開発された分譲地はあまり見られず、もっぱら中古住宅や取り壊し後の更地の取引となっている。規模は 60 ~ 70 坪程度で 1,900 ~ 2,200 万円程度、新築戸建で 3,500 万円 ~ 4,500 万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向で推移。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域周辺には中低層の共同住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 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 環境 補正 画地 行政 その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州戸畑(県) - 3 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 107,000 円 / ㎡ | [104.7] | 100 | 100 | [100.0] | 98,400 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 107,000 円 / ㎡ | | 100 | [100.0] | [113.8] | 100 | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 94,300 円 / ㎡ | | 価格変動状況 | | (一般的要因) | コロナも終息してきており、活発になってきている経済活動もあって、戸畑区の利便性や環境の良好な住宅地域は回復傾向にある。 | | |
| | - 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 | | 要因 | | (地域要因) | 環境や利便性の良好な住宅地域であることから、需要は比較的堅調で、周辺では高値の取引も見られ、地価は上昇傾向となっている。 | | |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 要因 | | (個別的要因) | 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。 | | |
| | 標準地番号 | - | の | | | | | |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | の | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +3.0 % | 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 | 戸畑05C - 11313 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北4 m市道 | | 1住居 (70,160) | | | | | |
| b | 戸畑05C - 11302 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | 不整形 | 東3.8 m市道 | | 1住居 (70,160) | | | | | |
| c | 戸畑05C - 11398 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南4 m市道 | | 1住居 (70,160) | | | | | |
| d | 戸畑05C - 11399 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | 不整形 | 西7 m市道 北7 m 南4 m 三方路 | | 1住居 (80,200) | | | | | |
| e | 戸畑05C - 10398 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4 m市道 | | 近商 (90,200) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 85,649 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.5]$ 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 86,934 | $\frac{100}{[88.2]}$ | 98,565 | 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 | () 64,402 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.4]$ 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 72,560 | $\frac{100}{[76.8]}$ | 94,479 | | 98,600 94,500 | | | | |
| c | () 83,040 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.7]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 84,452 | $\frac{100}{[84.7]}$ | 99,707 | | 99,700 | | | | |
| d | () 83,115 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.7]$ 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.9]}$ | 83,774 | $\frac{100}{[85.2]}$ | 98,326 | | 98,300 | | | | |
| e | () 89,542 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[103.0]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 92,228 | $\frac{100}{[94.9]}$ | 97,184 | [100.0] 100 | 97,200 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.25 | 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 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | -10.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.17 | 街路 画地 | 0.0 -10.0 | 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 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | -20.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.17 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -3.0 0.0 | 環境 その他 | -10.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.17 | 街路 画地 | 0.0 +0.9 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -3.0 0.0 | 環境 その他 | -13.0 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 | -3.0 +3.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | -5.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 98,100 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) |
| | 3,647,894 | 745,900 | 2,901,994 | 2,339,820 | 562,174 | (0.9767) 549,075 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 14,839,865 円 (66,500 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------|--------------------|---------|--------|------------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 120.00 | L S 2 F | | 240.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 準防 | 70 % | 200 % | 200 % | 223 ㎡ | 16.2 m x 13.8 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 | タイプは2DK、平均専有面積約40㎡ | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 外階段使用のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 2 | 居宅 | 120.00 | 100.0 | 120.00 | 1,250 | 150,000 | 1.0 | 150,000 |
| ~ | | | | | | | 1.0 | 150,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 240.00 | 100.0 | 240.00 | | 300,000 | | 300,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 300,000 円 x 12ヶ月 = 3,600,000 円 | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円 | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%)) | | | | | | 3,600,000 円 x 4.0 % + 120,000 円 x 4.0 % = 148,800 円 | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 3,571,200 円 | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 300,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,880 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 %) 300,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 73,814 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 + + + | | | | | | 3,647,894 円 (16,358 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 | 戸畑05C(賃) - 10901 | 1,305 (1,204) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[92.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,290 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡ |
| b | 戸畑05C(賃) - 10601 | 1,270 (1,245) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,260 | 月額支払賃料 (1,250 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 151,200 円 | 37,800,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 148,800 円 | 3,720,000 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 49,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 321,300 円 | 37,800,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 37,800 円 | 37,800,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 37,800 円 | 37,800,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 745,900 円 (| 3,345 円 / m ²) | (経費率 20.4 %) |
| (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 | 37,800,000 円 | 設計監理料率 153,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 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 | 2,339,820 円 (10,492 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 3,647,894 円 | |
| 総費用 | | 745,900 円 | |
| 純収益 - | | 2,901,994 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,339,820 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 562,174 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 549,075 円 (2,462 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 14,839,865 円 (| 66,500 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 | 株式会社アブレイザル |
| 北九州戸畑（県） - 3 | 福岡県 | 福岡第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 波多野 宏和 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 15,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 112,000 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 11 日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 5 年1月] 87,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市戸畑区天神 1 丁目 1 2 0 番 2 「天神 1 - 4 - 1 2」 | | | | 地積 (m ²) | 140 | 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 : 1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域 | 北 8 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑 1.6 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 m 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 8 m 市道 | 交通施設 | 戸畑駅 南東方 1.6 km | 法令 1 住居 (60,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域やその周辺では、建替や小規模な分譲が見られる程度であるが、住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇基調にある。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 116,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 80,300 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 | 同一需給圏は当区及び小倉北区の比較的品等の高い住宅地の存する範囲。圏域内の主な需要者は、小倉都心部等への通勤や私立学校への通学を目的とするエンドユーザーのほか、大手や地場のハウスメーカー等の参入も想定される。圏域内の需給動向については、当区平坦部の住宅地の需要は特に旺盛である。市場での中心となる価格帯は、新築の土地建物で 3 0 0 0 ~ 4 0 0 0 万円程度であるが、高値での取引も見られ取引の中心となる価格帯を見出し難い。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は戸建住宅が多い既存の住宅地で、賃貸共同住宅等の収益物件も散見されるが、投資を目的とした取引は少なく自用目的の取引が大半を占めている。よって、導出された試算価格の説得力を検討するに、近隣地域の地域特性から市場性を反映し実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格は参考程度とすることが妥当と判断し、取引価格の推移や需給動向等に留意して、表記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他 | 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 | [] | | | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (10) 対年象標の基準価格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 107,000 円 / m ² | | | 価格変動形状要因の | 変動状況 | 要因 | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | - 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 / m ² | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +4.7 % | 半年間 % | | | | | |
