

鑑定評価書（令和 3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
北九州小倉北(県) - 1	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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉北区常盤町347番7「常盤町2-18」				地積(㎡)	167	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	小倉3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 250m、南 250m、北 200m			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 14m、規模 170㎡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	JR小倉駅東方3km 法令 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	2階建程度の住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区の東部から南東部にかけての住宅地域一円である。需要者の中心は、市内居住者のうち地縁的選好性を有する勤労者世帯である。近時、建売分譲業者が画地規模を細分し、総額3,000万円以下に抑えて市場に出す物件が増えており、需要は比較的堅調である。土地は170㎡程度で1,000万円~1,500万円、新築の戸建物件で2,500万円~3,000万円が取引の中心である。							
(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、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。周辺にアパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 -8.0 化 環境 0.0 要 環境 -10.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 59,500 円/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [83.6]	[100.0] 100	71,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 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 70,500 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	人口は構這いないし微増傾向で推移。低金利政策等により、都心部及びその周辺のマンションの販売は好調を維持している。		
	- 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)	地域要因に変化はないが、周辺の新築分譲価格等から判断して地価は少し上昇している。		
変動率 年間 +0.7% 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	小倉北3C - 10953	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉北3C - 11113	北九州市小倉北区		更地	()	台形	北3 m私道		1住居 (60,160)		
c	小倉北3C - 10903	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1住居 (60,160)		
d	小倉北3C - 11114	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東9.6 m市道 北東6 m 角地		1中専 (70,200) 宅造規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 73,071	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	76,917	100 [102.0]	75,409	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	75,400	
b	() 59,294	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	61,006	100 [83.0]	73,501	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	73,500	
c	() 83,556	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,556	100 [93.2]	89,652	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	89,700	
d	() 48,186	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [80.0]	100 [102.0]	58,933	100 [85.4]	69,008	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	69,000	
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 0.00	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 +3.0	画地 -5.0	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 -5.0	環境 -5.0	画地 -3.0	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 -2.0	環境 -2.0	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 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	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： 72,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,590,172	527,676	2,062,496	1,658,620	403,876	(0.9750) 393,779	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	9,375,690 円 (56,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	167㎡	11.5 m x 14.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は45㎡程度である。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,222	109,980	1.0	109,980		
							1.0	109,980		
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,222	109,980	1.0	109,980		
							1.0	109,980		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		219,960		219,960		219,960
年額支払賃料						219,960 円 x 12ヶ月 = 2,639,520 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,639,520 円 x 4.0 % 円 x % = 105,581 円				
以上計 + a+ - -						2,533,939 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						219,960 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,112 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%) 219,960 円 x 96.0 % x 0.2563 = 54,121 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 + + +						2,590,172 円 (15,510 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	小倉北3C(賃) - 11301	1,354 (1,352)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,265	対象基準階の 月額実質賃料 1,249 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 21153	1,204 (1,204)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,233	月額支払賃料 (1,222 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	101,600 円	25,400,000 x	0.4 %
維持管理費	131,976 円	2,639,520 x	5.0 %
公租公課	土地 27,400 円	査定額	
	建物 215,900 円	25,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,400 円	25,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,400 円	25,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	527,676 円 (	3,160 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(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	25,400,000 円	設計監理料率 137,000 円 / m ² x 180.00 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	1,658,620 円 (9,932 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,590,172 円
総費用			527,676 円
純収益 -			2,062,496 円
建物等に帰属する純収益			1,658,620 円
土地に帰属する純収益 -			403,876 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			393,779 円 (2,358 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,375,690 円 (		56,100 円 / m ²)

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
北九州小倉北(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	17,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 3 年1月] 70,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉北区足原 2 丁目 8 番 2 1 「足原 2 - 6 - 17」			地積 (m ²)	198	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 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅にマンション等が介在する既成住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 3.5 km	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	小倉駅南東方 3.5 km 法令 1 住居 (60,160) 規制				
