

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑（県） - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	7,030,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区高峰1丁目173番「高峰1-5-17」				地積 (㎡)	129	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	1:3.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	戸畑1.2km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 60m、北 0m			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 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	4m市道	交通 戸畑駅 南東方1.2km	法令 1住居 (60,160)	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。戸畑区において相対的に需要の弱い住宅地域である。コロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR鹿児島本線「枝光」「戸畑」「九州工大前」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は北九州市都心部及び戸畑区内へ通勤する1次取得者及び住み替え需要者。戸畑区中心部に比較的近い住宅地域であるが、傾斜地勢で街路条件もやや劣ること等から相対的に需要の弱い住宅地域である。新築物件は少なく、土地は標準的な画地規模(150㎡)で800~850万円が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域に存し賃貸市場は未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	北九州戸畑（県） - 4	[97.9]	100	100	[100.0]	54,700	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 -9.0 0.0 要 環境 +13.0 0.0 因 行政 -2.0 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		景気は緩やかに回復していたが、令和2年2月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 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〕		傾斜地勢の既成住宅地域である。戸畑区において相対的に需要の弱い住宅地域で、コロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。		
	変動率	年間 -0.9%	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	戸畑02C - 11599	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		2住居 (60,160)					
b	戸畑02C - 11101	北九州市戸畑区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	東3.2 m市道		準工 (70,200)					
c	八幡東02C - 10501	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南東7.5 m市道		1住居 (60,200)					
d	八幡東02C - 11301	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1低専 (50,80)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 33,824	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	41,758	$\frac{100}{[76.4]}$	54,657	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	54,700				
b	() 48,170	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,227	$\frac{100}{[126.9]}$	54,552	0.0 0.0 0.0	54,600				
c	() 44,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,007	$\frac{100}{[90.9]}$	53,913	0.0	53,900				
d	() 52,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,487	$\frac{100}{[96.3]}$	54,504	0.0	54,500				
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 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-22.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +3.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+27.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	-3.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	-17.0 0.0	環境 環境	+15.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域に存し賃貸市場は未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	92,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区中原西3丁目7番31「中原西3-6-35」				地積(㎡)	223	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	1.2:1	住宅W2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	九州工大前550m				
	範囲	東 100m、西 30m、南 40m、北 30m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 220㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6m市道	交通施設	九工大前駅550m	法令 1住居(70,200)準防 規制		
地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅、スーパー等から徒歩圏内にあり、交通利便施設への接近性に優れている。近隣地域に特段の変化は見られないものの、戸建て住宅地の需要は高く、地価の上昇基調は今後も続くと予測する。									
(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	93,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	68,300 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、戸畑区のうち概ね中心部に位置する利便性が良好な住宅地域等である。需要者の中心は、戸畑区及び周辺区域内の居住者のほか、地場企業に勤務する第一次取得者等である。最寄駅やスーパー等の生活利便施設に近く、居住環境も良好なことから土地需要は強い。市場の中心価格帯は、土地で2,000万円弱程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的価格であり信頼性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性は劣る。よって、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、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表記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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	北九州戸畑(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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	99,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	92,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 0.0 +6.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 91,500 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕		人口は減少傾向が続いており、高齢化率は高い。利便性の良い土地の需要は堅調だが、傾斜地の需要は乏しく、地価は下落が続いている。				
	- 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/㎡			〔地域要因〕		最寄駅に近く住環境が良好な住宅地域である。戸畑区の外延部に比べると、土地需要は強く地価はやや強含みで推移している。				
変動率		年間 +1.1 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑02K-10110	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	東6.5m市道 南4m 角地		近商 (100,200)	
b	戸畑02C-10203	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	西7m市道		1住居 (70,200)	
c	戸畑02C-10202	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	北7m市道		1中専 (60,200)	
d	戸畑02C-10601	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	西5m市道 東3.6m 二方路		近商 (90,200)	
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	() 110,971	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	110,209	100 [114.9]	95,917	街路 0.0 交通・接近 0.0	95,900
b	() 99,711	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	100,509	100 [107.9]	93,150	環境 0.0 画地 0.0	93,200
c	() 97,103	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,686	100 [106.1]	92,070	行政 0.0	92,100
d	() 98,422	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	97,168	100 [102.9]	94,430	その他 0.0	94,400
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 +0.14	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 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：	93,500 円/㎡〕	