| | 圏域内では設備投資及び個人消費ともに概ね増加傾向にあるが、建築費をはじめとする諸物価上昇の影響が懸念される。 | | | | | | | |
| | 中小の戸建住宅が多い当区平坦部の住宅地で、新規分譲も見られ相応の需要もあり、総じて住宅地需要は底堅い。 | | | | | | | |
| | 個別的要因の変動は認められない。 | | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|---------------------|----------------------|----------------|--------------|--------------|----|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | |
| a | 戸畑05C-11023 | 北九州市戸畑区 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東11.2m市道 | | 1中専(60,200) | | | |
| b | 戸畑05C-11306 | 北九州市戸畑区 | | | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北6m市道 | | 1中専(60,200) | | | |
| c | 戸畑05C-11309 | 北九州市戸畑区 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東9m市道 南5.6m 角地 | | 準工(70,200) | | | |
| d | 戸畑05C-11311 | 北九州市戸畑区 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東3m市道 | | 近商(90,200) | | | |
| e | 戸畑05C-11019 | 北九州市戸畑区 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東5.3m市道 | | 商業(100,318) | | | |
| 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 | () 109,992 | 100 [100.0] | [101.2] 100 | 100 [/] | 100 [95.0] | 117,170 | 100 [100.9] | 116,125 | 街路 交通・ 接近 | 0.0 0.0 | 116,000 | | | |
| b | () 130,081 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 130,081 | 100 [106.7] | 121,913 | 環境 画地 | 0.0 0.0 | 122,000 | | | |
| c | () 109,252 | 100 [100.0] | [102.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 108,191 | 100 [95.4] | 113,408 | 行政 | 0.0 | 113,000 | | | |
| d | () 89,131 | 100 [100.0] | [102.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 94,277 | 100 [84.0] | 112,235 | その他 | 0.0 | 112,000 | | | |
| e | () 105,291 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 106,449 | 100 [95.9] | 111,000 | | [100.0] 100 | 111,000 | | | |
| 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 +0.39 | 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 | +4.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 | -3.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 | +10.0 |
| c | 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 | +5.0 0.0 | 環境 | -10.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.33 | 街路 画地 | 0.0 -3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -5.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +4.0 0.0 | 環境 | -15.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.27 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 +2.0 | 交通・接近 その他 | +14.0 0.0 | 環境 | -15.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 116,000 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 2,242,084 | 448,292 | 1,793,792 | 1,367,990 | 425,802 | (0.9767) 415,881 | (4.1 0.4) 3.7 % | |
| | 収益価格 | 11,240,027 円 (80,300 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 | 70.00 | L S 2 F | | 140.00 | | |
| 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% | 140㎡ | 11.0 m x 13.0 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 | シングルタイプ、各階2戸を想定。 | | | 有効率の理由 | 100.0% | 外階段であるため。 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|------|---------|---------|----------|-----------------|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ 1 | 共同住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 1,360 | 95,200 | 1.0 | 95,200 | 1.0 | 95,200 |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 1,360 | 95,200 | 1.0 | 95,200 | 1.0 | 95,200 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 140.00 | 100.0 | 140.00 | | 190,400 | | | | 190,400 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 190,400 円 x 12ヶ月 = | | | | 2,284,800 円 |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = | | | | 0 円 |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | 地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。 | | | | |
| 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) | | | | | | 保証金等により充当 | | | | 0 円 |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 2,284,800 円 x 4.0 % 円 x % = | | | | 91,392 円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | 2,193,408 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 190,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = | | | | 1,828 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 %) 190,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = | | | | 46,848 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 + + + | | | | | | 2,242,084 円 (16,015 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 | 戸畑05C(賃) - 11304 | 1,147 (1,100) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [86.0] | 100 [100.0] | 1,334 | 対象基準階の月額実質賃料 1,390 円/㎡ |
| b | 戸畑05C(賃) - 11303 | 1,730 (1,660) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 100 [116.0] | 100 [100.0] | 1,462 | 月額支払賃料 (1,360 円/㎡) |
| c | 戸畑05C(賃) - 10901 | 1,305 (1,204) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 1,408 | 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 | 88,400 円 | 22,100,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 91,392 円 | 2,284,800 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 36,500 円 | 査定額 | |
| | 建物 187,800 円 | 22,100,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 22,100 円 | 22,100,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 22,100 円 | 22,100,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 448,292 円 (| 3,202 円 / m ²) | (経費率 20.0 %) |
| (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 | 22,100,000 円 | 設計監理料率 153,000 円 / m ² x 140.00 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 | 1,367,990 円 (9,771 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 2,242,084 円 |
| 総費用 | | | 448,292 円 |
| 純収益 - | | | 1,793,792 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,367,990 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 425,802 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 415,881 円 (2,971 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 11,240,027 円 (| | 80,300 円 / m ²) |

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 プライム評価研究所 北九州支所 |
| 北九州戸畑(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 添野 敬一 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 55,400 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 11日 | (6) [令和 5年1月] | 44,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市戸畑区福柳木2丁目19番10「福柳木2-18-7」 | | | 地積(㎡) | 202 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1低専(50,80) (その他) | |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域 | 西6m 市道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑2.8km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 200m、南 100m、北 100m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 | | | 200㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 6m 市道 | 交通 戸畑駅 南東方2.8km | 法令 | 1低専(50,80) | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道3号の背後に位置する既成住宅地域。傾斜地勢でもあり、土地利用の高度化は見られず、地価水準を好転させる特段の要因はない。地価は当分の間横這いで推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 55,400 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。幹線道路背後に一般住宅が建ち並び、傾斜地勢であるため、新規需要はやや弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地200㎡で1000~1200万円前後と思われる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上より、標準価格のみが得られた。当該標準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、周辺公基準地の動向等も総合的に考慮した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 補正 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 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| (10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,400 円/㎡ | | 価格 変 動 形 成 要 因 の | (一般的 要因) | コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。 | | | |
| | - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | (地域 要因) | 旧来から一般住宅地域であるが、傾斜地勢に位置するため需要はやや弱含みの傾向にある。 | | | |
| | 変動率 | 年間 0.0% | 半年間 % | (個別的 要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|--------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 戸畑05C - 11397 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西5 m市道 北東5 m 準角地 | | 1住居 (70,200) 宅造規制区域 | | | | |
| b | 戸畑05C - 10601 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | 不整形 | 東4 m市道 南4 m 角地 | | 2住居 (80,160) | | | | |
| c | 戸畑05C - 11013 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南西4 m市道 | | 工業 (60,200) | | | | |