	地域要因の将来予測	小倉北区内で比較的需要者が多い既成の住宅地域であり、地価はやや強含んでいる。土地利用は現状維持程度で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	標準価格	87,900 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	66,000 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、小倉北区及び小倉南区北部の住宅地域である。需要者は、北九州市内に勤務地を有する個人が中心である。近隣地域は、比較的需要が多い既成住宅地域であり、低金利、銀行貸出の増加等を背景に、地価はやや強含んでいる。需要の中心となる価格帯は、土地で 1 6 0 0 万円 ~ 1 8 0 0 万円程度であり、新築戸建住宅で 3 0 0 0 万円台半ば ~ 4 0 0 0 万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、中規模一般住宅が多い既成の住宅地域に存しており、分譲マンション等も見られるが、自己使用目的での取引が中心であり、収益性に着目して地価が形成されている地域ではない。本件においては、小倉北区内の住宅地域における複数の取引事例を収集しており、標準価格の精度を確保し得ている。したがって、標準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	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	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	+4.0 0.0 -33.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格	59,700 円 / m ²	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [68.3]	[100.0] 100	86,800				
(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 86,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格 変動 状況 要因		(一般的 要因)	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化した。持ち直しの動きが続いている。小倉北区の人口は、安定的に推移している。					
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				(地域 要因)	小倉北区内で比較的需要が多い既成住宅地域である。堅調な需要があり、低金利等を背景に土地価格はやや強含んでいる。					
					(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	小倉北3C - 10102	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東4 m市道		1住居 (60,160)		
b	小倉北3C - 11009	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 西6 m 準角地		1住居 (70,200)		
c	小倉北3C - 10711	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北8 m市道		1中専 (60,200)		
d	小倉北3C - 11007	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		1住居 (60,200)		
e	小倉北3C - 10902	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 南西4 m 準角地		1住居 (70,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 85,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,972	$\frac{100}{[100.0]}$	85,972	街路 交通・ 0.0	86,000	
b	() 94,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	93,904	$\frac{100}{[105.1]}$	89,347	接近 環境 0.0	89,300	
c	() 60,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	84,448	$\frac{100}{[95.7]}$	88,242	画地 行政 0.0	88,200	
d	() 81,252	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,252	$\frac{100}{[91.8]}$	88,510	その他 0.0	88,500	
e	() 84,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	83,143	$\frac{100}{[95.0]}$	87,519	[100.0] 100	87,500	
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 +0.08	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
b	正常	% / 月 -0.02	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 +2.0	画地 +1.0	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 -10.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 -20.0	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 0.0	環境 -10.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,900 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)
	2,991,014	573,720	2,417,294	1,854,520	562,774	(0.9750) 548,705	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	13,064,405 円 (66,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	160 %	198 ㎡	11.0 m x 18.0 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	2 D K ・ 約 5 0 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,270	127,000	1.0	127,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,270	127,000	1.0	127,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		254,000		254,000
年額支払賃料				254,000 円 x 12ヶ月 = 3,048,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるので、計上不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,048,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 121,920 円				
以上計 + a+ - -				2,926,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				254,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,438 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 %) 254,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 62,496 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 + + +				2,991,014 円 (15,106 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北3C(賃) - 11101	1,189 (1,141)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,201	対象基準階の 月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 11309	1,280 (1,280)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,306	月額支払賃料 (1,270 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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	121,920 円	3,048,000 x	4.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	573,720 円 (	2,898 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	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 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	1,854,520 円 (9,366 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,991,014 円	
総費用		573,720 円	
純収益 -		2,417,294 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 -		562,774 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		548,705 円 (2,771 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,064,405 円 (	66,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州小倉北(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	86,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉北区朝日ヶ丘3番20 「朝日ヶ丘7-23」				地積(㎡)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	小倉3km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 14m、			規模	180㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	旧来からの住宅地域であり、戸建住宅のほか周辺にはマンションも多い	街路	4m 市道	交通施設	小倉駅 西方3km 法令 1中専(60,160) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,200 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	同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁部に位置する住宅地域で、主たる需要者は北九州市内へ通勤する給与所得者層と想定される。近隣地域は中心市街地への利便性や住環境に優り、古くから企業社宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。スーパー等も近隣にあり優れた立地条件が着目され、周辺ではマンション用地としての需要も見られる。取引価格帯は標準的規模の画地で1,500万円台が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格を得ることができた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 +3.0 域 交通 -9.0 要 環境 -25.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	北九州小倉北(県) - 12	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [70.3]	[100.0] 100	84,300		
(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 85,200 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による下押し圧力は強い状況にあるが、住宅投資には持ち直しの動きもある。			