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,569,434	686,698	2,882,736	2,226,730	656,006	(0.9750) 639,606	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	15,228,714 円 (68,300 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	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	200%	223㎡	16.2 m x 13.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 40㎡		各階3戸	有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,263	151,560	1.0	151,560	1.0	151,560
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,263	151,560	1.0	151,560	1.0	151,560
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		303,120				303,120
年額支払賃料						303,120円 x 12ヶ月 = 3,637,440円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されている。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,637,440円 x 4.0% + 円 x 4.0% = 145,498円				
以上計 + a+ - -						3,491,942円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						303,120円 x 96.0% x 1.00% = 2,910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%) 303,120円 x 96.0% x 0.2563 = 74,582円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						3,569,434円 (16,006円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑区02C(賃) - 10201	1,539 (1,476)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,504	対象基準階の月額実質賃料 1,291円/㎡
b	戸畑区02C(賃) - 10202	1,035 (1,013)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,107	月額支払賃料 (1,263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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	145,498 円	3,637,440 x	4.0 %
公租公課	土地 46,800 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	686,698 円 (	3,079 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,226,730 円 (9,985 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,569,434 円
総費用			686,698 円
純収益 -			2,882,736 円
建物等に帰属する純収益			2,226,730 円
土地に帰属する純収益 -			656,006 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			639,606 円 (2,868 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	15,228,714 円 (		68,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑（県） - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	99,700 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	79,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区天神1丁目120番2「天神1-4-12」			地積 (㎡)	140	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北8m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.6 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模			150㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	戸畑駅 南東方1.6 km 法令 1住居 (60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。戸畑区中心部にほど近い住宅地域であるが、コロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	64,900 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JR鹿児島本線「戸畑」「九州工大前」「枝光」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は北九州市都心部及び戸畑区内へ通勤する1次取得者及び住み替え需要者。当地域は戸畑区の中心部にほど近い住宅地域である。土地は標準的な画地規模(150㎡)で1,500万円程度、新築の戸建は3,000万円前後の物件が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。戸建住宅等の自己使用を前提とした建物を中心とした住宅地域であり、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから、収益価格は比準価格と比較して低位に試算された。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、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) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 99,000 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 / ㎡		変動率	年間 +0.7 %	半年間 %	変動状況要因	<p>(一般的要因) 景気は緩やかに回復していたが、令和2年2月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。</p> <p>(地域要因) 戸畑区において都市部に位置し相対的に需要は強い地域である。コロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。</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	戸畑02C - 10605	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	北8 m市道		1住居 (60,200)		
b	戸畑02C - 11103	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	西5.8 m市道		1中専 (60,200)		
c	戸畑02C - 10198	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.4 m市道		1住居 (60,200)		
d	戸畑02C - 11207	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 北4 m 準角地		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	() 109,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,198	$\frac{100}{[100.0]}$	110,198	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	110,000	
b	() 111,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,765	$\frac{100}{[106.7]}$	104,747	画地 0.0 行政 0.0	105,000	
c	() 101,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,891	$\frac{100}{[101.9]}$	100,973	その他 0.0	101,000	
d	() 92,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	91,524	$\frac{100}{[94.1]}$	97,262	その他 0.0	97,300	
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 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
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	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： 104,000 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)
	2,120,843	430,000	1,690,843	1,299,470	391,373	(0.9750) 381,589	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,085,452 円 (64,900 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	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	140㎡	11.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	シングルタイプ約35㎡、各階各2戸を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		182,000		182,000
年額支払賃料						182,000円 x 12ヶ月 = 2,184,000円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,184,000円 x 5.0% + 円 x % = 109,200円		
以上計 + a+ - -						2,074,800円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						182,000円 x 95.0% x 1.00% = 1,729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%) 182,000円 x 95.0% x 0.2563 = 44,314円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円		
総収益 + + +						2,120,843円 (15,149円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑02C(賃) - 10603	1,674 (1,640)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,395	対象基準階の 月額実質賃料 1,329円/㎡
b	戸畑02C(賃) - 10604	1,018 (1,018)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,285	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	109,200 円	2,184,000 x	5.0 %
公租公課	土地 32,300 円	査定額	