| d | 戸畑05C - 11301 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北6 m市道 西5.6 m 東2.8 m 三方路 | | 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 | () 42,513 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 44,086 | $\frac{100}{[90.4]}$ | 48,768 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 48,800 | | | |
| b | () 60,683 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[78.5]}$ | 78,231 | $\frac{100}{[129.9]}$ | 60,224 | 画地 0.0 行政 0.0 | 60,200 | | | |
| c | () 63,173 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 63,173 | $\frac{100}{[108.0]}$ | 58,494 | その他 0.0 | 58,500 | | | |
| d | () 68,753 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[90.2]}$ | 77,138 | $\frac{100}{[135.2]}$ | 57,055 | その他 0.0 | 57,100 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -13.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.17 | 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 +30.0 | 画地 -21.5 | 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 -2.0 | 交通・接近 +5.0 | 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 +0.17 | 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 +30.0 | 画地 -9.8 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 55,400 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 | かねしげ不動産鑑定事務所 |
| 北九州戸畑(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 兼重 利彦 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 14,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 82,300 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 11 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 | 66,000 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 | 北九州市戸畑区福柳木 1 丁目 4 番 2 「福柳木 1 - 4 - 3」 | | | | 地積 (m ²) | 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 | 1 住居 (60,200) | |
| | 長方形 1 : 1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 | 北 4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑 2.4 km | (その他) (60,160) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 75 m、南 50 m、北 10 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、 | | | 規模 | 180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 4 m 市道 | 交通 戸畑駅 南東方 2.4 km | 法令 1 住居 (60,160) | 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 成熟した住宅地域として土地利用は概ね現状維持程度での推移が続くと予測する。諸事良好な生活環境に加え、立地特性等を映じて需要は底堅く、地価は上昇圧力を強めながら、当面は堅調な推移が続くものと予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 85,200 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 55,400 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戸畑区を中心に形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は北九州市内に通勤先を有する個人と理解される。小倉北区および八幡東区の区境に所在するという立地特性から高い利便性が認められ、諸事良好な生活環境や居住環境等をも映じて需要回復基調は顕現化しており、地価上昇圧力も強まっている。取引当事者の属性や取得後の利用目的如何等に抛り取引規模がまちまちで、取引の中心となる価格帯を一概に指摘することはできない。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 共同住宅も混在するが近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域と解される。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあって、居住快適性等の住環境の良否は収益性に反映され難く比準価格に比べ、収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を斟酌するとともに指定基準地からの検討をも踏まえたうえで、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 100 | [] | 100 | 82,900 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 北九州戸畑(県) - 3 | [104.7] | 100 | 100 | [100.0] | 82,900 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 107,000 円 / m ² | 100 | [100.0] | 100 | | | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,300 円 / m ² | | | 価格変動状況 要因 | 〔 一般的 要因 〕 | 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。戸畑区の人口は微減で、老年人口比率は近年は概ね横ばい。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ² | | | | | 〔 地域 要因 〕 | 地域要因に大きな変動は認められないが、最寄り生活利便施設等への接近状況等が好感されて、地価は堅調な推移を続けている。 | |
| | 変動率 | 年間 +1.2 % | 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 | 戸畑05C-11023 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東11.2m市道 | | 1中専(60,200) | |
| b | 戸畑05C-10296 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 東6m市道 | | 商業(90,360) | |
| c | 戸畑05C-11305 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南3.8m市道 | | 近商(90,200) | |
| d | 戸畑05C-10199 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南6m市道 | | 1中専(60,200) | |
| e | - | | | | () | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 109,992 | 100 [100.0] | [101.2] 100 | 100 [/] | 100 [95.0] | 117,170 | 100 [136.5] | 85,839 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 85,800 |
| b | () 82,571 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 82,571 | 100 [100.7] | 81,997 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 82,000 |
| c | () 113,231 | 100 [100.0] | [102.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 119,651 | 100 [136.4] | 87,721 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 87,700 |
| d | () 93,440 | 100 [100.0] | [103.3] 100 | 100 [/] | 100 [90.0] | 107,248 | 100 [126.1] | 85,050 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 85,100 |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.39 | 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 +5.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +30.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +3.0 行政 +5.0 | 交通・接近 -2.0 その他 0.0 | 環境 -5.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.36 | 街路 0.0 画地 -3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -1.0 行政 +3.0 | 交通・接近 +7.0 その他 0.0 | 環境 +25.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.33 | 街路 0.0 画地 -10.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +3.0 行政 0.0 | 交通・接近 +2.0 その他 0.0 | 環境 +20.0 | | |
| e | | % / 月 | 街路 画地 | 交通・接近 行政 | 環境 その他 | 街路 行政 | 交通・接近 その他 | 環境 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 85,200円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。 | | | | | | | | |
| (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) | |
| | 2,967,463 | 642,200 | 2,325,263 | 1,949,850 | 375,413 | (0.9767) 366,666 | (4.1 0.4) 3.7 % | |
| | 収益価格 | 9,909,892 円 (55,400 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|---------------------------------------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 100.00 | L S 2 F | | 200.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60% | 200% | 160% | 179㎡ | 12.0 m x 14.5 m | 前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 地域において標準的と解される共同住宅（専有面積50㎡程度のファミリータイプ）建物を想定 | | | 有効率の理由 | 100.0% | 構造、用途等から標準的な有効率を採用した |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ 2 | 住宅 | 100.00 | 100.0 | 100.00 | 1,260 | 126,000 | 1.0 | 126,000 | 1.0 | 126,000 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 200.00 | 100.0 | 200.00 | | 252,000 | | | | 252,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 252,000円 x 12ヶ月 = 3,024,000円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 保証金等により担保されているので、計上しない 0円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%)) | | | | | | 3,024,000円 x 4.0% + 円 x 4.0% = 120,960円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 2,903,040円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 252,000円 x 96.0% x 1.00% = 2,419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%) 252,000円 x 96.0% x 0.2563 = 62,004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 + + + | | | | | | 2,967,463円 (16,578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 | 戸畑05C(賃) - 10601 | 1,270 (1,245) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [86.0] | 100 [120.0] | 100 [100.0] | 1,231 | 対象基準階の月額実質賃料 1,288円/㎡ |
| b | 戸畑05C(賃) - 11304 | 1,147 (1,100) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [68.0] | 100 [128.0] | 100 [98.0] | 1,345 | 月額支払賃料 (1,260円/㎡) |
| c | 戸畑05C(賃) - 10901 | 1,305 (1,204) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [110.0] | 100 [110.0] | 100 [98.0] | 1,101 | 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 | 126,000 円 | 31,500,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 151,200 円 | 3,024,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 34,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 267,700 円 | 31,500,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 31,500 円 | 31,500,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 31,500 円 | 31,500,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 642,200 円 (| 3,588 円 / m ²) | (経費率 21.6 %) |
| (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 | 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 | 31,500,000 円 | 設計監理料率 153,000 円 / m ² x 200.00 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 | 1,949,850 円 (10,893 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 2,967,463 円 |
| 総費用 | | | 642,200 円 |