	- 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/㎡				変動率 年間 +1.2% 半年間 %	地域要因	この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に優る住宅地域で根強い需要があり、地価水準は緩やかな上昇基調にある。	
				個別的要因			個別的要因に変動は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北3C - 10805	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
b	小倉北3C - 10112	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		近商 (90,200)	
c	小倉北3C - 10301	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西8 m市道		1 中専 (60,200)	
d	小倉北03C - 11502	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	西11 m市道 北5.4 m 角地		1 中専 (70,200)	
e	小倉北3C - 11304	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 南東6 m 準角地		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	() 83,880	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,048	100 [101.0]	83,216	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	83,200
b	() 80,551	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	89,859	100 [100.9]	89,057	環境 0.0 画地 0.0	89,100
c	() 65,838	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.0]	81,281	100 [95.5]	85,111	行政 0.0	85,100
d	() 88,167	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	85,599	100 [98.8]	86,639	その他 0.0	86,600
e	() 89,161	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	87,675	100 [100.8]	86,979	[100.0] 100	87,000
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 +0.04	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	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 -10.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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
北九州小倉北(県) - 4	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	8,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉北区新高田 1 丁目 1 7 6 番 「新高田 1 - 2 1 - 3」			地積 (m ²)	128	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他) (60,168)	
	1 : 1	住宅 L S 2	小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東 4.2 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉 600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模			150 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.2 m 市道	交通施設	南小倉駅南方 600 m 法令 1 中専 (60,168) 規制	
	地域要因の将来予測	成熟した低層住宅地として、土地利用は現状維持程度での推移が続くと予測。都心接近性や平坦地に所在する等の立地的な優位性に加え、総額的な値ごろ感も相俟って、地価は当面、安定基調での推移が続くものと予測。						
(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	69,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	51,700 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	同一需給圏は小倉北区に所在する住宅地域で、典型的な市場参加者は小倉北区等に勤務先を有する個人と把握される。同一需給圏内における市場動向を見ると、近年の都心回帰傾向に伴う他区からの流入傾向等を映じて、都心部を中心に地価安定化の傾向が認められる一方、街路条件や生活利便性等が相対的に劣化する既成住宅地では需要が弱含む等、個別化・二極化の傾向が顕現化している。取引される規模がまちまちで取引の中心となる価格帯を一概に指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあって、居住快適性等の住環境の良否は直ちに収益性には反映され難く、比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を斟酌するとともに、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 環 境 補 正 画 地 正 行政 其 他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 環 境 補 正 画 地 正 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	59,700 円 / m ²	[99.3]	100	100	[100.0]	65,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	円 / m ²		100	[100.0]	[90.1]	100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
(10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 66,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 感染症の帰趨に対する先行き不透明感から回復ペースは緩慢。内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。</p> <p>(地域要因) 道路狭あい地や傾斜地等では依然弱含む一方で、平坦地での持ち直しの傾向が顕著である等、二極化を伴った地価安定化の基調が顕現化。</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	小倉北3C - 11203	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	西5.5 m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉北3C - 11208	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道 南西4 m 角地		1低専 (60,80)		
c	小倉北3C - 10704	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西8 m市道		1中専 (60,200) 居住外・都市外		
d	小倉北3C - 10604	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200) 宅地造成規制区域 その他		
e	小倉北3C - 10501	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		1中専 (70,160) 居住外・都市外		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 42,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	47,067	$\frac{100}{[71.1]}$	66,198	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	66,200	
b	() 47,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,267	$\frac{100}{[66.9]}$	69,158	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	69,200	
c	() 65,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,036	$\frac{100}{[92.9]}$	70,006	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	70,000	
d	() 61,176	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,176	$\frac{100}{[88.1]}$	69,439	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	69,400	
e	() 56,780	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,889	$\frac{100}{[84.2]}$	66,376	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	66,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 -25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 -25.0	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 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	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 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -1.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,300 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		既存の住宅地域に所在しており、適切な造成事例の収集が困難なことから適用しない。					
(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)
	1,994,795	410,040	1,584,755	1,299,470	285,285	(0.9750) 278,153	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,622,690 円 (51,700 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 (㎡)		
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 中専	60 %	200 %	168 %	128 ㎡	11.0 m x 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積が70㎡程度のファミリータイプ）建物を想定。			有効率の理由	100.0 %	建物用途・構造等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 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,210	84,700	1.0	84,700
~							1.0	84,700
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		169,400		169,400