	建物 169,100 円	19,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	430,000 円 (	3,071 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,299,470 円 (9,282 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,120,843 円	
総費用		430,000 円	
純収益 -		1,690,843 円	
建物等に帰属する純収益		1,299,470 円	
土地に帰属する純収益 -		391,373 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		381,589 円 (2,726 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,085,452 円 (	64,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福山不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州戸畑（県） - 4, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 福山 節子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,800 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, comparison methods, and market analysis.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑02C - 11599	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	南東4m市道		2住居 (60,160)		
b	八幡東02C - 10501	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南東7.5m市道		1住居 (60,200)		
c	八幡東02C - 11301	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	北6m市道		1低専 (50,80)		
d	八幡東02C - 11299	北九州市八幡東区		更地	()	台形	北8m市道		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 33,824	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.0]	41,758	100 [74.2]	56,278	街路 0.0 交通・接近 0.0	56,300	
b	() 44,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	49,007	100 [84.0]	58,342	環境 0.0 画地 0.0	58,300	
c	() 52,278	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,487	100 [92.4]	56,804	行政 0.0	56,800	
d	() 40,816	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	42,964	100 [75.0]	57,285	その他 0.0	57,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -25.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -16.0	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 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 -20.0	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： 56,800円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は丘陵部の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	79,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	64,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区福柳木1丁目4番2「福柳木1-4-3」			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	1住居 (60,200)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	戸畑2.4km	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 10m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模			180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4m市道	交通施設	戸畑駅2.4km 法令 1住居 (60,160) 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅を中心とした既存住宅地で利用状況にほとんど変動は見当たらないが、古家の建て替えが進みつつあり、地価は上昇基調で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	80,300 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	58,400 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、戸畑区の住宅地域一円である。八幡東区及び小倉北区の区境に広がる丘陵地は主に傾斜地だが、基準地の存する地域は、ほぼ平坦な住宅地で需要は旺盛である。取引は既成市街地が中心で、建て替え目的を含めて中古住宅の売買が一般的である。土地の価格帯は上昇傾向にあり、住宅地で1,500万円前後のものが多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域及びその周辺地域は、戸建住宅を中心にアパート等も点在する住宅地域である。地価水準が比較的高い地域であるため、収益性が十分に反映されず収益価格は低く求められた。そこで標準価格を標準とし収益価格を比較考量し、前年対象基準地の価格及び地域要因の動向に留意し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州戸畑（県） - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 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	99,000 円 / ㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [126.9]	[100.0] 100	78,600		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+10.0 +3.0 +12.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 79,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は減少傾向が続いており、高齢化率は高い。利便性の良い土地の需要は堅調だが、傾斜地の需要は乏しく、地価は下落が続いている。					
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %		(地域要因)	高台の傾斜地に対して平地の住宅地については、供給が需要に追い付いてなく人気がある。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑02C - 10205	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北11 m市道		1住居 (60,200)		
b	戸畑02C - 10101	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1住居 (60,200)		
c	戸畑02C - 11502	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道		2住居 (60,180) 居住誘導区域		
d	戸畑02C - 11501	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	東6 m道路		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 81,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,783	$\frac{100}{[101.9]}$	80,258	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 75,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,995	$\frac{100}{[101.0]}$	76,233		80,300 76,200	
c	() 83,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,995	$\frac{100}{[99.0]}$	84,843		84,800	
d	() 82,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,381	$\frac{100}{[100.9]}$	81,646		81,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -1.0	環境 0.0	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 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	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： 80,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,866,193	561,032	2,305,161	1,854,520	450,641	(0.9750) 439,375	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	10,461,310 円 (58,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	160 %	179 ㎡	12.0 m x 14.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡ 共同住宅		4 戸の	有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,217	121,700	1.0	121,700
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,217	121,700	1.0	121,700
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		243,400		243,400
年額支払賃料				243,400 円 x 12ヶ月 = 2,920,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,920,800 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 116,832 円				