| 純収益 - | | | 2,325,263 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,949,850 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 375,413 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 366,666 円 (2,048 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 9,909,892 円 (| | 55,400 円 / m ²) |

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------------|
| 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 北九州支所 |
| 北九州戸畑（県） - 6 | 福岡県 | 福岡第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 添野 敬一 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 15,600,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 58,800 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 11 日 | (6) 路線価又は倍率 | [令和 5 年 1 月] 倍率種別 | 47,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | | |
| (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 | 北九州市戸畑区西大谷 1 丁目 8 番 7 外 「西大谷 1 - 7 - 3 0」 | | | 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) (その他) | | | |
| | 長方形 1 : 1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域 | 北 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑 2.6 km | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 180 m、西 100 m、南 70 m、北 70 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 | | | 250 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 6 m 市道 | 交通施設 | 戸畑駅南方 2.6 km 法令 1 中専 (60,200) 規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。街区形状もやや劣ることから、地価は当分の間、横這いで推移するものと予測される。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 58,800 円 / m ² | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。旧来からの戸建住宅等が建ち並ぶが、傾斜地勢で街区の形状の不規則であるため、新規需要はやや弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地 2 5 0 m ² で 1 4 0 0 ~ 1 6 0 0 万円前後と思われる。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上より、標準価格のみが得られた。当該標準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 | |
| | 公示価格 | | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| | 円 / m ² | | 100 | [] | [] | 100 | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州戸畑（県） - 4 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 標準 化 交通 補 環境 正 画地 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 | 55,400 円 / m ² | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 58,300 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 -5.0 0.0 0.0 | |
| | 円 / m ² | | 100 | [100.0] | [95.0] | 100 | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 -5.0 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 58,800 円 / m ² | | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 | 円 / m ² | 変動率 | 年間 0.0 % 半年間 % |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | (一般的要因) コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・嗜好性の高い地域の需要は堅調 (地域要因) 生活利便施設は、概ね徒歩圏内に確保されているが、最寄駅から若干距離のある既成住宅地域である。傾斜地勢にあり需要はやや弱い。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。 | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------|-----------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 戸畑05C - 11397 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西5 m市道 北東5 m 準角地 | | 1住居 (70,200) 宅造規制区域 | | | | |
| b | 戸畑05C - 10603 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | 長方形 | 南東5.9 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| c | 戸畑05C - 11013 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南西4 m市道 | | 工業 (60,200) | | | | |
| d | 八幡東05C - 11410 | 北九州市八幡東区 | | 建付地 | () | 長方形 | 西4 m市道 | | 商業 (90,240) 宅造工事規制区域 | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 42,513 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 44,086 | $\frac{100}{[83.2]}$ | 52,988 | 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 | () 26,977 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[50.4]}$ | 53,526 | $\frac{100}{[93.0]}$ | 57,555 | | 57,600 | | | |
| c | () 63,173 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 63,173 | $\frac{100}{[102.9]}$ | 61,393 | | 61,400 | | | |
| d | () 57,954 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 58,360 | $\frac{100}{[95.0]}$ | 61,432 | | 61,400 | | | |
| 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 | | | | | 工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 +5.0 | 環境 -20.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -7.0 | 画地 -49.6 | 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 -2.0 | 交通・接近 +5.0 | 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 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 58,800 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 北九州支所 |
| 北九州戸畑(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 添野 敬一 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 26,900,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 131,000 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 11 日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 5 年 1 月] | 100,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市戸畑区新池 1 丁目 8 1 番 2 「新池 1 - 6 - 5」 | | | | 地積 (m ²) | 205 | 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 | |
| | 長方形 1 : 1.5 | 店舗兼住宅 RC 3 | 各種の小売店舗、飲食店等が多い商業地域 | 南西 36 m 県道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑 770 m | (その他) (100,400) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m | | | | 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 11 m、奥行 約 17 m、 | | | | 規模 | 200 m ² 程度、形状 長方形 | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 3.6 m 県道 | 交通 戸畑駅 東方 770 m | 法令 商業 (100,400) 防火 | 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 共同住宅に病院施設も多く見られる商業地域であり、良好な土地利用状況が続いている。戸畑駅周辺での共同住宅地需要の影響も受け、地価水準は上昇傾向にある。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 135,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 93,500 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 | 同一需給圏は戸畑区及び隣接区に存する商業地域及び住商混在地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地域の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域の需給動向については、共同住宅など用途の多様性が可能なところでは需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 北九州戸畑(県) 5 - 2 | [103.3] | 100 | 100 | [100.0] | 131,000 | | |
| (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 126,000 円 / m ² | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | コロナ禍の先行き不透明感はほぼ解消された。商業地も全般的に需要は堅調に推移している。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ² | | | | 地域要因 | 小規模店舗・共同住宅が多く住商混在地域的な要素を含む。便利施設等への利便性は良好で、需要は比較的堅調である。 | | |
| 変動率 年間 +4.0 % 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 | 戸畑05C-10198 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 西20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| b | 戸畑05C-11008 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東5.5 m市道 | | 商業 (90,330) | | |
| c | 戸畑05C-11315 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ整形 | 北西30 m県道 南西6 m 南東5.6 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | |
| d | 戸畑05C-10605 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| 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 | () 119,711 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 122,464 | 100 [91.1] | 134,428 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 134,000 | |
| b | () 153,198 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 160,779 | 100 [113.8] | 141,282 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 141,000 | |
| c | () 127,860 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 123,963 | 100 [97.9] | 126,622 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 127,000 | |
| d | () 105,392 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [90.0] | 100 [90.0] | 130,894 | 100 [95.9] | 136,490 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 136,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.21 | 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 -7.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -7.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +20.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.36 | 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 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.21 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 +3.0 | 画地 -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： 135,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 14,720,299 | 3,370,492 | 11,349,807 | 10,527,000 | 822,807 | (0.9549) 785,698 | (4.5 0.4) 4.1 % | |
| | 収益価格 | 19,163,366 円 (93,500 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|---------------|---------------------------|---------|--------|------------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 160.00 | R C 5 F | | 800.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 防火 | 100 % | 400 % | 400 % | 205 ㎡ | 11.5 m x 18.0 m | 前面道路：県道 36.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 鉄筋コンクリート造 5 階建店舗兼賃貸向け共同住宅 | | | 有効率 の理由 | 90.0 % | 近隣地域内の中層ビルとして標準的 |