年額支払賃料					169,400 円 x 12ヶ月 = 2,032,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので、計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,032,800 円 x 4.0 % + 円 x % = 81,312 円			
以上計 + a+ - -					1,951,488 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					169,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,626 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 %) 169,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 41,681 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 + + +					1,994,795 円 (15,584 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	小倉北3C(賃) - 10701	1,334 (1,279)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[99.0]}$ [99.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,283	対象基準階の 月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 10905	1,220 (1,220)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[102.0]}$ [102.0]	$\frac{100}{[106.0]}$ [106.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,128	月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	小倉北3C(賃) - 11301	1,354 (1,352)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[101.0]}$ [101.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,277	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	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	101,640 円	2,032,800 x	5.0 %
公租公課	土地 19,900 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 ~	410,040 円 (	3,203 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	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 (10,152 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,994,795 円	
総費用		410,040 円	
純収益 -		1,584,755 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 -		285,285 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		278,153 円 (2,173 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,622,690 円 (	51,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	119,000,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区片野新町1丁目80番1「片野新町1-12-5」				地積(㎡)	1,327	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 3.5:1	共同住宅 RC 4	マンション、戸建住宅のほか事務所等も混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	片野650m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 50m、北 50m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 70m、奥行 約 19m、規模 1,300㎡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	片野駅南東方650m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	モノレール駅が徒歩圏にあり、共同住宅を中心に戸建住宅、事業所等が混在する地域である。地域要因等の大きな変化はない。コロナ禍の影響も若干あるものの、収益物件等の需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移と予想。						
(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	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	70,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部周辺の利便性の高い住宅地域である。需要者の中心は小倉北区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。都心部に近く、交通利便性が良好であり、需要は回復傾向で推移している。建物取り壊し後の更地や中古住宅としての売買が中心である。規模は共同住宅用地で300~500坪程度、戸建住宅で40~70坪程度であり、価格的には新築戸建てで3,000万円~3,500万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺にはその利便性の高さから共同住宅等が見られるが、総じて弱い賃貸需要から元本に見合う賃料を収受できず収益価格は若干低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補画 正行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補画 正行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	北九州小倉北(県) - 12	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	84,900		
	前年指定基準地の価格 59,700 円/㎡	[99.3] 100	[100.0]	[69.8]	100		0.0 街路 +2.0 交通 -6.0 要 環境 -25.0 因 行政 -3.0 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 88,400 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	緩やかな回復基調にあった景気がコロナ禍の影響からやや悪化していたが、収益物件を中心とした住宅地域の住宅需要は回復傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	交通接近条件等が比較的良好な住宅地域であり、昨年よりコロナ禍の影響が見られたが、収益物件については回復基調となっている。		
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因については特段の変動要因は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北3C - 10914	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南7.5m市道 西5.5m 角地		1住居 (70,200) 居住誘導区域内		
b	小倉北3C - 10601	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8m県道 北東6m 角地		1住居 (70,200) 居住誘導区域内 その他		
c	小倉北3C - 10609	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	東6m市道		商業 (90,360) 居住誘導区域内 その他		
d	小倉北3C - 10411	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南3.5m私道		商業 (90,240)		
e	小倉北3C - 10703	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西3m市道 北東3m		商業 (90,240) 居住内・都市外		
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	() 91,318	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.9]	90,956	100 [100.0]	90,956	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	91,000	
b	() 82,375	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	81,648	100 [89.3]	91,431	画地 0.0 行政 0.0	91,400	
c	() 98,262	100 [130.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	80,280	100 [87.4]	91,854	その他 0.0	91,900	
d	() 57,637	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [95.0]	100 [75.0]	81,218	100 [90.8]	89,447		89,400	
e	() 52,469	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [65.0]	81,529	100 [92.0]	88,618	[100.0] 100	88,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.15	街路 +1.0	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 -0.1	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 +3.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	買込み	% / 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 +5.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 -2.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -35.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	41,583,323	8,756,807	32,826,516	28,688,400	4,138,116	(0.9542) 3,948,590	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	94,014,048 円 (70,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	660.00	R C 4 F		2,640.00		
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%	1,327㎡	67.9 m x 19.6 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは3DKで、約57㎡			有効率の理由	95.0%	中層共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0		833,910		
							1.0		833,910		
2 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0		833,910		