以上計 + a+ - -				2,803,968 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				243,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,337 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 243,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 59,888 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,866,193 円 (16,012 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑区 0 2 C (賃) - 10203	1,257 (1,257)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,235	対象基準階の 月額実質賃料 1,244 円/㎡
b	戸畑区 0 2 C (賃) - 10204	1,259 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,249	月額支払賃料 (1,217 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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	116,832 円	2,920,800 x	4.0 %
公租公課	土地	32,400 円	
	建物	241,400 円	28,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	561,032 円 (	3,134 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 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 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,854,520 円 (10,360 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,866,193 円	
総費用		561,032 円	
純収益 -		2,305,161 円	
建物等に帰属する純収益		1,854,520 円	
土地に帰属する純収益 -		450,641 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		439,375 円 (2,455 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,461,310 円 (	58,400 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	48,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区西大谷 1 丁目 8 番 7 外「西大谷 1 - 7 - 3 0」				地積 (m ²)	265	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 2.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 100 m、南 70 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通	戸畑駅 南方 2.6 km	法令 1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。生活利便施設は概ね徒歩圏内に所在し需要も見込めるが、コロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 鹿児島本線「枝光」「戸畑」「九州工大前」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は北九州市都心部及び戸畑区内へ通勤する 1 次取得者及び住み替え需要者。当地域は商業施設や小中学校等の生活利便施設が概ね徒歩圏内に所在する住宅地域である。土地は標準的な画地規模 (250 m ²) で 1,500 万円前後、新築の戸建は 3,000 万円前後の物件が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域に存し賃貸市場は未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	北九州戸畑(県) - 4	[97.9]	100	100	[100.0]	59,700	0.0 地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 59,600 円 / m ²		価格変動状況 要因	〔 一般的 要因 〕 景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔 地域 要因 〕 生活利便施設は概ね徒歩圏内に所在すること等から需要も見込めるが、コロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔 個別的 要因 〕 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑02C - 11599	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		2住居 (60,160)	
b	戸畑02C - 11101	北九州市戸畑区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	東3.2 m市道		準工 (70,200)	
c	戸畑02C - 10101	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1住居 (60,200)	
d	八幡東02C - 11301	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,824	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	41,758	$\frac{100}{[68.6]}$	60,872	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
b	() 48,170	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,227	$\frac{100}{[117.1]}$	59,118	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
c	() 75,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,995	$\frac{100}{[127.9]}$	60,199	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
d	() 52,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,487	$\frac{100}{[89.8]}$	58,449	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
NO ア事情の内容							工地域要因の比較の内訳			
イ月率変動率		ウ標準化補正の内訳								
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -32.0		
b	売急ぎ	% / 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 +5.0	環境 +14.0		
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +22.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 +3.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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 自己所有を主とした中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域に存し賃貸市場は未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区新池1丁目81番2「新池1-6-5」				地積(㎡)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火	
	1:1.5	店舗兼住宅 RC3	各種の小売店舗、飲食店等が多い商業地域	南西36m 県道	水道、ガス、下水	戸畑770m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 150m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3.6m 県道	交通施設	戸畑駅 東方770m	法令 商業(80,400) 防火 規制
	地域要因の将来予測	病院施設も多く見られる商業地域であり、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、横這い程度で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	91,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏としては、戸畑・八幡東・八幡西・小倉北区の幹線道路沿いに形成された商業地域である。周辺には、マンション等の中層階のビルも散見され、空店舗・未利用地の状態で放置された案件は、他の地域に比して少ない。取引の主体は地縁を有する事業者が中心となるが、戸畑駅前・郊外の大規模店舗等への顧客の流出は免れず、価格水準は横這い程度で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、公共施設・併用住宅・小規模店舗等を中心とする商業地域であり、賃料水準が若干低位であることから、不安定要素を内包する収益価格をもって、取引価格が決定する状況には至っていない。また、賃貸市場の収益が横這い程度で推移していることを受けて、収益価格は低位に試算された。よって、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域の推移、代表標準地の価格等とも比較検討のうえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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 その他	地域 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	北九州戸畑(県) 5 - 2	[100.9]	100	100	[100.0]	123,000		標準化補正 その他	街路 0.0 交通 -9.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍の中、企業収益・消費需要は減退傾向にあり土地価格水準への影響予測は困難な状況にある。値ごろ感のある物件の需要は良好。			
	- 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 %	地域要因	小規模店舗・公共施設等が多く近隣商業地域的な色合いがやや強い。利便施設等への利便性は良好、供給があれば需要は見込める。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	戸畑02C - 10604	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北11 m国道 東6.5 m 角地		近商 (90,300)				
b	戸畑02C - 10609	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	北15 m国道 西12.7 m 東4 m 三方路		近商 (100,200)				
c	八幡東02C - 11503	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北30 m国道 東8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他				
d	八幡西02C - 10108	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南西19 m県道		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	() 105,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,307	$\frac{100}{[81.4]}$	126,913	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	127,000			
