

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | あさひ不動産鑑定有限公司 |
| 北九州門司(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 境 達司 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,910,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 53,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 7日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 44,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|-----------------------------------|------------|----------------------|-----------------------|---|--------------------|-------|---------------|------|-------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区丸山1丁目1202番421 丸山1-11-17 | | | | 地積(㎡) | 186 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | | | | | |
| | 1:2.5 | 住宅W2 | 中規模一般住宅のほか、アパート等も混在する既成住宅地域 | 南東6m 市道 | 水道、ガス、下水 | 門司港1.2km (その他) | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 0m、西 30m、南 50m、北 160m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 9m、奥行 約 22m、規模 | | | 200㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 既成の住宅地域 | | 街路 6m市道 | 交通 門司港駅南東方1.2km | 法令 1中専(60,200) | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 門司港地区の中心市街地の山側に位置する既成住宅地域であり、利用は現状維持程度で推移すると予測する。居住環境は整っているが、周辺人口が減少しており、地価は下落傾向にある。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 53,400 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 39,300 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、門司区内の住宅地域であるが、門司港地区及び東部の郊外住宅地域との関連性が深い。需要者は、門司区に地縁を有する個人が想定されるが、需要者数は減少している。近隣地域は、利便性と住環境に問題がない既成の住宅地域であり、一定の需要が見込まれるが、周辺人口の減少と高齢化が進行しており、既成の住宅地域である近隣地域の地価は下落傾向にある。中古住宅の取引総額は低下傾向にあり、2000万円を切るものが多い。 | | | | | | | | | | | |
| (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、中規模一般住宅に市営住宅等も見られる既成の住宅地域である。当該地域は、自用目的の取引が一般的であり、収益性によって地価が形成されているとは言い難い。本件においては、門司港地区及び門司区東部の住宅地域等において複数の信頼性のある取引事例を収集しており、比準価格の精度を確保し得ている。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示準格 | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,400 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 - | | 公示価格 円/㎡ | 変動率 年間 -0.2% 半年間 % | | | | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>(一般的) 景気は緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。超低金利が続いている。門司区の人口は、ここ1年間減少で推移した。</p> <p>(地域) 利便性と住環境に問題がない既成住宅地域である。周辺人口の減少、高齢化等により、需要者は徐々に減少している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C - 11002 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南東6.5 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| b | 門司01C - 10501 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| c | 門司01C - 11203 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 東3.5 m市道 | | 1中専 (60,160) | | |
| d | 門司01C - 10502 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東6 m市道 北西6 m 準角地 | | 1低専 (50,60) 地区計画等 | | |
| e | 門司01C - 10503 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北6.8 m市道 東5 m 角地 | | 1中専 (70,200) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 39,277 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 49,096 | $\frac{100}{[92.0]}$ | 53,365 | 街路 交通・ 0.0 | 53,400 | |
| b | () 48,906 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 48,906 | $\frac{100}{[91.7]}$ | 53,333 | 接近 環境 0.0 | 53,300 | |
| c | () 42,513 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.8]}{100}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | 49,106 | $\frac{100}{[90.8]}$ | 54,081 | 画地 行政 0.0 | 54,100 | |
| d | () 40,517 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.9]}$ | 42,122 | $\frac{100}{[80.7]}$ | 52,196 | その他 0.0 | 52,200 | |
| e | () 42,608 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.9]}$ | 42,996 | $\frac{100}{[81.6]}$ | 52,691 | $[100.0]$ 100 | 52,700 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 -8.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -11.0 | 環境 +3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -10.0 | 画地 -4.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -2.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -16.0 | 環境 -2.0 | 画地 -2.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -15.0 | 環境 -5.0 | 画地 -1.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 53,400 円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 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) |
| | 2,433,144 | 485,824 | 1,947,320 | 1,632,500 | 314,820 | (0.9750) 306,950 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 7,308,333 円 (39,300 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-----------------|---------|--------|----------|----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 90.00 | L S 2 F | | 180.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 中専 | 60 % | 200 % | 200 % | 186 ㎡ | 9.0 m × 22.0 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 2 D K ・ 約 4 5 ㎡ | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|--|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 1,160 | 104,400 | 1.0 | 104,400 |
| 2 ~ | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 1,160 | 104,400 | 1.0 | 104,400 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 180.00 | 100.0 | 180.00 | | 208,800 | | 208,800 |
| 年額支払賃料 | | | | 208,800 円 × 12ヶ月 = 2,505,600 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 保証金等により担保されるので、計上不要 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 2,505,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 125,280 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 2,380,320 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 208,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,984 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 %) 208,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 50,840 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 2,433,144 円 (13,081 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 10801 | 1,169 (1,121) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[92.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,210 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,186 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 11201 | 1,207 (1,181) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[106.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,150 | 月額支払賃料 (1,160 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 | 100,000 円 | 25,000,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 100,224 円 | 2,505,600 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 23,100 円 | 査定額 | |
| | 建物 212,500 円 | 25,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 25,000 円 | 25,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 25,000 円 | 25,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 485,824 円 (| 2,612 円 / m ²) | (経費率 20.0 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 25,000,000 円 | 設計監理料率 135,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,632,500 円 (8,777 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,433,144 円 | |
| 総費用 | | 485,824 円 | |
| 純収益 - | | 1,947,320 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,632,500 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 314,820 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 306,950 円 (1,650 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 7,308,333 円 (| 39,300 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,010,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|--------|-------------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|------------------------------------|----------------------|-------------|--|--|-------------------------|---------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区清見2丁目2558番13 清見2-3-12 | | | | 地積(㎡) | 123 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居(60,200) | |
| | 台形 1:2.5 | 住宅 W1 | 小規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域 | 北4.1m 市道 | 水道、ガス、下水 | 門司港2.2km | (その他) 土砂災害警戒区域 (60,100) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 250m、西 20m、南 150m、北 70m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 門司港駅 北東方2.2km | 法令規制 | 1住居(60,100) 土砂災害警戒区域 | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 32,600 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は門司港地区の住宅地域を中心に門司区一円の住宅地域であると思料する。近年の高齢化に伴い、住宅地需要の中心は平坦地で交通アクセスの良い地域に集まる傾向を強めており、その点において当該地域は市場競争力が劣り、需要は弱含みで推移している。土地取引の中心となる価格帯は一般に総額で1,000万円~1,500万円であるが、傾斜地勢の住宅地の地価水準はこれを下回ると推察する。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 宅地-3(2)(3)の理由により取引事例比較法のみ適用となった。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有することから比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価額と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 標準化補正行政その他 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳 | 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 | | 標準化補正行政その他 | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | -1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,600 円/㎡ | | 価格変動形状要因 | 一般的な要因 | 輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている | | | |
| | -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/㎡ | | | | 個別的要因 | 街路条件や傾斜地勢に関連して市場競争力を弱める要因があり、今後も需要は弱含みで推移すると予測する | | |
| 変動率 年間 -3.0% 半年間 % | | | | 特段の変動要因はない。 | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------|---------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 門司01C-10199 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北3.5 m市道 | | 1 中専 (60,160) | |
| b | 門司01C-11001 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西4.9 m市道 | | 1 住居 (60,196) | |
| c | 門司01C-11202 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 不整形 | 南東5 m市道 | | 1 住居 (60,200) 関門景観形成地域 | |
| d | 門司01C-10702 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南4 m市道 | | 1 住居 (60,160) | |
| e | - | | | | () | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 19,103 | 100 [100.0] | [98.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 19,339 | 100 [77.6] | 24,921 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 24,900 |
| b | () 36,309 | 100 [100.0] | [98.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 37,570 | 100 [110.2] | 34,093 | 環境 0.0 画地 0.0 | 34,100 |
| c | () 21,187 | 100 [100.0] | [98.0] 100 | 100 [/] | 100 [63.8] | 32,544 | 100 [101.0] | 32,222 | 行政 0.0 その他 0.0 | 32,200 |
| d | () 30,728 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 31,520 | 100 [103.8] | 30,366 | その他 0.0 | 30,400 |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 -0.12 | 街路 0.0 画地 -3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 -2.0 その他 0.0 | 環境 -20.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 -0.24 | 街路 0.0 画地 -5.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +6.0 行政 0.0 | 交通・接近 -1.0 その他 0.0 | 環境 +5.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 -0.25 | 街路 0.0 画地 -36.2 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +1.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 画地 -3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +5.0 行政 0.0 | 交通・接近 -4.0 その他 0.0 | 環境 +3.0 | | |
| 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： 32,600 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 対象不動産の最も有効使用は戸建住宅地であり、一般に戸建住宅はその仕様について嗜好性が強く反映されるため類似の賃貸事例の収集及び適切な純収益の算定が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,410,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和元年 7月 5日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------------------|----------------|--|-----------|-----------------|------------------|--|-------------------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区大字猿喰字間谷137番 | | | | | ②地積(㎡) | 386 | ⑨法令上の規制等 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の現況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 「調区」(70,200) (その他) 土砂災害警戒区域(40,60) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150m、西 150m、南 50m、北 40m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 山間部に位置する農家住宅地域 | 街路 | 3.6m市道 | 交通施設 | 門司駅南方4.4km | 法令 | 「調区」(40,60) 土砂災害警戒区域 |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 19,200 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は当該圏域に地縁選好性を有する個人がほとんどを占める。需給関係は、新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移しており、土地のみで600万円程度が必要の中心となっており、土地・建物で2,000万円程度が必要の中心である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、自己所有の農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であるので収益還元法は適用しなかった。比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | ①代表標準地 標準地番号 | □標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦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 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦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) 対年象標の基準検準価討地格の前か | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,500 円/㎡ | | ③ 価格変動要因 | (一般的要因) 北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化しており、住宅投資は弱い。門司区の人口は減少傾向にある。 (地域要因) 門司区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。 (個別的要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。 | | | | | |