							1.0		833,910		
3 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0		833,910		
							1.0		833,910		
4 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0		833,910		
							1.0		833,910		
計		2,640.00	95.0	2,508.00		3,335,640			3,335,640		
年額支払賃料						3,335,640 円 x 12ヶ月 =				40,027,680 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)						8,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 +				= 2,400,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						40,027,680 円 x 4.0 % + 2,400,000 円 x 4.0 % =				1,697,107 円	
以上計 + a+ - -										40,730,573 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,335,640 円 x 96.0 % x 1.00 % =				32,022 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 %) 3,335,640 円 x 96.0 % x 0.2563 =				820,728 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 + + +						41,583,323 円 (31,336 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	小倉北3C(賃) - 10901	1,517 (1,515)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [114.0]	100 [100.0]	1,401	対象基準階の月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 10904	1,156 (1,156)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,281	月額支払賃料 (1,330 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,872,000 円	468,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,697,107 円	42,427,680 x	4.0 %
公租公課	土地 273,700 円	査定額	
	建物 3,978,000 円	468,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	468,000 円	468,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	468,000 円	468,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,756,807 円 (	6,599 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	468,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 2,640.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	28,688,400 円 (21,619 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			41,583,323 円
総費用			8,756,807 円
純収益 -			32,826,516 円
建物等に帰属する純収益			28,688,400 円
土地に帰属する純収益 -			4,138,116 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,948,590 円 (2,976 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	94,014,048 円 (		70,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
北九州小倉北(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	7,820,000 円	1㎡当たりの価格	62,100 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3年1月]	50,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区黒原 3 丁目 1 0 8 6 番 1 7 外 「黒原 3 - 2 6 - 1 7」				地積 (㎡)	126	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)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 3.8 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	小倉駅 南東方 3.8 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	中小規模の戸建住宅が密集する既存住宅地域で特に動きはない。街路条件がやや劣り土砂災害警戒区域でもあり新規物件に比し需要は弱含み。新型コロナの影響が懸念されるが、接近性、利便性等良好で地価は底打ちの感。						
(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	62,100 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	同一需給圏は小倉北区内の南東部を中心とした一円の住宅地域。需要者の中心は、区内の居住者で地域に地縁性を有するあるいは市内の企業従事者たる個人が殆んどを占め、同一需給圏外からの転入者は見込めない。生活利便性は比較的良好であるが、画地規模、街路条件等がやや劣り、需要はやや弱含み。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 700 ~ 1000 万円程度であり、新築建物付きの物件はほとんど見られないが総額 3000 ~ 3500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部にアパート等の収益物件も見られるが、老朽化し、地域には適合しておらず、自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態を反映した自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、周辺類似地域の基準地価格との均衡に留意し、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	59,700 円 / ㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	61,900	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 62,200 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	(一般的要因) コロナ禍の影響が雇用所得環境に陰を落す。一方、低金利財政出動による不動産価格の下支えや一定の実需が期待される。	(地域要因) 特段の変動要因はないが、既存の住宅地域であり、より利便性の高い地域あるいは新興住宅地との相対的競争力低下の下、需要は弱含み。	(個別的要因) 特にない。
	変動率	年間 -0.2 %	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	小倉北3C - 11102	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北4 m市道		1中専 (60,160)		
b	小倉北3C - 11107	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西5.7 m市道 東3.7 m 二方路		1中専 (70,200)		
c	小倉北3C - 10111	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東4 m市道		1住居 (60,160)		
d	小倉北3C - 11001	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西3.5 m市道		1住居 (60,160)		
e	小倉北3C - 11008	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西5.7 m道路 南西5.7 m 準角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 63,674	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,292	$\frac{100}{[102.0]}$	62,051	街路 交通・ 0.0	62,100	
b	() 66,743	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,303	$\frac{100}{[105.1]}$	62,134	接近 環境 0.0	62,100	
c	() 71,972	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	79,969	$\frac{100}{[124.8]}$	64,078	画地 行政 0.0	64,100	
d	() 56,949	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	59,322	$\frac{100}{[95.7]}$	61,987	その他 0.0	62,000	
e	() 64,740	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	66,676	$\frac{100}{[108.2]}$	61,623	[100.0] 100	61,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 +3.0	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 -1.0	環境 +30.0	画地 -10.0	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 +5.0	環境 -7.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	5,890,000 円	1㎡当たりの価格	52,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区清水5丁目2500番8 「清水5-2-11」				地積(㎡)	113	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W2	丘陵地に囲まれた小規模住宅の多い住宅地域	東3.7m 市道、背面道	水道、ガス、下水	南小倉1km	(その他) 宅造規制区域 (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 150m、北 20m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 13m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路条件が劣り、やや高台にある既成の住宅地域	街路 3.7m市道	交通施設	南小倉駅 西方1km	法令 1住居(60,160) 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	街路条件が劣るやや高台の小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、しばらくは現状の土地利用を継続すると考えられる。類似地域の動向等を受け、地価水準は緩やかな上昇基調で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,100 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	同一需給圏は小倉北区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で、市内都心部への通勤者等を主体とする。利便性等に優る中心部への需要が増し、都心回帰の動きが進んでいる。基準地は街路条件が劣るやや高台にあるが、上記需要の後押しや類似地域の動向等を受けて、地価水準は緩やかな上昇基調で推移している。なお、取引の中心となる価格帯については、中古住宅が2,000万円を総額の上限として推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模な戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸住宅が殆どなく、自己利用が支配的なことから、需要者の意思決定については、居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点に留意のうえ、取引事例のうち、同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州小倉北(県) - 12							