| (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 | 160.00 | 70.0 | 112.00 | 2,640 | 295,680 | 4.0 | 1,182,720 | 2.0 | 591,360 |
| 2 ~ 5 | 共同住宅 | 160.00 | 95.0 | 152.00 | 1,580 | 240,160 | 1.0 | 240,160 | 1.0 | 240,160 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 800.00 | 90.0 | 720.00 | | 1,256,320 | | | | 2,143,360 1,552,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | 1,256,320 円 x 12ヶ月 = 15,075,840 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 | | | | | 共益費の授受は慣行化されていない。 | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | 15,075,840 円 x 5.0 % + 円 x % = 753,792 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 14,322,048 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 2,143,360 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,362 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 %) 1,552,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 377,889 円 | | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 14,720,299 円 (71,806 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 | 戸畑 05C (賃) - 10601 | 1,270 (1,245) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [75.0] | 100 [100.0] | 1,693 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,615 円/㎡ |
| b | 戸畑 05C (賃) - 11001 | 1,255 (1,204) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 100 [100.0] | 1,569 | 月額支払賃料 (1,580 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 | 825,000 円 | 165,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 753,792 円 | 15,075,840 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 59,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,402,500 円 | 165,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 165,000 円 | 165,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 165,000 円 | 165,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 3,370,492 円 (| 16,441 円 / m ²) | (経費率 22.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.5 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9549 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 165,000,000 円 | 設計監理料率 200,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0638 | 躯体部分 0.0474 x 40 % + | 仕上部分 0.0587 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0908 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 10,527,000 円 (51,351 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 14,720,299 円 |
| 総費用 | | | 3,370,492 円 |
| 純収益 - | | | 11,349,807 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 10,527,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 822,807 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 785,698 円 (3,833 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.1 % | |
| | 19,163,366 円 (| | 93,500 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 |
| 北九州戸畑(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 波多野 宏和 |
| 鑑定評価額 | 24,300,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 126,000 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 11日 | (6) [令和 5年1月] | 99,000 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 | 北九州市戸畑区天神1丁目229番「天神1-12-6」 | | | 地積(㎡) | 193 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商(80,300)準防 (その他) (90,300) |
| | 長方形 1:1.2 | 診療所兼住宅 RC 3 | 店舗、マンションが混在する近隣商業地域 | 西20m 市道 | 水道、ガス、下水 | 九州工大前1.2 km | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 50m、南 150m、北 20m | | 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 12m、奥行 約 15m | | 規模 | 200㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 20m市道 | 交通 九州工大前駅 南西方 1.2 km | 法令 近商(80,300)準防 | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域では建物の取壊しが散見されるようになり、今後の土地利用の動向が注視される。地域の用地需要は堅調であり、地価については上昇基調が続くと考えられる。 | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 128,000 円/㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 88,200 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 | 同一需給圏は戸畑区及び隣接区の商業地や用途の多様性が見られる混在地等の存する範囲。圏域内の主な需要者は地縁を有する地域の法人や個人事業者と考えるが、業種業態によっては全国規模の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域内の需給動向については、平坦部において利便性に優り用途の転換が可能などでは需要も堅調である。中心となる価格帯については画地規模や利用目的等により個々に価格が形成されるため見出し難い状況である。 | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 各試算価格について、標準価格は、近傍の取引を含む当区を選択要件を具備した類似地域の事例に基づいており実証的である。一方、収益価格については、自社自用の物件が多い近隣地域の特性等から元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低く求められたと見られる。よって、本件では両試算価格の相対的な有効性から、市場性を反映し実証的な標準価格を標準とし、収益価格を参考として調整し、地域の動向等を踏まえ鑑定評価額を決定した。 | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他 |
| | 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 122,000 円/㎡ | | 価格形成要因 | 変動状況 | 一般的要因 | 圏域内では設備投資及び個人消費とともに概ね増加傾向にあるが、建築費をはじめとする諸物価上昇の影響が懸念される。 | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州戸畑 5 - 4 公示価格 124,000 円/㎡ | | | | | 地域要因 | 店舗や病院等が立地する商業地であるが、今後は建替え等に伴いマンション用地としての需要が見込まれる。 |
| | 変動率 | 年間 +3.3% | 半年間 +1.6% | 個別的要因 | 個別的要因の変動は認められない。 | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 戸畑05C - 10198 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 西20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| b | 戸畑05C - 11018 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南西11 m国道 南東5.4 m 角地 | | 商業 (100,400) | | |
| c | 戸畑05C - 11024 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東11.2 m市道 南東5.7 m 角地 | | 商業 (100,400) | | |
| d | 戸畑05C - 11011 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東36 m県道 | | 商業 (100,400) | | |
| e | 戸畑05C - 10605 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 119,711 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[102.3]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 122,464 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 127,567 | 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 | () 99,715 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[101.8]$ 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[98.9]}$ | 102,639 | $\frac{100}{[85.4]}$ | 120,186 | | 120,000 | |
| c | () 121,219 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.6]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 116,139 | $\frac{100}{[93.3]}$ | 124,479 | | 124,000 | |
| d | () 190,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[102.7]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 195,130 | $\frac{100}{[151.4]}$ | 128,884 | | 129,000 | |
| e | () 105,392 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.6]$ 100 | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 124,005 | $\frac{100}{[94.1]}$ | 131,780 | [100.0] 100 | 132,000 | |
| 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 +0.21 | 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 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 -20.0 | 画地 -1.1 | 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 -4.0 | 交通・接近 +11.0 | 環境 -15.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.27 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +12.0 | 環境 +25.0 | 画地 0.0 | 行政 +3.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.21 | 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 -5.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 128,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 5,402,385 | 1,131,314 | 4,271,071 | 3,592,520 | 678,551 | (0.9534) 646,931 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 17,024,500 円 (88,200 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|--------------------------------------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 125.00 | S | 3 F | 312.68 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商 準防 | 90 % | 300 % | 300 % | 193 ㎡ | 12.5 m x 15.5 m | 前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階部分を店舗、2、3階をファミリータイプの住戸(約50㎡)を想定した。 | | | 有効率の理由 | 90.2 % | 地域の標準的な有効率を採用した。 |

| (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 | 96.84 | 78.5 | 76.02 | 2,250 | 171,045 | 4.0 | 684,180 |
| | | | | | | | 2.0 | 342,090 |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 107.92 | 95.5 | 103.06 | 1,400 | 144,284 | 1.0 | 144,284 |
| | | | | | | | 1.0 | 144,284 |
| 3 ~ 3 | 共同住宅 | 107.92 | 95.5 | 103.06 | 1,400 | 144,284 | 1.0 | 144,284 |
| | | | | | | | 1.0 | 144,284 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 312.68 | 90.2 | 282.14 | | 459,613 | | 972,748 |
| | | | | | | | | 630,658 |
| 年額支払賃料 | | | | 459,613 円 x 12ヶ月 = 5,515,356 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。 | | | | |