| ①-2 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/㎡ | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -1.5% | 半年間 | % | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------------------|---------------|---------------------|-------------|---------|
| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C - 11406 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南東6 m市道 | | 「調区」 (40, 60) | | |
| b | 門司01C - 10302 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西3.5 m市道 | | 「調区」 (40, 60) | | |
| c | 門司01C - 10703 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東5.5 m市道 | | 「調区」 (40, 60) | | |
| d | 門司01C - 10301 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北西6.5 m市道 南4.5 m 二方路 | | 1 低専 (60, 80) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | ⑩取引価格 (円/㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円/㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円/㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 26,447 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 26,394 | $\frac{100}{[137.4]}$ | 19,210 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 19,200 | |
| b | () 24,241 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.7]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[85.5]}$ | 28,267 | $\frac{100}{[137.8]}$ | 20,513 | 環境 0.0 | 20,500 | |
| c | () 10,333 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[98.9]}{100}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,599 | $\frac{100}{[79.2]}$ | 18,433 | 画地 0.0 | 18,400 | |
| d | () 20,211 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[77.7]}$ | 25,908 | $\frac{100}{[135.0]}$ | 19,191 | 行政 0.0 その他 0.0 | 19,200 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | %/月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 +45.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | %/月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 +45.0 | 画地 -14.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | %/月 -0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | %/月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 +38.0 | 画地 -22.3 | 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 |
| オ比準価格決定の理由 | | | | | | | [比準価格: 19,200 円/㎡] | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|---------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | | |
| ①造成事例番号 | | - | | ②所在及び地番 | | | | |
| ③素地の取得価格 (円/㎡) | ④事情補正 [] / 100 | ⑤時点修正 [] / 100 | ⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡) | ⑦造成工事費 (円/㎡) | ⑧標準化補正 [] / 100 | ⑨時点修正 [] / 100 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) | |
| ⑪付帯費用 (円/㎡) | ⑫標準化補正 [] / 100 | ⑬時点修正 [] / 100 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | ⑯地域要因の比較 () % | ⑰個別的要因の比較 [] / 100 | ⑱再調達原価 (円/㎡) | |
| ⑲熟成度修正 [] / 100 | | | | ⑳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 | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) () % |
| | ⑧収益価格 | | 円 () 円/㎡ | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自己所有の農家住宅が多い市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

| | | | | | | |
|--|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない | | | 開発法を適用する場合の理由 | | | |
| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価(住宅) (円/㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円/㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
| ⑧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（令和元年地価調査）

| | | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|--------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 北九州門司(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 羽田 成利 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,280,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 61,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------------------------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [平成31年1月] | 49,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|----------------|----------------|----------------|--|--|--------------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区寺内2丁目5番21 寺内2-5-20 | | | | 地積 (㎡) | 118 | 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) | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | 小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 北西6m 市道 | 水道、ガス、下水 | 門司1.6km | (その他) 土砂災害警戒区域 | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 100m、南 30m、北 100m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10m、奥行 約 13m、規模 130㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 6m市道 | 交通施設 | 門司駅 東方1.6km | 法令 1住居 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域 |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。都市高速道路に近接しており、高台にあることから、地価は僅かに下落傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 61,700 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、門司区内の高台の住宅地域である。需要者の中心は、門司区に地縁を有する者がほとんどであり、少子高齢化の影響もあり、新規の需要は少ない。需給動向については、不動産の取引自体が活発ではなく、取引の中心となる価格帯を見出しにくい状況にある。なお、土砂災害警戒区域に指定されているが、価格形成の影響は小さい。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 小規模の戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の賃貸物件は見られず、快適性を重視する住宅地域であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を標準とし、前年対象標準地の価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地との均衡については、許容し得る範囲内にあるものと判断した。 | | | | | | | |
| (8)公称価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 補正 行政 画地 環境 行政 其他 | |
| | 北九州門司(県) - 7 | [103.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [145.1] | [100.0] 100 | 61,000 | 0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 其他 | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,800 円/㎡ | | 価格変動状況要因の | 〔一般的要因〕 | | 門司区は人口・世帯数は下落し、高齢化が進んでいる。郊外・傾斜地等は依然として下落が続き、地価の二極化が進行している。 | | |
| | - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | 〔地域要因〕 | | 門司駅中心市街地外延にあり、高台の既存住宅地域であるため、需要は弱含みで推移している。 | | |
| | 変動率 | 年間 -0.2% | 半年間 % | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------|--------------------------|--------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C-10109 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 西6 m市道 | | 近商 (80,300) | | |
| b | 門司01C-10402 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 南8 m市道 | | 1中専 (60,200) | | |
| c | 門司01C-11203 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 東3.5 m市道 | | 1中専 (60,160) | | |
| d | 門司01C-11305 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西8 m市道 南西1.5 m 角地 | | 1中専 (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 75,447 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 75,447 | 100 [131.0] | 57,593 | 街路 交通・ 0.0 | 57,600 | |
| b | () 63,204 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 63,204 | 100 [108.2] | 58,414 | 接近 環境 0.0 | 58,400 | |
| c | () 42,513 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [90.0] | 100 [96.0] | 49,205 | 100 [72.0] | 68,340 | 画地 行政 0.0 | 68,300 | |
| d | () 55,453 | 100 [80.0] | [100.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [87.5] | 79,932 | 100 [127.3] | 62,790 | その他 0.0 | 62,800 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -25.0 | 画地 -4.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | その他 | % / 月 +0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +20.0 | 画地 -12.5 | 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： 61,700 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 戸建住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 北九州システム鑑定 |
| 北九州門司(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 土手 栄治 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 45,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 67,300 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 3日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 54,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 21日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|---|-----------------------|------------|----------------|--|----------------------|---------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区泉ヶ丘101番9 泉ヶ丘1 8 | | | | 地積 (㎡) | 677 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居 (60,200) | |
| | 台形 1.5:1 | 共同住宅 RC 5 | 中層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域 | 北東6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 門司1.6 km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m | | 標準的使用 | 中層共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30 m、奥行 約 23 m、 | | 規模 | 700㎡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 | J R門司駅南方1.6 km | 法令 1住居 (60,200) | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這い傾向で推移するものと思料する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 台形 | 0.0 | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | | 68,400 円/㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | 49,900 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 | 同一需給圏は門司区内の比較的平坦地勢の住宅地域一円である。需要者は賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家も含まれる。市場に出る物件は戸建物件が多く、需要は比較的堅調である。近時、共同住宅地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 標準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中庸値を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、標準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象標準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | |
| | 門司 - 1 | | | | | | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 | |
| | 公示価格 87,100 円/㎡ | [101.6] | 100 | 100 | [100.0] | 66,700 | 標準 交通 0.0 域 交通 +2.0 | |
| | | 100 | [100.0] | [132.6] | 100 | | 標準 環境 0.0 要 環境 +30.0 | |
| | | | | | | | 補 画地 0.0 因 行政 0.0 | |
| | | | | | | | 正 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | | | | | | | 補 行政 0.0 | |
| | | | | | | | 正 その他 0.0 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象標準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | |
| | - | | | | | | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 標準 交通 0.0 域 交通 +2.0 | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 標準 環境 0.0 要 環境 +30.0 | |
| | | | | | | | 補 画地 0.0 因 行政 0.0 | |
| | | | | | | | 正 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | | | | | | | 補 行政 0.0 | |
| | | | | | | | 正 その他 0.0 | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,300 円/㎡ | | 価格形成要因 | 変動状況 | 要因 | 門司区の人口は減少傾向で、高齢化率が約37%である。土地取引件数及び住宅着工戸数とも減少傾向で推移している。 | 内訳 | |
| - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 | | | | | | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 0.0% | 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 | 門司01C - 10203 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 不整形 | 北西6 m市道 | | 近商 (80,200) | | | | |
| b | 門司01C - 11402 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 不整形 | 北西6 m市道 南東6 m 角地 | | 1住居 (70,200) | | | | |
| c | 門司01C - 10102 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 北西5.5 m市道 | | 近商 (0,300) | | | | |
| d | 門司01C - 11305 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西8 m市道 南西1.5 m 角地 | | 1中専 (70,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 90,261 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 95,867 | $\frac{100}{[124.2]}$ | 77,188 | 街路 交通・ 0.0 | 77,200 | | | |
| b | () 43,878 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[85.4]}$ | 52,099 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 51,077 | 接近 環境 0.0 | 51,100 | | | |
| c | () 96,800 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.6]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 98,349 | $\frac{100}{[128.0]}$ | 76,835 | 画地 行政 0.0 | 76,800 | | | |
| d | () 55,453 | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[87.5]}$ | 79,932 | $\frac{100}{[111.4]}$ | 71,752 | その他 0.0 | 71,800 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +16.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.17 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 0.0 | 画地 -14.6 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +16.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 |