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]	51,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	59,700 円/㎡	100	[100.0]	[114.4]	100		+5.0 -9.0 +26.0 -5.0 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 50,700 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	小倉北区は、近年、市内で唯一人口が増加した区であり、利便性等に優る中心部への需要が増し、都心回帰の動きが進んでいる。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	街路条件が劣るやや高台の住宅地域にあるものの、類似地域の動向等を受け、地価水準は緩やかな上昇基調で推移している。	
	変動率	年間 +2.8 %	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	小倉北3C - 10604	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1中専 (60,200) 宅造規制区域 その他		
b	小倉北3C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.7m市道		1中専 (60,188) 居住外・都市外 その他		
c	小倉北3C - 10501	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道 南西4m 角地		1中専 (70,160) 居住外・都市外		
d	小倉北3C - 10401	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m市道		1中専 (60,200)		
e	小倉北3C - 11307	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東4m市道		商業 (90,240) 駐車場整備地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 61,176	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	61,176	100 [107.1]	57,120	街路 交通・ 0.0	57,100	
b	() 42,622	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.8]	50,862	100 [107.1]	47,490	接近 環境 0.0	47,500	
c	() 56,780	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	55,889	100 [99.6]	56,113	画地 行政 0.0	56,100	
d	() 47,253	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	46,187	100 [97.4]	47,420	その他 0.0	47,400	
e	() 63,065	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,254	100 [121.8]	51,933	[100.0] 100	51,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 -14.5	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 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -2.0	環境 +15.0	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： 52,100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		自己所有が中心の戸建住宅地域内にあり、賃貸市場の熟成度が低く、敷地の規模(113㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的であるため。						

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

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
北九州小倉北(県) - 8	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	106,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,100 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	67,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区寿山町4 0 5 番 1 「寿山町4 - 3 0」			地積 (m ²)	1,358 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	共同住宅 R C 4	中規模の一般住宅、中層マンション等が混在する住宅地域	西9.5 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	小倉3 km	(その他) 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 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 50 m、規模 1,500 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9 . 5 m 県道	交通施設	J R 小倉駅南東方3 km 法令 1 中専 (60,200) 規制 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	地域要因に変化がなく、今後とも当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	55,200 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	同一需給圏は小倉北区及び小倉南区の住宅地域一円である。需要者はマンション業者、賃貸不動産業者等である。当地域の周辺の熊本二丁目において、地元マンション業者による1 3 階建マンション (3 6 戸) が建設中 (令和 4 年 1 月竣工予定) である。まとまった画地の取引が少なく、需給動向をつかみ難いが、条件の良い物件に対する需要は堅調である。建物の現況等により総額にバラツキがあるため、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 2 事例の価格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。周辺に賃貸アパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	北九州小倉北 - 6	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格	59,500 円 / m ²	[99.7]	100	100	[100.0]	77,000	地 街路 -3.0 域 交通 -12.0 要 環境 -7.0 因 行政 -3.0 其他 0.0
			100	[100.0]	[77.0]	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			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 76,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格変動状況要因	一般的な要因	人口は横這いしないし微増傾向で推移。低金利政策等により、都心部及びその周辺のマンションの販売は好調を維持している。	
	代表標準地 標準地 標準地番号	-	公示価格	円 / m ²			地域要因	同一県道沿いの戸建分譲地に高値取引が見られるほか、マンション用地としての需要も根強く、地価は上昇している。
	変動率	年間 +1.8 %	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	小倉北3C - 11005	北九州市小倉北区		底地	()	台形	北西11 m 県道 北6 m 東4 m 三方路		1 中専 (70,200) 宅造規制区域		
b	小倉北3C - 11115	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	北7.5 m 道路 西5.7 m 角地		1 低専 (60,80) 宅造規制区域		
c	小倉北3C - 10906	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東7.7 m 市道		近商 (90,200)		
d	小倉北3C - 10914	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南7.5 m 市道 西5.5 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	小倉北3C - 10805	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南4 m 市道		1 住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(60,499) 75,624	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [99.8]	75,776	<u>100</u> [96.0]	78,933	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	78,900	
b	() 52,716	<u>100</u> [100.0]	[99.9] 100	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [87.2]	75,492	<u>100</u> [92.2]	81,879	画地 0.0 行政 0.0	81,900	
c	() 75,657	<u>100</u> [100.0]	[99.9] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	83,979	<u>100</u> [103.5]	81,139	その他 0.0	81,100	
d	() 91,318	<u>100</u> [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.9]	90,956	<u>100</u> [114.0]	79,786	その他 0.0	79,800	
e	() 83,880	<u>100</u> [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	84,048	<u>100</u> [104.8]	80,198	[100.0] 100	80,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -0.2	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 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 -12.8	行政 0.0	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 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +25.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	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： 80,400 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)