| 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) | | | | 保証金等により充当 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%)) | | | | 5,515,356 円 x 5.0 % + 円 x % = 275,768 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 5,239,588 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 972,748 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,241 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 %) 630,658 円 x 95.0 % x 0.2563 = 153,556 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 + + + | | | | 5,402,385 円 (27,992 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 | 戸畑05C(賃) - 11003 | 1,510 (1,510) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[88.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,769 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,354 円/㎡ |
| b | 八幡東05C(賃) - 11496 | 2,160 (2,155) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,424 | 月額支払賃料 (2,250 円/㎡) |
| c | 戸畑05C(賃) - 11002 | 1,727 (1,656) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[77.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,266 | 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 | 275,500 円 | 55,100,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 220,614 円 | 5,515,356 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 56,700 円 | 査定額 | |
| | 建物 468,300 円 | 55,100,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 55,100 円 | 55,100,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 55,100 円 | 55,100,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 1,131,314 円 (| 5,862 円 / m ²) | (経費率 20.9 %) |
| (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) | 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 | 0.9534 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 55,100,000 円 | 設計監理料率 171,000 円 / m ² x 312.68 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0652 | 躯体部分 0.0491 x 40 % + | 仕上部分 0.0628 x 30 % + |
| | | 設備部分 0.0889 x 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 x | 3,592,520 円 (18,614 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 5,402,385 円 | |
| 総費用 | | 1,131,314 円 | |
| 純収益 - | | 4,271,071 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 3,592,520 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 678,551 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 646,931 円 (3,352 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 17,024,500 円 (| 88,200 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|----------------|-----|-------|-----|----------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分会名 | 業者名 | 株式会社 プライム評価研究所 北九州支所 |
| 北九州戸畑(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 添野 敬一 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 29,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 124,000 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 11 日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 5 年1月] | 97,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市戸畑区夜宮2丁目61番「夜宮2-4-30」 | | | | 地積 (㎡) | 234 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300) | |
| | 長方形 1:2 | 事務所 RC 2 | 各種小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域 | 西20 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑1.7 km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m | | | 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 12 m、奥行 約 21 m、 | | | 規模 | 250 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 2.0 m 市道 | 交通 戸畑駅 南東方1.7 km | 法令 近商 (80,300) 準防 | 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 旧来からの近隣型商業地域である。豊富な背後人口により、土地利用も良好であり、需要も堅調さを維持していることから、地価水準は当分の間、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 | 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 | 128,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 92,900 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は戸畑区及び隣接区に存する商業地域及び住商混在地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地域の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域の需給動向については、共同住宅など用途の多様性が可能なところでは需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 北九州戸畑(県) 5 - 2 | [103.3] | 100 | 100 | [100.0] | 121,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | コロナ禍の先行き不透明感はほぼ解消された。商業地も全般的に需要は堅調に推移している。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | 地域要因 | 旧来からの近隣型商業地域であり、新規店舗の進出も見られるなど、需要は堅調で地価上昇傾向が続く。 | | |
| 変動率 年間 +3.3 % 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 | 戸畑05C-10198 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 西20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| b | 戸畑05C-11008 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東5.5 m市道 | | 商業 (90,330) | | |
| c | 戸畑05C-11315 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ整形 | 北西30 m県道 南西6 m 南東5.6 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | |
| d | 戸畑05C-10605 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| 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 | () 119,711 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 122,464 | 100 [95.0] | 128,909 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 129,000 | |
| b | () 153,198 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 160,779 | 100 [116.9] | 137,536 | 環境 0.0 | 138,000 | |
| c | () 127,860 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 123,963 | 100 [107.6] | 115,207 | 画地 0.0 | 115,000 | |
| d | () 105,392 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [90.0] | 100 [90.0] | 130,894 | 100 [100.0] | 130,894 | 行政 0.0 その他 0.0 | 131,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.21 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +15.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.36 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 -5.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.21 | 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 -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： 128,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 12,835,491 | 2,906,260 | 9,929,231 | 8,995,800 | 933,431 | (0.9549) 891,333 | (4.5 0.4) 4.1 % |
| | 収益価格 | 21,739,829 円 (92,900 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

| | | | | | | |
|---------------|-------------------------|---------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 175.00 | R C 4 F | | 700.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商準防 | 90 % | 300 % | 300 % | 234 ㎡ | 11.0 m x 21.0 m | 前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 鉄筋コンクリート造4階建店舗兼賃貸向け共同住宅 | | | 有効率の理由 | 88.8 % | 近隣地域内の中層ビルとして標準的 |

| (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 (円) | | b権利金等 (円) | |
| | | | | | | | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 175.00 | 70.0 | 122.50 | 2,580 | 316,050 | 4.0 | 1,264,200 | 2.0 | 632,100 |
| 2 ~ 4 | 共同住宅 | 175.00 | 95.0 | 166.25 | 1,560 | 259,350 | 1.0 | 259,350 | 1.0 | 259,350 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 700.00 | 88.8 | 621.25 | | 1,094,100 | | 2,042,250 | | 1,410,150 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 1,094,100 円 x 12ヶ月 = 13,129,200 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | 共益費の授受は慣行化されていない。 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 13,129,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 656,460 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 12,472,740 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 2,042,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,401 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 %) 1,410,150 円 x 95.0 % x 0.2563 = 343,350 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 12,835,491 円 (54,853 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 | 戸畑05C(賃) - 11002 | 1,727 (1,656) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 100 [100.0] | 1,645 | 対象基準階の月額実質賃料 1,595 円/㎡ |
| b | 戸畑05C(賃) - 11304 | 1,147 (1,100) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [75.0] | 100 [100.0] | 1,529 | 月額支払賃料 (1,560 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 | 705,000 円 | 141,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 656,460 円 | 13,129,200 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 64,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,198,500 円 | 141,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 141,000 円 | 141,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 141,000 円 | 141,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,906,260 円 (| 12,420 円 / m ²) | (経費率 22.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.5 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9549 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 141,000,000 円 | 設計監理料率 195,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0638 | 躯体部分 0.0474 x 40 % + | 仕上部分 0.0587 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0908 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 8,995,800 円 (38,444 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 12,835,491 円 | |