| d | その他 | % / 月 +0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +5.0 | 画地 -12.5 | 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： 68,400 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 | | | 既成市街地であり、適用が困難。 | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 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) |
| | 17,624,056 | 3,463,667 | 14,160,389 | 12,668,200 | 1,492,189 | (0.9507) 1,418,624 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 33,776,762 円 (49,900 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|----------------------------------|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 230.00 | S 6 F | | 1,320.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 住居 | 60 % | 200 % | 200 % | 677 ㎡ | 36.0 m × 22.0 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 4 9 ㎡程度である。 | | | 有効率の理由 | 89.1 % | 地域における標準的な有効率である。 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|----------|---------|----------|---|------------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 住宅 | 230.00 | 85.0 | 195.50 | 1,270 | 248,285 | 1.0 | 248,285 |
| | | | | | | | 1.0 | 248,285 |
| 2 ~ 4 | 住宅 | 230.00 | 90.0 | 207.00 | 1,282 | 265,374 | 1.0 | 265,374 |
| | | | | | | | 1.0 | 265,374 |
| 5 ~ 6 | 住宅 | 200.00 | 90.0 | 180.00 | 1,300 | 234,000 | 1.0 | 234,000 |
| | | | | | | | 1.0 | 234,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,320.00 | 89.1 | 1,176.50 | | 1,512,407 | | 1,512,407 1,512,407 |
| 年額支払賃料 | | | | | 1,512,407 円 × 12ヶ月 = 18,148,884 円 | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 保証金等により担保 0 円 | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 18,148,884 円 × 5.0 % + 円 × % = 907,444 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 17,241,440 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 1,512,407 円 × 95.0 % × 1.00 % = 14,368 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 %) 1,512,407 円 × 95.0 % × 0.2563 = 368,248 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 × % × % = 0 円 | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 17,624,056 円 (26,033 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 11201 | 1,207 (1,181) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,277 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,310 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 10103 | 1,305 (1,252) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[108.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,343 | 月額支払賃料 (1,282 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 3 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 776,000 円 | 194,000,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 544,467 円 | 18,148,884 × | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 106,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,649,000 円 | 194,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 194,000 円 | 194,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 194,000 円 | 194,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 3,463,667 円 (| 5,116 円 / m ²) | (経費率 19.7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9507 |
| (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 | 194,000,000 円 | 設計監理料率 143,000 円 / m ² × 1,320.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0521 × 40 % + | 仕上部分 0.0655 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 12,668,200 円 (18,712 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 17,624,056 円 | |
| 総費用 | | 3,463,667 円 | |
| 純収益 - | | 14,160,389 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 12,668,200 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,492,189 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 1,418,624 円 (2,095 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 33,776,762 円 (| 49,900 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|-------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分会名 | 業者名 | 藤村不動産鑑定事務所 |
| 北九州門司(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 藤村 吉次 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 15,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 57,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 46,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 5日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|-----------------------|------------|---|------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区光町1丁目304番5 光町1-9-5 | | | | 地積 (㎡) | 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) | |
| | 1:1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南東4.5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 門司2.6 km | (その他) 土砂災害警戒区域 (60,180) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 丘陵地に形成された住宅地域 | 街路 | 4.5 m 市道 | 交通施設 | 門司駅 南西方2.6 km | 法令 1 中専 (60,180) 規制 土砂災害警戒区域 |
| | 地域要因の将来予測 | 地域内に変動要因はなく、傾斜地に存し需要は弱含みで、当分の間現状のまま推移していくものと予測される。 | | | | | | |
| (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 | 57,700 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、門司区内の住宅地域である。需要者の中心は門司区居住者がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給関係は、新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移しており、土地のみで700~1,000万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2,000万円前後が需要の中心である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,800 円/㎡ | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般的要因) | 北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化しており、住宅投資は弱い。門司区の人口は減少傾向にある。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | (地域要因) | 門司区大里地区に存する住宅地域であるが、丘陵地に存し需要は弱い。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.2 % | 半年間 | % | (個別的要因) | 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。 | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|--------------------------|--------------|-------------------------------|------------|---------|---------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 門司01C-11403 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東6 m市道 | | 1 中専 (60,200) 宅造工事規制区域 | | | | |
| b | 門司01C-10107 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 不整形 | 南東8 m市道 南西15 m 北西2 m 三方路 | | 1 住居 (60,200) | | | | |
| c | 門司01C-10402 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 南8 m市道 | | 1 中専 (60,200) | | | | |
| d | 門司01C-11302 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東6 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 34,812 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [81.2] | 42,829 | 100 [74.2] | 57,721 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 57,700 | | | |
| b | () 50,112 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [92.1] | 54,410 | 100 [95.0] | 57,274 | 画地 0.0 行政 0.0 | 57,300 | | | |
| c | () 63,204 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 63,141 | 100 [109.1] | 57,874 | その他 0.0 | 57,900 | | | |
| d | () 44,692 | 100 [100.0] | [99.8] 100 | 100 [80.0] | 100 [85.5] | 65,209 | 100 [112.5] | 57,964 | | 58,000 | | | |
| 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 -0.02 | 街路 -5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -28.0 | 画地 -14.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +12.0 | 環境 -20.0 | 画地 -7.9 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.02 | 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 -2.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.02 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +6.0 | 画地 -14.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 57,700 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|--|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 合同会社花田不動産鑑定士事務所 |
| 北九州門司(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 花田 宏治 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 19,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 88,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|--------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 70,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---------------------------------------|----------------------------------|---------|---------------------------|----------------|--|------------------------|-------|---------------|-------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区上馬寄1丁目2番25「上馬寄1-2-16」 | | | 地積(㎡) | 223 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1中専(60,200) | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W2 | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域 | 西5m市道 | 水道、ガス、下水 | 門司1.9km | (その他) | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 120m、南 120m、北 60m | | | 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 17m、規模 | | | 220㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 大里地区の上質な住宅地域 | 街路 | 5m市道 | 交通施設 | 門司駅 南西方1.9km 法令 1中専(60,200) 規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 特段の変動要因は無く、現状を維持し、地価水準は安定的に推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | 90,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 51,600 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は門司区の大里地区一円の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区在住または門司区に地縁を有するエンドユーザーを中心とするが、最近では中小の戸建分譲による新規供給が増加しており市場規模は拡大傾向にあると料する。特に既存宅地の細分化等を伴う再販価格が高水準で取引されており、一円の地価水準を押し上げている。市場の中心価格帯は総額で4000万円台、土地は1500万～2000万円と推察する。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 上記のとおり各試算価格が求められた。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入するエンドユーザーである。収益目的で新たに土地を取得する例は少なく、市場においては不動産相場が重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有すると判断した。したがって、比準価格を重視し収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準格価と格しをた | 代表標準地標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,500 円/㎡ | | - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 門司 - 1 | | 公示価格 87,100 円/㎡ | 変動率 年間 +3.5% 半年間 +1.6% | | | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>(一般的) 輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている</p> <p>(地域) 中小の宅地分譲が複数見られるなか、旧門司競輪場跡を含む一体の整備事業も進行中で不動産取引は活発である。</p> <p>(個別的) 特段の変動要因はない。</p> | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C - 11303 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 台形 | 南西6 m市道 南東1.5 m 角地 | | 1中専 (70,200) | | |
| b | 門司01C - 11207 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| c | 門司01C - 11601 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 南西3 m 準角地 | | 1住居 (70,160) | | |
| d | 門司01C - 10198 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東6.5 m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 | () 97,782 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 97,015 | $\frac{100}{[108.2]}$ | 89,663 | 街路 交通・ 0.0 | 89,700 | |
| b | () 104,032 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.9] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 104,968 | $\frac{100}{[119.7]}$ | 87,693 | 接近 環境 0.0 | 87,700 | |
| c | () 81,915 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.8]}$ | 85,215 | $\frac{100}{[93.1]}$ | 91,531 | 画地 行政 0.0 | 91,500 | |
| d | () 91,370 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.9]}$ | 97,593 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 97,593 | その他 0.0 | 97,600 | |
| 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 +0.15 | 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 +4.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.13 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +14.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -3.0 | 画地 -3.2 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.27 | 街路 +2.0 | 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 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 90,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,884,114 | 592,400 | 2,291,714 | 1,795,750 | 495,964 | (0.9750) 483,565 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 11,513,452 円 (51,600 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|---|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 99.00 | S 2 F | | 198.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 中専 | 60 % | 200 % | 200 % | 223 ㎡ | 13.0 m × 17.0 m | 前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | ファミリータイプ、平均専有面積 50 ㎡を想定、消化容積率は地域において標準的 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 2 | 住宅 | 99.00 | 100.0 | 99.00 | 1,250 | 123,750 | 1.0 | 123,750 |