	39,698,159	8,141,135	31,557,024	28,259,300	3,297,724	(0.9542) 3,146,688	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	74,921,143 円 (55,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	380.00	R C 7 F		2,680.00		
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 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	1,358 ㎡	28.5 m x 48.0 m	前面道路： 県道 9.5 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 5 7 ㎡程度である。			有効率 の理由	88.6 %	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	住宅	380.00	85.0	323.00	1,380	445,740	1.0	445,740
~ 2	住宅	380.00	90.0	342.00	1,400	478,800	1.0	478,800
3 ~ 4	住宅	380.00	90.0	342.00	1,417	484,614	1.0	484,614
5 ~ 7	住宅	380.00	90.0	342.00	1,440	492,480	1.0	492,480
~		20.00						
計		2,680.00	88.6	2,375.00		3,371,208		3,371,208
年額支払賃料				3,371,208 円 x 12ヶ月 = 40,454,496 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				40,454,496 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 1,618,180 円				
以上計 + a+ - -				38,836,316 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,371,208 円 x 96.0 % x 1.00 % = 32,364 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 %) 3,371,208 円 x 96.0 % x 0.2563 = 829,479 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 + + +				39,698,159 円 (29,233 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	小倉北 3 C (賃) - 10402	1,387 (1,279)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,483	対象基準階の 月額実質賃料 1,448 円/㎡
b	小倉北 3 C (賃) - 21150	1,261 (1,210)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,413	月額支払賃料 (1,417 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	1,844,000 円	461,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,213,635 円	40,454,496 x	3.0 %
公租公課	土地 243,000 円	査定額	
	建物 3,918,500 円	461,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	461,000 円	461,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	461,000 円	461,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,141,135 円 (	5,995 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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	461,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 2,680.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
		設備部分 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	28,259,300 円 (20,809 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		39,698,159 円	
総費用		8,141,135 円	
純収益 -		31,557,024 円	
建物等に帰属する純収益		28,259,300 円	
土地に帰属する純収益 -		3,297,724 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,146,688 円 (2,317 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	74,921,143 円 (	55,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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, 藤村不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州小倉北(県) - 9, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 藤村 吉次 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,500 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 3年1月], 62,000 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 location, area, market characteristics, and price adjustments.

(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3C - 11304	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西5m市道 南東6m 準角地		1中専 (70,200)		
b	小倉北3C - 11305	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北東6m市道		1住居 (660,200)		
c	小倉北3C - 11303	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西20m県道 北東4m 二方路		2住居 (70,200)		
d	小倉北3C - 10114	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北東6m市道		1中専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 89,161	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	87,675	100 [111.1]	78,915	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	78,900	
b	() 77,740	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	82,159	100 [105.0]	78,247	画地 0.0 行政 0.0	78,200	
c	() 104,156	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	102,522	100 [130.5]	78,561	その他 0.0	78,600	
d	() 89,250	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	96,256	100 [121.7]	79,093		79,100	
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 +0.08	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 +10.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +23.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +17.0	画地 -7.0	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 :	78,700 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)
	3,523,863	703,140	2,820,723	2,181,020	639,703	(0.9750) 623,710	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,850,238 円 (70,700 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 (㎡)		
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	60%	200%	200%	210㎡	14.0 m x 16.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 50㎡程度ファミリータイプ			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	120.00	100.0	120.00	1,260	151,200	1.0	151,200	1.0	151,200
2 ~	居宅	120.00	100.0	120.00	1,260	151,200	1.0	151,200	1.0	151,200
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		302,400		302,400		302,400
年額支払賃料						302,400 円 x 12ヶ月 = 3,628,800 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						管理費の徴収は無いことを想定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,628,800 円 x 5.0 % 円 x % = 181,440 円				
以上計 + a+ - -						3,447,360 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						302,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,873 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 %) 302,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 73,630 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 + + +						3,523,863 円 (16,780 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	小倉北3C(賃) - 11301	1,354 (1,352)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,231	対象基準階の 月額実質賃料 1,288 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 11304	1,390 (1,389)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,390	月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	181,440 円	3,628,800 x	5.0 %