b	() 119,568	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	120,167	$\frac{100}{[95.4]}$	125,961	画地 0.0 行政 0.0	126,000			
c	() 89,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,941	$\frac{100}{[74.4]}$	118,200	その他 0.0	118,000			
d	() 143,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	145,640	$\frac{100}{[112.9]}$	128,999	その他 0.0	129,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 126,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,666,875	3,305,304	11,361,571	10,513,300	848,271	(0.9534) 808,742	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	18,807,953 円 (91,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	160.00	70.0	112.00	2,600	291,200	4.0	1,164,800
2 ~ 5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,580	240,160	2.0	582,400
~							1.0	240,160
~							1.0	240,160
計		800.00	90.0	720.00		1,251,840		2,125,440
年額支払賃料						1,251,840 円 x 12ヶ月 = 15,022,080 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化されていない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						15,022,080 円 x 5.0 % + 円 x % = 751,104 円		
以上計 + a+ - -						14,270,976 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,125,440 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,192 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 %) 1,543,040 円 x 95.0 % x 0.2563 = 375,707 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						14,666,875 円 (71,546 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑 0 2 C (賃) - 11297	2,745 (2,722)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,651	対象基準階の 月額実質賃料 2,640 円/㎡
b	戸畑 0 2 C (賃) - 11298	2,577 (2,521)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,634	月額支払賃料 (2,600 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	805,000 円	161,000,000 x	0.5 %
維持管理費	751,104 円	15,022,080 x	5.0 %
公租公課	土地 58,700 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,305,304 円 (	16,123 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(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	161,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,513,300 円 (51,284 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,666,875 円
総費用			3,305,304 円
純収益 -			11,361,571 円
建物等に帰属する純収益			10,513,300 円
土地に帰属する純収益 -			848,271 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			808,742 円 (3,945 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	18,807,953 円 (		91,700 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑（県） 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	22,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	118,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	94,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区天神 1 丁目 2 2 9 番「天神 1 - 1 2 - 6」				地積 (m ²)	193	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	1 : 1.2	診療所兼住宅 R C 3	店舗、マンションが混在する近隣商業地域	西 20 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.2 km			
	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 20 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 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 0 m 市道	交通施設	九州工大前駅 南西方 1.2 km	法令規制	近商 (80,300) 準防
地域要因の将来予測	当該地域は店舗、マンションが混在する近隣商業地域であり、今後とも商業地として推移するものと予測する。店舗のほか投資用物件の敷地としての需要も見込めるがコロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。								
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	85,200 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は戸畑区内の商業地域を中心に隣接する八幡東区等の商業地域も含まれる。需要者の中心は自用の店舗又は事務所として利用することを前提とした個人及び法人のほか、画地規模によっては賃貸マンション等の収益物件の敷地としての利用を前提とした個人及び法人も含まれる。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、2 0 0 m ² 程度の画地規模であれば 2 , 4 0 0 万円前後と推測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、信頼性は相対的にやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年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 117,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。			
	- 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 戸畑 5 - 4 公示価格 118,000 円 / m ²					店舗のほか投資用物件の敷地としての需要も見込める地域であるがコロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。			
変動率		年間	+0.9 %	半年間	0.0 %	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑02C - 10604	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北11 m国道 東6.5 m 角地		近商 (100,300)		
b	戸畑02C - 10609	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	北15 m国道 西12.7 m 東4 m 三方路		近商 (100,200)		
c	戸畑02C - 11199	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ正方形	南30 m市道 東5.3 m 西3 m 三方路		近商 (100,200)		
d	小倉北2C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北18 m国道 南1 m 二方路		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	() 105,772	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	103,307	100 [88.1]	117,261	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	117,000	
b	() 119,568	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	120,167	100 [96.8]	124,139	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	124,000	
c	() 152,668	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	147,870	100 [123.5]	119,733	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	120,000	
d	() 110,817	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	109,720	100 [91.7]	119,651	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	120,000	
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 +0.08	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 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +6.0	画地 +1.0	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： 120,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,071,540	1,008,772	4,062,768	3,318,210	744,558	(0.9500) 707,330	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	16,449,535 円 (85,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	125.00	S	3 F	312.68		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	193 ㎡	12.5 m x 15.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗、2・3階：ファミリータイプ、約52㎡、各階各2戸を想定。			有効率の理由	90.2 %	標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	96.84	78.5	76.02	2,150	163,443	4.0	653,772	2.0	326,886