| ~ | | | | | | | 1.0 | 123,750 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 198.00 | 100.0 | 198.00 | | 247,500 | | 247,500 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 247,500 円 × 12ヶ月 = 2,970,000 円 | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円 | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 2,970,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 148,500 円 | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 2,821,500 円 | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 247,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,351 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 %) 247,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 60,263 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 × % × % = 0 円 | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 2,884,114 円 (12,933 円/㎡) | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 10102 | 1,207 (1,181) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 1,219 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 10103 | 1,305 (1,252) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 1,306 | 月額支払賃料 (1,250 円/㎡) |
| c | 門司01C(賃) - 10104 | 1,164 (1,101) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 1,303 | 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 | 110,000 円 | 27,500,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 148,500 円 | 2,970,000 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 45,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 233,700 円 | 27,500,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 27,500 円 | 27,500,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 27,500 円 | 27,500,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 592,400 円 (| 2,657 円 / m ²) | (経費率 20.5 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 27,500,000 円 | 設計監理料率 135,000 円 / m ² × 198.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0521 × 40 % + | 仕上部分 0.0655 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,795,750 円 (8,053 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,884,114 円 | |
| 総費用 | | 592,400 円 | |
| 純収益 - | | 2,291,714 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,795,750 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 495,964 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 483,565 円 (2,168 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 11,513,452 円 (| 51,600 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 村上知子不動産鑑定事務所 |
| 北九州門司(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 村上 知子 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 32,500 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 7 月 1 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|----------|--|--|--------------------------------------|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区黒川東 2 丁目 1 2 0 9 番 1 3 黒川東 2 - 1 3 - 2 6 | | | | 地積 (m ²) | 166 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 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) | |
| | 1 : 1 | 住宅 W 1 | 一般住宅のほか、低層の共同住宅も見られる住宅地域 | 西 4 m 市道 | 水道、下水 | 門司港 4 km | (その他) (60,160) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m | | | 標準の使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 行き止まりや曲折した道路が多い住宅地域 | 街路 | 4 m 市道 | 交通施設 | 門司港駅 南東方 4 km 法令 1 中専 (60,160) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 門司区郊外にある一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特に大きな変動要因がない地域であり今後も現状のまま推移するものと予測されるが、交通利便性と需給状況から地価は下落傾向にあるものと考えられる。 | | | | | | |
| (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 | 32,500 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、門司区郊外の住宅地域一円で、主たる需要者は、北九州市内在住の給与所得者のほか、当該地域に地縁のある個人等である。最寄駅から遠く交通利便性に劣る住宅地域であり、同一需給圏内においては新興の宅地分譲地が多く供給されおり相対的競争力は劣る。依然として需要は減退基調にあるものと考察される。取引価格帯は、土地・中古建物総額で 1,000 万円前後が中心となっているが、取引件数は少なく取引価格は弱含み基調で推移している。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ門司区郊外の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 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 画地 行政 其他 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,400 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 門司区は人口減少と高齢化が著しい。都心回帰の中住宅地価格は、二極化し、土地需要は平坦部に集中し傾斜地勢の需要は低迷している。 | | 内 街路 標準 交通 補 画地 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 | | | | 〔地域要因〕 | 当該地域は、交通接近条件が劣る門司区郊外の住宅地域であり、平坦部で交通利便性の優れた住宅地域と比較し、地価は下落傾向にある。 | | |
| | 変動率 | 年間 | -2.7 % | 半年間 | | % | | |
| | | | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|------------------------|--------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C - 10401 | 北九州市門司区 | | 底地 | () | ほぼ正方形 | 南西5 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| b | 門司01C - 10505 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西12 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | |
| c | 門司01C - 10303 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 台形 | 西3.7 m市道 | | 1 中専 (60,160) | | |
| d | 門司31K - 10306 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西6 m市道 北東6 m 角地 | | 「調区」 (50,60) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | (17,327 28,878) | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 28,531 | 100 [90.4] | 31,561 | 街路 交通・ 0.0 | 31,600 | |
| b | () 30,029 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 33,332 | 100 [99.7] | 33,432 | 接近 環境 0.0 | 33,400 | |
| c | () 33,264 | 100 [100.0] | [99.7] 100 | 100 [/] | 100 [97.0] | 34,190 | 100 [104.5] | 32,718 | 画地 行政 0.0 | 32,700 | |
| d | () 26,319 | 100 [100.0] | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 25,468 | 100 [74.7] | 34,094 | その他 0.0 | 34,100 | |
| 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 -0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -14.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +8.0 | 交通・接近 -19.0 | 環境 +20.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +10.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 0.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 32,500 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 近隣地域は、門司区郊外にある自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、小規模画地が多く収益物件としての利用が不向きであるため、収益還元法の採用を断念した。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | |
|----------------|---------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 村上知子不動産鑑定事務所 |
| 北九州門司(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 村上 知子 印 |
| 鑑定評価額 | 105,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 61,100 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 5日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 49,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 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 | 北九州市門司区西海岸2丁目10番6 西海岸2-3-21 | | | 地積(㎡) | 1,719 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 準工(60,200)準防 (その他) | | | | |
| | 1:1.5 | 事務所兼倉庫 S2 | 国道沿いに低層店舗、事業所のほか倉庫等が見られる商業地域 | 北西18m 国道 | 水道、ガス、下水 | 門司港1km | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 130m、西 125m、南 50m、北 50m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 | | | 1,500㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 18m 国道 | 交通 門司港駅 南西方1km | 法令 準工(60,200) | 規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 門司港地区にある幹線道路沿いの商業地域である。一部、共同住宅も見られるが、商業的集積度は低く繁華性にやや欠ける。特に大きな変動要因がない地域であり、当面現状のまま推移するものと考えられる。 | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 61,200 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 28,300 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は門司区及び隣接する小倉北区内の幹線道路沿線の商業地域である。主たる需要者は、主として沿道サービス業を行う事業者及び不動産投資家等である。近隣地域は幹線道路沿いの路線商業地域であるが、事業所等も混在し商業的集積度はやや低い。近年、郊外型のロードサイド店舗が多く見られ、また近隣地域周辺は、マンション素地としての需要もある。一方で、業種・業態により取引価格は一律ではないため、取引の中心となる価格帯は見いだせない。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 幹線道路沿いの商業地であるが、収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。これに対し、商業地の市場性を反映した比準価格は実証的である。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、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 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 | |
| 価と格しをた | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 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 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,000 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 | 円/㎡ | 変動状況要因の | | |
| | 変動率 | 年間 +0.2 % | 半年間 | % | (一般的要因) | 北九州市の経済は緩やかに拡大している。個人消費は振れを伴いながら、緩やかに持ち直している。 | | | | | |
| | | | | | (地域要因) | 門司港地区の幹線道路沿いの商業地であるが、新規の路面出店は見られておらず、特段の環境変化は認められない。 | | | | | |
| | | | | | (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 | 小倉北01C - 10701 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南東49 m市道 北東6 m 北西4 m 三方路 | | 1住居 (70,200) | | |
| b | 門司01C - 11408 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 北西17 m国道 北東6 m 角地 | | 準工 (70,200) | | |
| c | 小倉北31K - 10811 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西22 m国道 東30 m 北5 m 三方路 | | 準工 (70,200) | | |
| d | 門司01C - 11603 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西15.1 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 84,903 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 82,430 | $\frac{100}{[133.2]}$ | 61,884 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 61,900 | |
| b | () 69,029 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 67,675 | $\frac{100}{[110.3]}$ | 61,355 | 画地 0.0 行政 0.0 | 61,400 | |
| c | () 55,580 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[61.3]}$ | 90,669 | $\frac{100}{[135.2]}$ | 67,063 | その他 0.0 | 67,100 | |
| d | () 70,235 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 71,499 | $\frac{100}{[118.7]}$ | 60,235 | その他 0.0 | 60,200 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +11.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +20.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +5.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +25.0 | 画地 -38.7 | 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 -4.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 61,200 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 14,266,256 | 3,068,480 | 11,197,776 | 8,939,700 | 2,258,076 | (0.9493) 2,143,592 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 48,718,000 円 (28,300 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-------------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗 | 900.00 | S 1 F | | 900.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 準工準防 | 60 % | 200 % | 200 % | 1,719 ㎡ | 35.0 m × 48.0 m | 前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 地域の標準的使用と同じ | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 一棟貸しのため。 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|---|-----------------|------------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 店舗 | 900.00 | 100.0 | 900.00 | 1,340 | 1,206,000 | 4.0 | 4,824,000 |
| ~ | | | | | | | 2.0 | 2,412,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 900.00 | 100.0 | 900.00 | | 1,206,000 | | 4,824,000 2,412,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,206,000 円 × 12ヶ月 = 14,472,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 保証金等により担保されているため計上しない。 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 14,472,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 723,600 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 13,748,400 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 4,824,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 45,828 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(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,412,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 472,028 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 14,266,256 円 (8,299 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 11401 | 1,236 (1,236) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,373 | 対象基準階の月額実質賃料 1,390 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 11405 | 1,215 (1,210) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,429 | 月額支払賃料 (1,340 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 | 645,000 円 | 129,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 578,880 円 | 14,472,000 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 490,100 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,096,500 円 | 129,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 129,000 円 | 129,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 129,000 円 | 129,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 3,068,480 円 (| 1,785 円 / m ²) | (経費率 21.5 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 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 | 0.9493 |
| (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 | 129,000,000 円 | 設計監理料率 139,000 円 / m ² × 900.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 × 40 % + | 仕上部分 0.0669 × 30 % + |