| 総費用 | | 2,906,260 円 | |
| 純収益 - | | 9,929,231 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 8,995,800 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 933,431 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 891,333 円 (3,809 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.1 % | |
| | 21,739,829 円 (| 92,900 円 / m ²) | |

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 杉不動産鑑定士事務所 |
| 北九州戸畑(県) 5 - 4 | 福岡県 | 福岡第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 杉 孝一 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 18,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 92,400 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 11 日 | (6) [令和 5年1月] | 75,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 7 月 2 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市戸畑区明治町 1 1 2 番 1 外「明治町 1 0 - 2」 | | | 地積 (㎡) | 196 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400) |
| | 不整形 1:1.2 | 店舗、事務所兼共同住宅 RC 4 | 中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 南西14 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 戸畑450 m | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 店舗・事務所兼共同住宅地 | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 1 4 m 市道 | 交通施設 | 戸畑駅北東方450 m 法令 商業 (90,400) 準防 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 商業繁華性のやや乏しい戸畑駅北側の商業地域であり、地域要因等の大きな変化はない。中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ旧来からの既存商業地で、需要は若干強含んでおり、地価はやや上昇傾向と予測した。 | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗・事務所兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 93,300 円 / ㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 66,200 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 | 同一需給圏は戸畑区中心部及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は法人・個人事業者、不動産業者、投資家等が挙げられる。コロナも終息してきており、需要は回復傾向にある。周辺は中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ。JR 戸畑駅の北側に存し、繁華性は中心部に比べるとやや劣るものの、戸畑区商業地の需要は全体的に回復してきており、地価は上昇傾向にある。規模はややバラツキがあり一定ではない。 | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸畑駅北側の商業地であり、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方取引数が増えつつあり、回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 公示価格 円 / ㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 北九州戸畑(県) 5 - 2 | | 100 | 100 | [100.0] | 94,300 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 122,000 円 / ㎡ | [103.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [133.7] | 100 | | 地 街路 +2.0 域 交通 -5.0 要 環境 +38.0 因 行政 0.0 其他 0.0 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,600 円 / ㎡ | | 価格形成要因 | 変動状況 | 要因 | 要因 | 要因 |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +2.0 % 半年間 % | | | (一般的) コロナも終息してきており、北九州市の商業地需要も回復傾向にあり、戸畑区及びその周辺の商業地需要は安定的に推移している。 | (地域) 戸畑駅北側の中小規模の店舗等が建ち並ぶ商業地である。既述のように商業地への需要は安定しており、地価は上昇傾向と | (個別的) 価格形成要因に特段の影響を与える変動要因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 | 戸畑05C - 10299 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | 長方形 | 南7.5 m市道 | | 商業 (90,400) | | | | | |
| b | 戸畑05C - 10303 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | 不整形 | 北23 m国道 南2.3 m 東4.7 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | | | | |
| c | 戸畑05C - 11017 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西11 m国道 | | 商業 (90,400) | | | | | |
| d | 戸畑05C - 11315 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ整形 | 北西30 m県道 南西6 m 南東5.6 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | | | | |
| e | 戸畑05C - 11019 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東5.3 m市道 | | 商業 (100,318) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 75,930 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 77,069 | $\frac{100}{[82.0]}$ | 93,987 | 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 | () 59,760 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[90.8]}$ | 66,802 | $\frac{100}{[74.2]}$ | 90,030 | | 94,000 | | | | |
| c | () 97,712 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 102,547 | $\frac{100}{[112.6]}$ | 91,072 | | 90,000 | | | | |
| d | () 127,860 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 123,963 | $\frac{100}{[129.7]}$ | 95,577 | | 91,100 | | | | |
| e | () 105,291 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 106,344 | $\frac{100}{[111.7]}$ | 95,205 | [100.0] 100 | 95,600 | | | | |
| | | | | | | | | | | 95,200 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.17 | 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 | -18.0 |
| | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.17 | 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 | -30.0 |
| | | | 画地 | -7.3 | 行政 | -2.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 | 0.0 | 交通・接近 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 街路 | +2.0 | 交通・接近 | -4.0 | 環境 | +15.0 |
| | | | 画地 | -3.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.36 | 街路 | 0.0 | 交通・接近 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 街路 | +7.0 | 交通・接近 | +1.0 | 環境 | +20.0 |
| | | | 画地 | +5.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 | 0.0 | 交通・接近 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 街路 | -5.0 | 交通・接近 | -2.0 | 環境 | +25.0 |
| | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | -4.0 | その他 | 0.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 93,300 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 11,983,909 | 2,825,576 | 9,158,333 | 8,643,200 | 515,133 | (0.9571) 493,034 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 12,974,579 円 (66,200 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|--------------------------|---------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗・事務所兼共同住宅 | 150.00 | R C 5 F | | 750.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業準防 | 90 % | 400 % | 400 % | 196 ㎡ | 14.0 m x 18.0 m | 前面道路：市道 14.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは3LDK。 | | | 有効率の理由 | 88.0 % | 店舗・事務所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・事務所 | 150.00 | 80.0 | 120.00 | 2,570 | 308,400 | 4.0 | 1,233,600 |
| | | | | | | | 2.0 | 616,800 |
| 2 ~ 5 | 居宅 | 150.00 | 90.0 | 135.00 | 1,320 | 178,200 | 1.0 | 178,200 |
| | | | | | | | 1.0 | 178,200 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 750.00 | 88.0 | 660.00 | | 1,021,200 | | 1,946,400 1,329,600 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,021,200 円 x 12ヶ月 = 12,254,400 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 12,254,400 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 612,720 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 11,641,680 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 1,946,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 18,491 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 %) 1,329,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 323,738 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 11,983,909 円 (61,142 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 | 戸畑05C(賃) - 11301 | 1,634 (1,589) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[76.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,688 | 対象基準階の月額実質賃料 2,688 円/㎡ |
| b | 戸畑05C(賃) - 11002 | 1,727 (1,656) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[82.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,633 | 月額支払賃料 (2,570 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 | 740,000 円 | 148,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 490,176 円 | 12,254,400 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 41,400 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,258,000 円 | 148,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 148,000 円 | 148,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 148,000 円 | 148,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 2,825,576 円 (| 14,416 円 / m ²) | (経費率 23.6 %) |
| (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) | 40 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9571 |
| (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 | 148,000,000 円 | 設計監理料率 192,000 円 / m ² × 750.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0584 | 躯体部分 0.0450 × 40 % + | 仕上部分 0.0566 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 8,643,200 円 (44,098 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 11,983,909 円 | |
| 総費用 | | 2,825,576 円 | |