2 ~	住宅	107.92	95.5	103.06	1,300	133,978	1.0	133,978	1.0	133,978
3 ~	住宅	107.92	95.5	103.06	1,300	133,978	1.0	133,978	1.0	133,978
~										
~										
計		312.68	90.2	282.14		431,399				921,728 594,842
年額支払賃料						431,399 円 x 12ヶ月 =				5,176,788 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,176,788 円 x 5.0 % 円 x % =				258,839 円
以上計 + a+ - -										4,917,949 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						921,728 円 x 95.0 % x 1.00 % =				8,756 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 %) 594,842 円 x 95.0 % x 0.2563 =				144,835 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						5,071,540 円 (26,277 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑02C(賃) - 10601	2,308 (2,125)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,198	対象基準階の月額実質賃料 2,249 円/㎡
b	戸畑02C(賃) - 10602	1,813 (1,739)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,289	月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	241,500 円	48,300,000 x	0.5 %
維持管理費	207,072 円	5,176,788 x	4.0 %
公租公課	土地 53,100 円	査定額	
	建物 410,500 円	48,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,300 円	48,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,300 円	48,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,008,772 円 (	5,227 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	48,300,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 312.68 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,318,210 円 (17,193 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,071,540 円	
総費用		1,008,772 円	
純収益 -		4,062,768 円	
建物等に帰属する純収益		3,318,210 円	
土地に帰属する純収益 -		744,558 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		707,330 円 (3,665 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	16,449,535 円 (	85,200 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	27,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	93,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区夜宮 2 丁目 6 1 番「夜宮 2 - 4 30」				地積 (m ²)	234	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防		
	1:2	事務所 RC 2	各種小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域	西 20 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 1.7 km	(その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 21 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 2.0 m 市道	交通 戸畑駅 南東方 1.7 km	法令 近商 (80,300) 準防	規 則		
地域要因の将来予測	古くからの商業地域であり、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられる。また、地価水準を好転させる特段の要因はないが、近年の需要増から若干の上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	87,500 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏としては、戸畑及び隣接する八幡東・小倉北区を中心に形成される商業地域である。当該地域は、近隣商業地域として古くからの各種店舗が建ち並ぶが、戸畑駅前・郊外の大型店舗に顧客が流出する状況に変化はない。新規性には乏しいが、多種多様な店舗が建ち並ぶことから、近隣商業地域として一定の地位を確保しており、スーパーの建替工事完了し利便性が増した。未利用地は殆どなく取引市場の需要は、若干の増加傾向で推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、近隣商業地域として併用住宅・小規模店舗等を中心とする地域であり、賃料水準が若干低位であることから、不安定要素を内包する収益価格をもって、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場の収益が横這い程度で推移していることを受けて、収益価格は低位に試算された。よって、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域の推移、代表標準地の価格等とも比較検討のうえ、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	北九州戸畑(県) 5 - 2							準 交通	域 交通
(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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 115,000 円 / m ²							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	117,000 円 / m ²					115,000		準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	半年間	変動率	変動率	変動率	内 訳	標 街路	地 街路
	+0.9 %							準 交通	域 交通

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	戸畑02C - 10604	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北11 m国道 東6.5 m 角地		近商 (90,300)				
b	戸畑02C - 10609	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	北15 m国道 西12.7 m 東4 m 三方路		近商 (100,200)				
c	八幡西02C - 10704	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北西16.4 m市道 南西6 m 南5.9 m 三方路		1住居 (70,200)				
d	八幡東02C - 11503	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北30 m国道 東8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 105,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,307	$\frac{100}{[89.0]}$	116,075	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	116,000			
b	() 119,568	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	120,167	$\frac{100}{[101.7]}$	118,158	画地 0.0 行政 0.0	118,000			
c	() 96,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	99,181	$\frac{100}{[84.8]}$	116,959	その他 0.0	117,000			
d	() 89,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,941	$\frac{100}{[78.7]}$	111,742	その他 0.0	112,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -0.2	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 117,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,791,668	2,856,355	9,935,313	9,011,400	923,913	(0.9534) 880,859	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	20,485,093 円 (87,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	175.00	70.0	122.50	2,550	312,375	4.0	1,249,500
2 ~ 4	共同住宅	175.00	95.0	166.25	1,560	259,350	2.0	624,750
							1.0	259,350
~							1.0	259,350
~								
~								
計		700.00	88.8	621.25		1,090,425		2,027,550
年額支払賃料							1,090,425 円 x 12ヶ月 = 13,085,100 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費の授受は慣行化されていない。	
その他の収入(駐車場使用料等)							円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金にて担保 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							13,085,100 円 x 5.0 % + 円 x % = 654,255 円	
以上計 + a+ - -							12,430,845 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							2,027,550 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,262 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 %) 1,402,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 341,561 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							12,791,668 円 (54,665 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑02C(賃) - 11296	1,843 (1,765)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,771	対象基準階の 月額実質賃料 2,667 円/㎡