| | | 設備部分 0.0927 × 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 8,939,700 円 (5,201 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 14,266,256 円 | |
| 総費用 | | 3,068,480 円 | |
| 純収益 - | | 11,197,776 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 8,939,700 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 2,258,076 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 2,143,592 円 (1,247 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 48,718,000 円 (| 28,300 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 北九州門司(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 兼重 利彦 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 50,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 40,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 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 | 北九州市門司区吉志1丁目1910番1 吉志1-33-17 | | | 地積(㎡) | 283 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商(80,200)準防 (その他) | |
| | 不整形1:1.2 | 店舗兼住宅S2 | 小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域 | 南西25m市道 | 水道、下水 | 門司7.1km | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 100m、南 100m、北 30m | | | 標準的使用 | 店舗併用住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 2.5m市道 | 交通施設 | 門司駅南東方7.1km 法令 近商(80,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測する。慎重姿勢を崩していない不動産投資等、市況は必ずしも楽観視できる状況にはないが、背後住宅地との関係から、地価は当面、概ね横ばい圏内での推移が続くと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 店舗併用住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 形状 | -3.0 | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 52,700 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 42,200 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は門司区を中心に小倉南区の一部を含む圏域にて形成される商業地域を中心とした地域。典型的な市場参加者は同圏域にて店舗等併設の低層住宅地の取得を考える個人と把握される。小倉南区等に控える大型商業施設等への顧客流出傾向等、地域間競争の激化に伴う商況悪化の影響等が敬遠され不動産投資は慎重姿勢が続いているが、背後住宅地との関係から地価安定化の動きが顕在化している。同圏域で不動産取引の中心となる価格帯は一概に指摘できない。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等の不確実性を有しており、この点から本件の場合、比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。以上より本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、さらに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +13.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 |
| | 門司 | 5 - 10 | | | | | 50,500 | |
| | 公示価格 | 61,500 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [118.2] | [97.0] 100 | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円/㎡ | | 価格変動状況要因の | | (一般的要因) | 堅調な個人消費や国内需要等を背景に総じて安定基調で推移するも不透明感の高まりを映じて世界経済リスクが高まる状況には留意の要。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | (地域要因) | 域内における不動産投資は総じて見れば未だ慎重姿勢。安定基調ながらも楽観視できる状況にはなく、地価好転の機運は高まっていない。 | | |
| | 代表標準地 標準地 | - | | | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 | % | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C-11306 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東6.5 m市道 | | 商業 (100,390) | | |
| b | 門司01C-10503 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北6.8 m市道 東5 m 角地 | | 1 中専 (70,200) | | |
| c | 門司01C-11408 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 北西17 m国道 北東6 m 角地 | | 準工 (70,200) | | |
| d | 門司01C-11603 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西15.1 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| e | 門司01C-11002 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南東6.5 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 66,066 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 66,066 | 100 [123.2] | 53,625 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 52,000 | |
| b | () 42,608 | 100 [100.0] | [99.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.9] | 42,996 | 100 [79.4] | 54,151 | 環境 0.0 | 52,500 | |
| c | () 69,029 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [102.0] | 67,675 | 100 [122.3] | 55,335 | 画地 -3.0 | 53,700 | |
| d | () 70,235 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 71,499 | 100 [127.8] | 55,946 | 行政 0.0 | 54,300 | |
| e | () 39,277 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [80.0] | 100 [100.0] | 49,096 | 100 [89.0] | 55,164 | その他 0.0 [97.0] 100 | 53,500 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 +22.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 -1.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +17.0 | 環境 +10.0 | 画地 +2.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 +12.0 | 環境 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 +12.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 52,700 円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地に所在しており、かつ、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 | | | % / 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) |
| | 5,309,936 | 1,107,400 | 4,202,536 | 3,675,160 | 527,376 | (0.9746) 513,981 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 11,953,047 円 (42,200 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 | 180.00 | S 2 F | | 360.00 | | |
| 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 | 80 % | 200 % | 200 % | 283 ㎡ | 24.5 m × 31.5 m | 前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階は店舗、2階は2LDKの賃貸住宅。地域において標準的と解される店舗併設の共同住宅を想定した。 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段利用のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| ~ 1 | 店舗 | 180.00 | 100.0 | 180.00 | 1,350 | 243,000 | 4.0 | 972,000 | 2.0 | 486,000 |
| ~ 2 | 住宅 | 180.00 | 100.0 | 180.00 | 1,150 | 207,000 | 1.0 | 207,000 | 1.0 | 207,000 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 360.00 | 100.0 | 360.00 | | 450,000 | | | | 1,179,000 693,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 450,000 円 × 12ヶ月 = 5,400,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 5,400,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 270,000 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 5,130,000 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 1,179,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,201 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 %) 693,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 168,735 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 5,309,936 円 (18,763 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 11601 | 1,195 (1,101) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,221 | 対象基準階の月額実質賃料 1,412 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 30201 | 1,823 (1,818) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[129.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,442 | 月額支払賃料 (1,350 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 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 | 278,000 円 | 55,600,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 216,000 円 | 5,400,000 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 29,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 472,600 円 | 55,600,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 55,600 円 | 55,600,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 55,600 円 | 55,600,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 1,107,400 円 (| 3,913 円 / m ²) | (経費率 20.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9746 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 55,600,000 円 | 設計監理料率 150,000 円 / m ² × 360.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0661 | 躯体部分 0.0529 × 40 % + | 仕上部分 0.0662 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 3,675,160 円 (12,986 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 5,309,936 円 |
| 総費用 | | | 1,107,400 円 |
| 純収益 - | | | 4,202,536 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 3,675,160 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 527,376 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 513,981 円 (1,816 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 11,953,047 円 (| | 42,200 円 / m ²) |

| | | | | |
|----------------|--------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 江本不動産鑑定事務所 |
| 北九州門司(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 江本 庸時 印 |
| 鑑定評価額 | 26,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 145,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|-------------------|-------------------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 路線価又は倍率 | [平成31年1月] 110,000 円/㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和元年 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 | 北九州市門司区港町83番 港町6-9 | | | 地積 (㎡) | 179 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400) | |
| | 1:3 | 店舗兼住宅 W2 | 低層の事務所、飲食店が混在する門司港レトロ施設に近い商業地域 | 北西13m 市道 | 水道、 ガス、 下水 | 門司港170m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 60m、西 30m、南 60m、北 20m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10m、奥行 約 20m、 | | | 規模 | 200㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 2019年3月10日に門司港駅がリニューアルオープン | 街路 | 13m市道 | 交通施設 | 門司港駅 北東方170m 法令 商業 (100,400) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 事務所、飲食店等が混在する門司港レトロ周辺の商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。門司港駅のリニューアルや周辺の整備計画を受け、地価は上昇傾向に推移していくものと予測される。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 148,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 119,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、門司区内の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を嗜好する自営業者や法人等で圏外からの流入は多くはない。当該圏域内においては、人口の減少、購買者層の高齢化等により商業地需要は総じて減退傾向にあるが、近隣地域周辺では門司港駅のリニューアルを受け観光客の増加が認められる。近隣地域周辺においては、中古物件が多く築年、規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、門司港レトロ周辺の商業地域で利便性も良く立地条件に優れるが、賃貸物件は古いものが多く価格形成基盤が賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にある。そこで本件では、類似地域内の規範性ある取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 域 交 通 要 因 行 政 其 他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 域 交 通 要 因 行 政 其 他 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 139,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | 価格形成要因 | 変動状況 | <p>(一般的要因) 門司区では人口の減少、購買者層の高齢化等が認められる。商業地需要は立地条件による二極化が進展している。</p> <p>(地域要因) 門司港駅のリニューアルや周辺の整備計画を受け、観光客の増加が見込まれる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> | | |
| | 変動率 | 年間 +4.3 % | 半年間 % | | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------------|---------------------|--|------------|---------|---------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 門司01C - 10206 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西30 m県道 南西9 m 角地 | | 商業 (100,400) | | | | |
| b | 門司01C - 10205 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 東8 m市道 | | 商業 (80,400) | | | | |
| c | 門司01C - 11204 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北9 m市道 | | 商業 (80,400) | | | | |
| d | 門司01C - 10204 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西5 m市道 | | 商業 (100,300) | | | | |
| e | 門司01C - 10901 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北東10.5 m市道 南西15 m 二方路 | | 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 | () 111,699 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.9]}$ | 114,323 | $\frac{100}{[78.1]}$ | 146,380 | 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 | 146,000 | | | |
| b | () 86,922 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 86,922 | $\frac{100}{[60.6]}$ | 143,436 | 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 | 143,000 | | | |
| c | () 105,048 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 107,192 | $\frac{100}{[63.9]}$ | 167,750 | 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 | 168,000 | | | |
| d | () 105,281 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 104,860 | $\frac{100}{[70.0]}$ | 149,800 | 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 | 150,000 | | | |
| e | () 76,714 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 75,954 | $\frac{100}{[59.3]}$ | 128,084 | 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 | 128,000 | | | |
| 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 +0.08 | 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 -20.0 | 画地 -2.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -14.0 | 環境 -25.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 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 -13.0 | 環境 -25.0 | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -2.0 | 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 -1.0 | 交通・接近 -10.0 | 環境 -30.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 148,000 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため原価法の適用は困難。 | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 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) |