| 純収益 - | | 9,158,333 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 8,643,200 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 515,133 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 493,034 円 (2,515 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 12,974,579 円 (| 66,200 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 | 株式会社アブレイザル |
| 北九州戸畑(県) 5 - 5 | 福岡県 | 福岡第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 波多野 宏和 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 16,500,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 117,000 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 11 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 | 92,000 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 | 北九州市戸畑区中原西3丁目161番2「中原西3-3-35」 | | | | 地積 (m ²) | 141 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,200) 準防 | |
| | 長方形 1:3 | 店舗兼共同住宅 RC 3 | 店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域 | 南18 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 九州工大前650 m | (その他) (90,200) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 60 m、南 80 m、北 30 m | | | 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 8 m、奥行 約 19 m、 | | | 規模 | 150 m ² 程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街路 1 8 m 国道 | 交通 九州工大前駅 南東方 650 m | 法令 近商 (90,200) 準防 | 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣区域では閉鎖店舗も散見されるが、当面は現状を維持したまま推移していくものと予測される。当区の平坦部では相応の需要があり、地価は上昇基調にあると考える。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 121,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 82,200 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 | 対象基準地の同一需給圏は戸畑区及び隣接する小倉北区などの幹線沿いに位置する商業地等の存する範囲で、やや広域的に形成される。圏域内の主な需要者は地場法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業や賃貸住宅の建設を自論む不動産業者なども想定される。圏域内の需給動向について、需要は概ね堅調である。市場では一部で高値での取引も見られ、取引規模等が区々である点などから中心となる価格を見出し難い状況である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の類似地域から信頼性の高い事例を採用し求めたもので実証的で信頼性がある。一方で、近隣地域は国道沿線に店舗を併用した住宅や医院等が建ち並ぶ商業地域で、自用物件も多く、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めに導出された。よって、両試算価格の相対的な有効性の観点から、比準価格を標準に、収益価格を比較考量することが妥当と判断し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 0.0 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 北九州戸畑(県) 5 - 2 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [103.3] | 100 | 100 | [100.0] | 118,000 | | |
| | 122,000 円 / m ² | 100 | [100.0] | [106.7] | 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 114,000 円 / m ² | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 圏域内では設備投資及び個人消費ともに概ね増加傾向にあるが、建築費をはじめとする諸物価上昇の影響が懸念される。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | 地域要因 | 近隣地域は利便なところに位置し用途の多様性も認められるため、用地需要は概ね堅調である。 | | |
| | 変動率 | 年間 +2.6 % | 半年間 % | 個別的要因 | | 個別的要因の変動は認められない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 戸畑05C - 11315 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ整形 | 北西30 m県道 南西6 m 南東5.6 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | |
| b | 戸畑05C - 10198 | 北九州市戸畑区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 西20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| c | 戸畑05C - 10605 | 北九州市戸畑区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東20 m市道 | | 近商 (90,300) | | |
| d | 戸畑05C - 10604 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | 不整形 | 南東8 m市道 北東3.7 m 角地 | | 1中専 (70,200) | | |
| e | 小倉北5C - 11003 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西12 m市道 南西4 m 南東4 m 三方路 | | 近商 (100,200) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 127,860 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 123,963 | 100 [104.2] | 118,966 | 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 | 119,000 | |
| b | () 119,711 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 122,464 | 100 [99.9] | 122,587 | 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 | 123,000 | |
| c | () 105,392 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [90.0] | 100 [95.0] | 124,005 | 100 [96.8] | 128,104 | 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 | 128,000 | |
| d | () 75,966 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [/] | 100 [90.2] | 85,062 | 100 [71.5] | 118,968 | 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 | 119,000 | |
| e | () 102,905 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [96.9] | 106,197 | 100 [87.5] | 121,368 | 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 | 121,000 | |
| 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 +0.36 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -10.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.21 | 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 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.21 | 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 0.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -20.0 | 画地 -9.8 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -5.0 | 画地 -3.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 121,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 4,551,813 | 966,666 | 3,585,147 | 3,123,080 | 462,067 | (0.9534) 440,535 | (4.2 0.4) 3.8 % | |
| | 収益価格 | 11,593,026 円 (82,200 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------|---------------------------------|-------|--------|----------|----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 95.00 | S 3 F | | 280.00 | | |
| 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 % | 141 ㎡ | 7.0 m x 21.0 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 | 1階部分を店舗、2、3階を住戸（ワンルームタイプ）を想定した。 | | | 有効率の理由 | 91.8 % | 地域の標準的な有効率を採用した。 |

| (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 | 90.00 | 85.0 | 76.50 | 1,900 | 145,350 | 4.0 | | 581,400 | |
| | | | | | | | 2.0 | | 290,700 | |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 95.00 | 95.0 | 90.25 | 1,350 | 121,838 | 1.0 | | 121,838 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 121,838 | |
| 3 ~ 3 | 共同住宅 | 95.00 | 95.0 | 90.25 | 1,330 | 120,033 | 1.0 | | 120,033 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 120,033 | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 280.00 | 91.8 | 257.00 | | 387,221 | | | 823,271 | 532,571 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 387,221 円 x 12ヶ月 = 4,646,652 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | 地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。 | | | | |
| 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) | | | | | | 保証金等により充当 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 4,646,652 円 x 5.0 % + 円 x % = 232,333 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 4,414,319 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 823,271 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,821 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 %) 532,571 円 x 95.0 % x 0.2563 = 129,673 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 4,551,813 円 (32,282 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 | 戸畑05C(賃) - 11003 | 1,510 (1,510) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 100 [88.0] | 100 [100.0] | 1,769 | 対象基準階の月額実質賃料 1,987 円/㎡ |
| b | 戸畑05C(賃) - 11002 | 1,727 (1,656) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 100 [86.0] | 100 [100.0] | 2,049 | 月額支払賃料 (1,900 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 239,500 円 | 47,900,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 185,866 円 | 4,646,652 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 38,400 円 | 査定額 | |
| | 建物 407,100 円 | 47,900,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 47,900 円 | 47,900,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 47,900 円 | 47,900,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 966,666 円 (| 6,856 円 / m ²) | (経費率 21.2 %) |
| (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) | 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 | 0.9534 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 47,900,000 円 | 設計監理料率 171,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100% + 0.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0652 | 躯体部分 0.0491 x 40 % + | 仕上部分 0.0628 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 3,123,080 円 (22,150 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 4,551,813 円 |
| 総費用 | | | 966,666 円 |
| 純収益 - | | | 3,585,147 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 3,123,080 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 462,067 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 440,535 円 (3,124 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 11,593,026 円 (| | 82,200 円 / m ²) |