b	戸畑02C(賃) - 11295	2,175 (2,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,516	月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	戸畑02C(賃) - 11201	1,727 (1,656)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[69.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,635	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	690,000 円	138,000,000 x	0.5 %
維持管理費	654,255 円	13,085,100 x	5.0 %
公租公課	土地 63,100 円	査定額	
	建物 1,173,000 円	138,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,856,355 円 (	12,207 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(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	138,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,011,400 円 (38,510 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,791,668 円
総費用			2,856,355 円
純収益 -			9,935,313 円
建物等に帰属する純収益			9,011,400 円
土地に帰属する純収益 -			923,913 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			880,859 円 (3,764 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	20,485,093 円 (		87,500 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区明治町112番1外「明治町10-2」				地積(㎡)	196	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	不整形1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅RC4	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西14m市道	水道、ガス、下水	戸畑450m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 100m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15.5m、			規模	200㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.4m市道	交通施設	戸畑駅 北東方450m 法令 商業(90,400)準防 規制	
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	63,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、戸畑区の全域及び隣接の小倉北区、八幡東区の近隣型の商業地域一帯の範囲である。需要者は、主としてビル経営者やマンション建設業者等である。大型店等の影響を受けて「戸畑」駅周辺の従来型商店街の衰退は著しい。またマンション建設により、住宅地移行色を強めているのも当該地域の特色である。商業施設としての土地需要は若干の下落傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する近隣地域の商業集積度は低く閉鎖店舗もあり、年々住宅地へ移行色を強めている。自用の建物が圧倒的で、取引についても自用目的が一般的であり、不動産収入に基づく収益価格は低位に試算された。このため鑑定評価額の決定に当たっては、取引事例比較法による比準価格を標準に、収益価格を参考程度にとどめ、指定基準地との均衡も十分に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	北九州戸畑(県) 5 - 2 前年指定基準地の価格 117,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [131.2]	[100.0] 100	90,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,300 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	人口減少及び高齢化に伴い、旧来からの商業地域は衰退傾向にある。一方、利便性の良い商業施設に集約化され二極化が進んでいる。			
	- 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/㎡				繁華性の乏しい旧来からの幹線道路沿いの商業地の需要は、依然として弱含みで推移している。			
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑02K-10109	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 南6 m 三方路		近商 (100,200)	
b	戸畑02C-10604	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北11 m国道 東6.5 m 角地		近商 (90,300)	
c	戸畑02C-10898	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北東4.8 m市道		商業 (90,288)	
d	戸畑02C-11201	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東3.3 m市道		準工 (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	() 96,778	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [92.7]	105,652	100 [114.6]	92,192	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	92,200
b	() 105,772	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	103,307	100 [114.0]	90,620	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	90,600
c	() 97,019	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	97,698	100 [110.3]	88,575	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	88,600
d	() 110,865	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,530	100 [103.4]	107,863	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	108,000
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 +0.13	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +31.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -6.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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： 90,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、再調達原価の把握が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)	
	11,789,046	2,680,407	9,108,639	8,569,800	538,839	(1.0000) 538,839	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	12,531,140 円 (63,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	196 ㎡	14.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗（フロアー貸し） 階は共同住宅住宅		2 ~ 5	有効率 94.0 %	店舗兼共同住宅として標準的 理由	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	2,114	285,390	4.0		1,141,560	
							2.0		570,780	
2 ~ 2	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,350	192,375	1.0		192,375	
							1.0		192,375	
3 ~ 3	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0		185,250	
							1.0		185,250	
4 ~ 4	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,250	178,125	1.0		178,125	
							1.0		178,125	
5 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,150	163,875	1.0		163,875	
							1.0		163,875	
計		750.00	94.0	705.00		1,005,015			1,861,185 1,290,405	
年額支払賃料					1,005,015 円 x 12ヶ月 =					12,060,180 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されている。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					12,060,180 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =					603,009 円
以上計 + a+ - -										11,457,171 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,861,185 円 x 95.0 % x 1.00 % =					17,681 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 %) 1,290,405 円 x 95.0 % x 0.2563 =					314,194 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					11,789,046 円 (60,148 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑区02C (賃) - 10205	1,510 (1,510)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,798	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	戸畑区02C (賃) - 10206	2,455 (2,295)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,598	月額支払賃料 (2,114 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	690,000 円	138,000,000 x	0.5 %