| | 4,968,348 | 1,083,700 | 3,884,648 | 2,924,460 | 960,188 | (0.9742) 935,415 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 21,259,432 円 (119,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------|----------|-------|--------|----------|----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗 | 125.00 | S | 2 F | 250.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業防火 | 100 % | 400 % | 400 % | 179 ㎡ | 7.5 m × 24.0 m | 前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 各階フロア貸し | | | 有効率の理由 | 85.0 % | 低層店舗ビルとしては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|--|-----------------|------------|-----------|----------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 店舗 | 125.00 | 80.0 | 100.00 | 2,400 | 240,000 | 4.0 | 960,000 |
| | | | | | | | 2.0 | 480,000 |
| ~ 2 | 店舗 | 125.00 | 90.0 | 112.50 | 1,600 | 180,000 | 4.0 | 720,000 |
| | | | | | | | 2.0 | 360,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 250.00 | 85.0 | 212.50 | | 420,000 | | 1,680,000 840,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 420,000 円 × 12ヶ月 = 5,040,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 5,040,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 252,000 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 4,788,000 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 1,680,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,960 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 840,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 164,388 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 4,968,348 円 (27,756 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 30201 | 1,823 (1,818) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,532 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 30202 | 2,842 (2,823) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[130.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 2,429 | 月額支払賃料 (2,400 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|--|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 211,000 円 | 42,200,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 252,000 円 | 5,040,000 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 177,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 358,700 円 | 42,200,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 42,200 円 | 42,200,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 42,200 円 | 42,200,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 1,083,700 円 (| 6,054 円 / m ²) | (経費率 21.8 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 42,200,000 円 | 設計監理料率 164,000 円 / m ² × 250.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 × 40 % + | 仕上部分 0.0669 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 2,924,460 円 (16,338 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 4,968,348 円 | |
| 総費用 | | 1,083,700 円 | |
| 純収益 - | | 3,884,648 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,924,460 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 960,188 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 935,415 円 (5,226 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 21,259,432 円 (| 119,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 北九州システム鑑定 |
| 北九州門司(県) 5 - 4 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 土手 栄治 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 37,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 97,400 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|--------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 3日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 77,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 21日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|-------------|----------------|---|--|------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区原町別院7番4ほか2筆 原町別院7 4 | | | | 地積 (㎡) | 389 | 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) | |
| (2)近隣地域 | 1:2 | 事務所 B 2 | 低層店舗のほか事務所、住宅が混在する近隣商業地域 | 北東15.2 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 門司800 m | | |
| | 範囲 | 東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m | | 標準的使用 | 低層の店舗兼住宅用地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 27 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 15.2 m市道 | 交通施設 | J R門司駅南西方800 m | 法令規制 近商 (80,300) |
| 地域要因の将来予測 | 地域の周辺では、マンションの建設工事が進んでおり、建物の中層化が進むものと予測する。地価水準は、周辺の新興分譲団地の価格等の影響を受け、強含みで推移していくものと思料する。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中層の店舗住宅併用地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 99,900 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 72,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は門司区の商業地一円である。需要者は地場の法人ないし個人事業者のほか、まとまった画地に対してはマンション業者も挙げられる。地域の周辺には、大手ハウスメーカーによる新興分譲住宅地が再開発され、売れ行き好調であるほか、11階建のマンションが建築中である。当地域の需要は専らマンション用地としての需要に支えられ、堅調に推移している。取引価格は画地規模により異なり、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中層値を重視し求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 門司 5 - 3 | | | | | 97,100 | 地 街路 +2.0 域 交通 +1.0 要 環境 +7.0 因 行政 +5.0 其他 0.0 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | - | | | | | | 地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +7.0 因 行政 +5.0 其他 0.0 | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 96,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 変動状況 | 要因 | 今年3月にJR門司港駅がオープンし賑わっているなど、スポット的に明るい兆しもあるが、一般的に商業地の需要回復が遅れている。 | 内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | - 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 |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------------------------|--------------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C-10105 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東15 m市道 北西6 m 角地 | | 近商 (90,300) | | |
| b | 門司01C-11501 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西11 m市道 | | 商業 (80,400) | | |
| c | 門司01C-10110 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 西8 m市道 | | 近商 (0,300) | | |
| d | 門司01C-10206 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西30 m県道 南西9 m 角地 | | 商業 (100,400) | | |
| e | 門司01C-11299 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北東25.7 m県道 | | 1住居 (60,200) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 99,010 | 100 [100.0] | [100.8] 100 | 100 [80.0] | 100 [103.0] | 121,119 | 100 [104.0] | 116,461 | 街路 交通・ 0.0 | 116,000 | |
| b | () 126,221 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 126,221 | 100 [135.1] | 93,428 | 接近 環境 0.0 | 93,400 | |
| c | () 104,167 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 107,389 | 100 [90.2] | 119,057 | 画地 行政 0.0 | 119,000 | |
| d | () 111,699 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.9] | 114,323 | 100 [126.8] | 90,160 | その他 0.0 | 90,200 | |
| e | () 58,306 | 100 [100.0] | [98.9] 100 | 100 [80.0] | 100 [100.0] | 72,081 | 100 [74.8] | 96,365 | [100.0] 100 | 96,400 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.13 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +5.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +30.0 | 画地 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -7.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +15.0 | 画地 -2.1 | 行政 +5.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -25.0 | 画地 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 99,900 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 15,122,648 | 3,000,863 | 12,121,785 | 10,854,600 | 1,267,185 | (0.9500) 1,203,826 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 27,995,953 円 (72,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|---------------|--|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 170.00 | S 6 F | | 1,020.00 | | |
| 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 | 80 % | 300 % | 300 % | 389 ㎡ | 16.0 m × 28.0 m | 前面道路：市道 15.2 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階店舗は部分貸し、2～6階住宅はファミリータイプで、平均専有面積は約51㎡である。 | | | 有効率の理由 | 88.3 % | 地域における標準的な有効率である。 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | | |
|---|----|----------|---------|----------|--|------------|-----------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | | |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 170.00 | 80.0 | 136.00 | 2,036 | 276,896 | 4.0 | | 1,107,584 | | |
| | | | | | | | 2.0 | | 553,792 | | |
| 2 ~ 4 | 住宅 | 170.00 | 90.0 | 153.00 | 1,310 | 200,430 | 1.0 | | 200,430 | | |
| | | | | | | | 1.0 | | 200,430 | | |
| 5 ~ 6 | 住宅 | 170.00 | 90.0 | 153.00 | 1,350 | 206,550 | 1.0 | | 206,550 | | |
| | | | | | | | 1.0 | | 206,550 | | |
| ~ | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,020.00 | 88.3 | 901.00 | | 1,291,286 | | | 2,121,974 | 1,568,182 | |
| 年額支払賃料 | | | | | 1,291,286 円 × 12ヶ月 = | | | | | 15,495,432 円 | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + | | | | | = | 0 円 |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 保証金等により担保 | | | | | | 0 円 |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 15,495,432 円 × 5.0 % | | | | | | |
| | | | | | 円 × % = | | | | | 774,772 円 | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | | 14,720,660 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 2,121,974 円 × 95.0 % × 1.00 % = | | | | | | 20,159 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 %) 1,568,182 円 × 95.0 % × 0.2563 = | | | | | | 381,829 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 × % × % = | | | | | | 0 円 |
| 総収益 + + + | | | | | 15,122,648 円 (38,876 円/㎡) | | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 11298 | 2,282 (2,275) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [110.0] | 100 [100.0] | 2,075 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,130 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 11297 | 1,856 (1,822) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 100 [100.0] | 2,184 | 月額支払賃料 (2,036 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 | 790,000 円 | 158,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 464,863 円 | 15,495,432 × | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 87,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,343,000 円 | 158,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 158,000 円 | 158,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 158,000 円 | 158,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 3,000,863 円 (| 7,714 円 / m ²) | (経費率 19.8 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9500 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 158,000,000 円 | 設計監理料率 150,000 円 / m ² × 1,020.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0687 | 躯体部分 0.0529 × 40 % + | 仕上部分 0.0662 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 10,854,600 円 (27,904 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 15,122,648 円 | |
| 総費用 | | 3,000,863 円 | |
| 純収益 - | | 12,121,785 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 10,854,600 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,267,185 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 1,203,826 円 (3,095 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 27,995,953 円 (| 72,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 7日提出
北九州門司(県) 5 - 5 宅地-1

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 99,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 134,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------|-----------|---------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 100,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 5日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|-------------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------------------|---------|--------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区原町別院4番7ほか2筆 原町別院4-23 | | | | 地積 (㎡) | 740 | 法令上の規制等 | |
| (1) 基準地 | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,200) 準防 | | |
| | 2:1 | 店舗 S 1 | 低層店舗のほか営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域 | 北西27 m 国道、南西側道 | 水道、ガス、下水 | 門司900 m | (その他) (90,200) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | |
| (2) 近隣地域 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 35 m、奥行 約 20 m、 | | 規模 | 700㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 低層の路線商業系の店舗を中心に病院や自動車関連営業所が混在 | 街路 | 27 m 国道 | 交通施設 | 門司駅 南西方900 m 法令 近商 (80,200) 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道3号沿線に総合病院や飲食店舗等の立地が進み、自動車交通量が増加していることから今後とも路線商業地として発展的に推移していくものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 | +1.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 136,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 116,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は北九州市内の商業地域で特に関連が強いのは門司区の商業地域。需要者はチェーン店等の出店を企図する法人事業者のほかマンション分譲業者等である。景気回復の遅れを反映し、門司区においても新規店舗の出店計画は少なく、一部の地域を除いて、商業地需要は弱含み。出店する店舗の規模により取引価格にバラツキがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | [] | [] | 100 | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州門司(県) 5 - 7 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 118,000 円 / ㎡ | [100.0] | 100 | [100.0] | [101.0] | 134,000 | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 133,000 円 / ㎡ | | 価格変動状況要因 | 変動率 | 年間 | 半年間 | % | % | % |
| | - 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 / ㎡ | | | | | | | | |
| <p>(一般的要因) 北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化している。個人消費は、緩やかに持ち直している。</p> <p>(地域要因) 国道3号沿線は、車両通行量も多く発展的に推移している。</p> <p>(個別的要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。</p> | | | | | | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------|---------|----------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 門司01C - 10104 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東15.5 m市道 北東15 m 角地 | | 近商 (90,300) | | | | |
| b | 門司01C - 10105 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東15 m市道 北西6 m 角地 | | 近商 (90,300) | | | | |
| c | 門司01C - 11407 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西24 m国道 北東6.5 m 南東6 m 三方路 | | 近商 (90,300) | | | | |
| d | 門司01C - 11502 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東8 m市道 | | 商業 (100,400) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 93,769 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[97.9]}$ | 138,197 | $\frac{100}{[89.8]}$ | 153,894 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 155,000 | | | |
| b | () 99,010 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 121,359 | $\frac{100}{[89.8]}$ | 135,144 | 画地 +1.0 行政 0.0 | 136,000 | | | |
| c | () 80,320 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[58.4]}$ | 137,947 | $\frac{100}{[109.1]}$ | 126,441 | その他 0.0 | 128,000 | | | |
| d | () 140,282 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 140,282 | $\frac{100}{[103.1]}$ | 136,064 | その他 0.0 | 137,000 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [101.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -10.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -10.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.07 | 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 0.0 | 画地 -41.6 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +10.0 | その他 0.0 |
| 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： 136,000 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 9,936,696 | 2,082,100 | 7,854,596 | 3,970,890 | 3,883,706 | (0.9742) 3,783,506 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 85,988,773 円 (116,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|----------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗 | 400.00 | S 1 F | | 400.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 740 ㎡ | 38.0 m × 18.0 m | 前面道路：国道 27.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 一棟貸しを想定。 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 一棟貸しのため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|---|-----------------|------------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 400.00 | 100.0 | 400.00 | 2,100 | 840,000 | 4.0 | 3,360,000 |
| ~ | | | | | | | 2.0 | 1,680,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 400.00 | 100.0 | 400.00 | | 840,000 | | 3,360,000 1,680,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 840,000 円 × 12ヶ月 = 10,080,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 管理費の徴収は無いことを想定した。 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 保証金にて充当 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 10,080,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 504,000 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 9,576,000 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 3,360,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,920 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,680,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 328,776 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 9,936,696 円 (13,428 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 11399 | 1,562 (1,509) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,231 | 対象基準階の月額実質賃料 2,179 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 11401 | 1,236 (1,236) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[60.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,060 | 月額支払賃料 (2,100 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 286,500 円 | 57,300,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 504,000 円 | 10,080,000 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 690,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 487,000 円 | 57,300,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 57,300 円 | 57,300,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 57,300 円 | 57,300,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,082,100 円 (| 2,814 円 / m ²) | (経費率 21.0 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (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 | 57,300,000 円 | 設計監理料率 139,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 × 40 % + | 仕上部分 0.0669 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 3,970,890 円 (5,366 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 9,936,696 円 | |
| 総費用 | | 2,082,100 円 | |
| 純収益 - | | 7,854,596 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 3,970,890 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 3,883,706 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 3,783,506 円 (5,113 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 85,988,773 円 (| 116,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 北九州門司(県) 5 - 6 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 羽田 成利 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 61,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 157,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|----------------|---------|------------------------------|---------------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 125,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 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 | 北九州市門司区柳町 2 丁目 2 1 6 番 1 ほか 1 筆 柳町 2 4 1 1 | | | | 地積 (m ²) | 393 | 法令上の規制等 | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | 商業 (80,400) 防火 (その他) | | | |
| | 1 : 3.5 | 店舗、事務所兼共同住宅 RC 7 | 小規模小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域 | 南東 8 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 門司 300 m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m | | | 標準的使用 | 中層店舗併用住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模 300 m 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 門司区のうち大里地区の中心商業地域 | 街路 | 8 m 市道 | 交通施設 | 門司駅東方 300 m | 法令規制 | 商業 (80,400) | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗併用住宅地 | | | | (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 | 158,000 円 / m ² | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 126,000 円 / m ² | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、門司区の商業地域である。需要者は、門司区に営業基盤を有する事業者が想定される。門司区の人口が減少し、高齢化が進行している中、郊外スーパー等の進出により、地域の衰退傾向は否めない。しかし、低金利と投資意欲の高まりから、J R 門司駅に近く利便性に優れた地域においては、用途変更に伴う取引も見られる。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、中型スーパーを中心とする旧来からの商業地域である。J R 門司駅に近い商業地域など類似地域において複数の取引事例を収集し得たため、比準価格は市場性を反映している。一方、基準地周辺では店舗の新築賃貸物件の供給は少なく、適正な賃料水準と需要者数の把握が困難な状況にある。本件では、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 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 訊 | 標準 街路 | 0.0 | 地 街路 | +3.0 |
| | 標準地番号 | | | | | | | 準 交通 | | 域 交通 | |
| (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 訊 | 標準 街路 | 0.0 | 地 街路 | +3.0 |
| | 北九州門司(県) 5 - 7 | | | | | | | 準 交通 | | 域 交通 | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | 前年標準価格 | | | | | | 内 訊 | 標準 街路 | 0.0 | 地 街路 | +3.0 |
| | 118,000 円 / m ² | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 150,000 | | 準 交通 | | 域 交通 | |
| <p>変動率 年間 0.0 % 半年間 %</p> <p>価格形成要因</p> <p>〔一般的要因〕 門司区は、門司駅と門司港駅を核とし、狭いエリアでの市場の特性を備え、背後人口の減少により商業地は収益性が低下傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 門司駅前には、繁華性が低下傾向にあるが、高度利用を図るマンション化へ転用が期待され、低金利政策の中で土地需要は堅調である。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。</p> | | | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------------------|--------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C-10104 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東15.5 m市道 北東15 m 角地 | | 近商 (80,300) | | |
| b | 門司01C-11404 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 西8 m市道 | | 近商 (80,300) | | |
| c | 門司01C-11501 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西11 m市道 | | 商業 (80,400) | | |
| d | 門司01C-11502 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東8 m市道 | | 商業 (100,400) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 93,769 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [70.0] | 100 [97.9] | 138,197 | 100 [81.4] | 169,775 | 街路 交通・ 0.0 | 170,000 | |
| b | () 131,943 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 131,943 | 100 [80.8] | 163,296 | 接近 環境 0.0 | 163,000 | |
| c | () 126,221 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 126,221 | 100 [90.0] | 140,246 | 画地 行政 0.0 | 140,000 | |
| d | () 140,282 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 140,282 | 100 [100.0] | 140,282 | その他 0.0 | 140,000 | |
| 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 +0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 -10.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 158,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 25,226,654 | 5,364,800 | 19,861,854 | 17,631,000 | 2,230,854 | (0.9534) 2,126,896 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 49,462,698 円 (126,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-------------------------|---------|--------|------------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 250.00 | R C 6 F | | 1,500.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 防火 | 80 % | 400 % | 400 % | 393 ㎡ | 10.5 m × 37.0 m | 前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階・2階共にフロア貸し、3～6階：ワンルーム | | | 有効率 の理由 | 86.7 % | 地域の標準的なもの |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | | |
|---|------|----------|---------|----------|--|------------|-----------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | | |
| 1 ~ | 店舗 | 250.00 | 75.0 | 187.50 | 2,270 | 425,625 | 4.0 | | 1,702,500 | | |
| | | | | | | | 2.0 | | 851,250 | | |
| 2 ~ | 店舗 | 250.00 | 85.0 | 212.50 | 1,800 | 382,500 | 4.0 | | 1,530,000 | | |
| | | | | | | | 2.0 | | 765,000 | | |
| 3 ~ 6 | 共同住宅 | 250.00 | 90.0 | 225.00 | 1,500 | 337,500 | 1.0 | | 337,500 | | |
| | | | | | | | 1.0 | | 337,500 | | |
| ~ | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,500.00 | 86.7 | 1,300.00 | | 2,158,125 | | | 4,582,500 | 2,966,250 | |
| 年額支払賃料 | | | | | 2,158,125 円 × 12ヶ月 = | | | | | 25,897,500 円 | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 25,897,500 円 × 5.0 % | | | | | | |
| | | | | | 円 × % = | | | | | 1,294,875 円 | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | | 24,602,625 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 4,582,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = | | | | | | 43,534 円 |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,966,250 円 × 95.0 % × 0.2060 = | | | | | | 580,495 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 × % × % = | | | | | | 0 円 |
| 総収益 + + + | | | | | 25,226,654 円 (64,190 円/㎡) | | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 11298 | 2,282 (2,275) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,402 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,356 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 11301 | 1,823 (1,818) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,258 | 月額支払賃料 (2,270 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|---|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,350,000 円 | 270,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 1,035,900 円 | 25,897,500 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 143,900 円 | 査定額 | |