維持管理費	482,407 円	12,060,180 x	4.0 %
公租公課	土地 59,000 円	査定額	
	建物 1,173,000 円	138,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,680,407 円 (	13,676 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	1.0000
(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	138,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,569,800 円 (43,723 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,789,046 円	
総費用		2,680,407 円	
純収益 -		9,108,639 円	
建物等に帰属する純収益		8,569,800 円	
土地に帰属する純収益 -		538,839 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		538,839 円 (2,749 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	12,531,140 円 (	63,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	89,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区中原西3丁目161番2「中原西3-3-35」			地積(㎡)	141	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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 (その他) (90,200)	
	1:3	店舗兼共同住宅RC3	店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域	南18m国道	水道、ガス、下水	九州工大前650m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 60m、南 80m、北 30m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 20m、規模			150㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 18m国道	交通 九州工大前駅 南東方 650m	法令 近商(80,200)準防		
	地域要因の将来予測	店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域であり、今後とも商業地として推移するものと予測する。店舗兼共同住宅等投資用物件の需要が見込める地域であるがコロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	81,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は戸畑区内の商業地域を中心に隣接する小倉北区西部等の商業地域も含まれる。需要者の中心は店舗兼共同住宅として利用することを前提とした法人のほか、店舗或いは事務所の敷地としての利用を前提とした法人等も含まれる。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地規模(150㎡)で1,700万円弱と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州戸畑(県) 5 - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	117,000 円/㎡	[100.9]	100	100	[100.0]	112,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	117,000 円/㎡		100	[100.0]	[105.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 111,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	景気は緩やかに回復していたが、令和2年2月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	店舗兼共同住宅等投資用物件の敷地としての需要が見込める地域であるが、コロナ禍の影響により地価の先行きは不透明である。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円/㎡	の					
	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	戸畑02C - 10604	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北11 m国道 東6.5 m 角地		近商 (100,300)					
b	戸畑02C - 10609	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	北15 m国道 西12.7 m 東4 m 三方路		近商 (100,200)					
c	戸畑02C - 11199	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ正方形	南30 m市道 東5.3 m 西3 m 三方路		近商 (100,200)					
d	小倉北2C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北18 m国道 南1 m 二方路		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	() 105,772	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,307	$\frac{100}{[92.6]}$	111,563	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 119,568	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	120,167	$\frac{100}{[102.0]}$	117,811		112,000				
c	() 152,668	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	147,870	$\frac{100}{[130.0]}$	113,746		118,000				
d	() 110,817	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	109,720	$\frac{100}{[96.7]}$	113,464		114,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			113,000				
									[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	-0.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	0.0	環境	+25.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	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	-6.0	環境	+6.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	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： 113,000 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)
	4,382,042	886,006	3,496,036	2,974,710	521,326	(0.9500) 495,260	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,517,674 円 (81,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	110.00	S	3 F	280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	141 ㎡	7.0 m x 21.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗、2階：ファミリータイプ2戸、3階：ファミリータイプ1戸を想定			有効率 の理由	88.0 %	標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	110.00	85.0	93.50	2,000	187,000	4.0	748,000
							2.0	374,000
2 ~	住宅	110.00	90.0	99.00	1,200	118,800	1.0	118,800
							1.0	118,800
3 ~	住宅	60.00	90.0	54.00	1,220	65,880	1.0	65,880
							1.0	65,880
~								
~								
計		280.00	88.0	246.50		371,680		932,680 558,680
年額支払賃料				371,680 円 x 12ヶ月 = 4,460,160 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,460,160 円 x 5.0 % + 円 x % = 223,008 円				
以上計 + a+ - -				4,237,152 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				932,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,860 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 %) 558,680 円 x 95.0 % x 0.2563 = 136,030 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,382,042 円 (31,078 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑02C(賃) - 10601	2,308 (2,125)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,061	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	戸畑02C(賃) - 10602	1,813 (1,739)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,124	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	216,500 円	43,300,000 x	0.5 %
維持管理費	178,406 円	4,460,160 x	4.0 %
公租公課	土地 36,500 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	886,006 円 (	6,284 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	43,300,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,974,710 円 (21,097 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,382,042 円	
総費用		886,006 円	
純収益 -		3,496,036 円	
建物等に帰属する純収益		2,974,710 円	
土地に帰属する純収益 -		521,326 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		495,260 円 (3,512 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	11,517,674 円 (	81,700 円 / m ²)	