| | 建物 2,295,000 円 | 270,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 270,000 円 | 270,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 270,000 円 | 270,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 5,364,800 円 (| 13,651 円 / m ²) | (経費率 21.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9534 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 270,000,000 円 | 設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,500.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0490 × 40 % + | 仕上部分 0.0601 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 17,631,000 円 (44,863 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 25,226,654 円 |
| 総費用 | | | 5,364,800 円 |
| 純収益 - | | | 19,861,854 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 17,631,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 2,230,854 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 2,126,896 円 (5,412 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 49,462,698 円 (| | 126,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 合同会社花田不動産鑑定士事務所 |
| 北九州門司(県) 5 - 7 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 花田 宏治 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 11,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 118,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|------------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価又は倍率 | [平成31年1月] | 92,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|---|----------------------|-------|---------------|-----------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区大里戸ノ上1丁目401番2 大里戸ノ上1-4-17 | | | | 地積(㎡) | 95 | 法令上の規制等 | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業(80,400) 防火 | | | | |
| | 1:1 | 店舗S2 | 小規模小売店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 南西15m 県道、南東側道 | 水道、ガス、下水 | 門司560m | (その他) (100,400) | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 10m、西 160m、南 30m、北 10m | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 9.5m、奥行 約 10m | | 規模 | 100㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 県道沿いに小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 街路 | 15m 県道 | 交通施設 | 門司駅 北東方560m 法令 商業(100,400) 規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 特別な変動要因はなく、現状を維持し、比較的恵まれた立地条件を背景に地価水準は安定推移すると予測する | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 +5.0 | | | | | |
| (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/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 77,700 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 対象不動産は商業地域の中心部からやや外れた小売店舗地であり、同一需給圏は門司区及び小倉北区の近隣型商業地域で、中心となる需要者は個人事業者または不動産業者等と見られる。背後人口の減少が続き食品及び日用品を主とする消費需要は減退傾向を強めており、これを受けて不動産市場への参入が弱含む一方で、転用を視野に入れた取引が見られる。取引相場については立地条件や規模等により値幅が広く中心価格帯を見出せない状況である。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自営目的での取得が取引の中心となることから賃料収入よりも販売収入が重視され、取引に当たっては不動産相場が重要な判断基準となることから複数の取引事例を基に市場の実情を反映した比準価格が最も説得力を有すると見られる。一方の収益価格は賃料収入と投下資本額との相関関係が希薄であり説得力は乏しい。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付けることにより鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 門司 5 - 3 | | 公示価格 118,000 円/㎡ | 変動率 年間 0.0% 半年間 0.0% | | | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>(一般的要因) 輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている</p> <p>(地域要因) 近隣型の商業地域として熟成しており、土地利用及び地価水準に影響を及ぼす変動要因は無い事から現状を維持すると予測する。</p> <p>(個別的要因) 特段の変動要因はない。</p> | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|---------------------|--|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 門司01C - 10111 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北西8 m市道 | | 近商 (0,300) | | |
| b | 門司01C - 11501 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西11 m市道 | | 商業 (80,400) | | |
| c | 門司01C - 11502 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東8 m市道 | | 商業 (100,400) | | |
| d | 門司01C - 11404 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | 長方形 | 西8 m市道 | | 近商 (80,300) | | |
| 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 | () 107,645 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 110,974 | $\frac{100}{[86.6]}$ | 128,145 | 街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 135,000 | |
| b | () 126,221 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 126,221 | $\frac{100}{[112.6]}$ | 112,097 | 画地 +5.0 行政 0.0 | 118,000 | |
| c | () 140,282 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 140,282 | $\frac{100}{[121.0]}$ | 115,936 | その他 0.0 | 122,000 | |
| d | () 131,943 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 131,943 | $\frac{100}{[85.7]}$ | 153,959 | その他 0.0 | 162,000 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [105.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 0.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +25.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 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 | | | 既成市街地内の宅地で再調達原価の把握ができないため。 | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 月 | | |
| 地域要因の比較 | | 街路 | | 交通・接近 | | 環境 | |
| | | | | | | 行政 | |
| | | | | | | その他 | |

| | | | | | | | |
|--|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,733,804 | 619,294 | 2,114,510 | 1,781,010 | 333,500 | (0.9742) 324,896 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 7,384,000 円 (77,700 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-----------|-------|--------|----------|----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗 | 70.00 | 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 |
| 商業防火 | 100 % | 400 % | 400 % | 95 ㎡ | 9.5 m × 10.0 m | 前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1・2階フロア貸し | | | 有効率の理由 | 90.0 % | 建物の構造・用途から標準的な有効率を採用 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|---|-----------------|------------|-----------|--------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 70.00 | 90.0 | 63.00 | 2,300 | 144,900 | 4.0 | 579,600 |
| | | | | | | | 1.0 | 144,900 |
| 2 ~ | 店舗 | 70.00 | 90.0 | 63.00 | 1,430 | 90,090 | 4.0 | 360,360 |
| | | | | | | | 1.0 | 90,090 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 140.00 | 90.0 | 126.00 | | 234,990 | | 939,960 234,990 |
| 年額支払賃料 | | | | 234,990 円 × 12ヶ月 = 2,819,880 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 2,819,880 円 × 5.0 % + 円 × % = 140,994 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 2,678,886 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 939,960 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,930 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 234,990 円 × 95.0 % × 0.2060 = 45,988 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 2,733,804 円 (28,777 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 門司01C(賃) - 10101 | 2,086 (1,873) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | $\frac{100}{[83.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,488 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,347 円/㎡ |
| b | 門司01C(賃) - 11298 | 2,282 (2,275) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[106.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,197 | 月額支払賃料 (2,300 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 | 128,500 円 | 25,700,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 140,994 円 | 2,819,880 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 80,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 218,400 円 | 25,700,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 25,700 円 | 25,700,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 25,700 円 | 25,700,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 619,294 円 (| 6,519 円 / m ²) | (経費率 22.7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 25,700,000 円 | 設計監理料率 178,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 × 40 % + 仕上部分 0.0669 × 30 % + 設備部分 0.0927 × 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,781,010 円 (18,747 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,733,804 円 | |
| 総費用 | | 619,294 円 | |
| 純収益 - | | 2,114,510 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,781,010 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 333,500 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 324,896 円 (3,420 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 7,384,000 円 (| 77,700 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | あさひ不動産鑑定有限公司 |
| 北九州門司(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 境 達司 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 131,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,100 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 7日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 1.2 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|-----------------------|--------------|----------------|--|------------|----------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市門司区新門司北2丁目4番2 | | | | 地積(㎡) | 5,000 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 工業(60,200) | |
| | 1:2 | 建築中 | 中規模倉庫、事業所等が見られる臨海工業地域 | 南25m道路 | 水道 | 門司8.1km | (その他)臨港地区 | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 200m、西 100m、南 0m、北 100m | | 標準的使用 | 倉庫 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 50m、奥行 約 100m、規模 5,000㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 2.5m道路 | 交通施設 | 門司駅東方8.1km | 法令(工業(60,200)臨港地区)規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 物流施設が多い臨海部の工業地域である。既に工業地域として熟成しているが、周辺地区には、現在も北九州市の産業用地として分譲中の画地が存している。一定数の進出企業があり、地価は堅調に推移している。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 倉庫 | | | | (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 | 26,100 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、北九州市及び近隣市町の工業地域である。需要者の中心は、地場に加え全国展開している物流事業者等が想定される。自動車等の輸出産業の業績が堅調であり、金利が低いことから、工業地の需要が従前より増えている。トラックのフェリー利用者数も好調に推移している。地価は堅調に推移していると把握される。北九州市は、新門司北2丁目の産業用地を25,900円/㎡程度で分譲中である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地は、倉庫、事業所等が立地する臨海部の工業地域に存している。周辺地域では、現在も産業用地の分譲が進行している。本件では、門司区内及び小倉南区内の工業地域における複数の取引事例を収集し、比準価格の精度を確保し得た。一方、近隣地域は、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定する。 | | | | | | | |
| (8)公称価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準街路、交通環境、補画地、行政その他 |
| | 公示価格 | [] / 100 | 100 | 100 | [] / 100 | | | 地域交通、環境、行政その他 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準街路、交通環境、補画地、行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | 100 | 100 | [] / 100 | | | 地域交通、環境、行政その他 |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,000 円/㎡ | | 価格変動形状要因 | 変動状況 | 要因 | 景気は緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。生産は一部で弱めの動きが見られるが、全体としては高水準が続いている。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | | 物流施設が多い臨海部の工業地域である。周辺で北九州市の産業用地分譲が進んでいる。進出企業があり、地価は堅調に推移している。 | | |
| | 変動率 | 年間 +0.4 % | 半年間 % | 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 | 門司01C - 10802 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南20 m市道 | | 工専 (60,200) | | |
| b | 門司01C - 10801 | 北九州市門司区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東9.8 m市道 北11.8 m 角地 | | 商業 (90,400) 臨港地区 | | |
| c | 小倉南01C - 10304 | 北九州市小倉南区 | | 底地 | () | 長方形 | 北10 m私道 東7 m 南7.5 m 三方路 | | 「調区」 (60,200) | | |
| d | 小倉南01C - 10506 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 袋地等 | 西16 m市道 | | 工業 (60,200) 地区計画等 | | |
| 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 | () 18,150 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 18,150 | 100 [69.8] | 26,003 | 街路 交通・ 0.0 | 26,000 | |
| b | () 26,121 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.0] | 25,862 | 100 [96.0] | 26,940 | 接近 環境 0.0 | 26,900 | |
| c | () 17,352 24,789 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 24,067 | 100 [93.6] | 25,713 | 画地 行政 0.0 | 25,700 | |
| d | () 22,670 | 100 [100.0] | [100.5] 100 | 100 [/] | 100 [85.0] | 26,804 | 100 [107.0] | 25,050 | その他 0.0 | 25,100 | |
| 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 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 -25.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 -18.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 -8.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +2.0 | 画地 -15.0 | 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： 26,100 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 | 月率変動率 |
| | | % / 月 | | | % / 月 | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | | | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 | |

| | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| | 収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は、流通業務を目的とする画地規模が中規模の工業地域であることから、自己使用の倉庫等が大部分であり、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