公租公課	土地 37,400 円	査定額	
	建物 283,900 円	33,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	703,140 円 (	3,348 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	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 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	2,181,020 円 (10,386 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,523,863 円
総費用			703,140 円
純収益 -			2,820,723 円
建物等に帰属する純収益			2,181,020 円
土地に帰属する純収益 -			639,703 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			623,710 円 (2,970 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,850,238 円 (		70,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	9,730,000 円	1㎡当たりの価格	45,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	37,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区篠崎 4 丁目 1 5 5 1 番 2 7 「篠崎 4 - 7 - 3 1」			地積 (㎡)	213	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他) 宅造規制区域	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 4 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉 1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模			220 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 南小倉駅 南西方 1.5 km	法令 1 低専 (50,80)	宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内にあり、現状の土地利用を継続すると考えられる。高台に存するものの、類似地域の動向等を受け、地価水準はしばらく横ばいで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		45,700 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	同一需給圏は小倉北区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で、市内都心部への通勤者等を主体とする。中小規模の戸建住宅が建ち並び、利便性が劣る高台の住宅地域に存するものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準は横ばいで推移している。なお、取引の中心となる土地の価格帯については、1,000 万円をほぼ上限として推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸住宅が殆どなく、自己利用が支配的なことから、需要者の意思決定については、居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点に留意のうえ、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的價格が得られた。したがって、本件では、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	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 45,700 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 0.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	- 1 対象基準地の検討		- 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		変動率	(一般的) 小倉北区は、近年、市内で唯一人口が増加した区であり、利便性等に優る中心部への需要が増し、都心回帰の動きが進んでいる。
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号 -		年間	(地 域) 高台の住宅地域にあるものの、類似地域の動向等を受け、地価水準は横ばいで推移している。
	前年標準価格 45,700 円 / ㎡		代表標準地 標準地		標準地番号 -		半年間	(個 別 的) 個別的要因に変動はない。
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 -			
	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							

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3C - 11204	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北西9.5 m市道 東30 m 二方路		1住居 (70,200)		
b	小倉北3C - 11203	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	西5.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	小倉北03C - 11505	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	東28 m市道		1住居 (60,200) 宅造規制区域		
d	小倉北3C - 11208	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道 南西4 m 角地		1低専 (60,80)		
e	小倉北3C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.7 m市道		1中専 (60,188) 居住外・都市外 その他		
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	() 40,161	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	46,056	$\frac{100}{[111.3]}$	41,380	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	41,400	
b	() 42,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	47,067	$\frac{100}{[108.1]}$	43,540	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	43,500	
c	() 34,397	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,139	$\frac{100}{[119.0]}$	41,293	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	41,300	
d	() 47,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,267	$\frac{100}{[99.0]}$	46,734	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	46,700	
e	() 42,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.8]}$	50,862	$\frac{100}{[109.3]}$	46,534	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	46,500	
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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0	画地 -12.8	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 +2.0	画地 -10.0	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 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,700 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第1種低層住居専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域内にあり、賃貸市場の熟成度が低いため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	4,970,000 円	1㎡当たりの価格	45,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区都1丁目1013番18 「都1-15-18」				地積 (㎡)	110	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)	
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び丘陵地斜面の住宅地域	南東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 11 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	丘陵地斜面に存する住宅地域	街路	4.5 m 市道	交通施設	小倉駅 南西方4 km	法令 1 中専 (60,180) 規制
地域要因の将来予測	丘陵地の既存住宅地域で特段の動きはない。街路の系統連続性の劣る地域で需要は弱含み。地価は、新規供給物件との相対的競争力の低下から、今後も下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,200 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、小倉北区の住宅地域一円である。主たる需要者は、市内居住者及び企業従事者たる個人と考えられる。居住環境等は普通であるが、丘陵地に位置している為、画地規模、街路条件等がやや劣り、また市内郊外部における低価格の住宅地の供給などにより、当該地域への需要は減退している。新築の戸建住宅が供給される事は少なく、土地需要の中心となる価格帯は、600万円～800万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートをはじめ戸建住宅の賃貸も含め収益物件は皆無である。戸建住宅を主とし自用目的での取引が支配的である。本件では、現実の不動産市場の裏付けのある比準価格を採用し、一般的要因及び地域要因の推移・動向、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8) 公規価示標準格と格しをた	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 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 -5.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 41,400 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	43,100		
(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 45,400 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らぎ回復基調にある。小倉北区の人口は微増傾向で推移。			
	- 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/㎡				変動形状要因の	地域要因	中心部よりやや離れた丘陵地の住宅地域であり、その相対的な競争力の低下により需給動向には陰りが見られる。	
変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				個別的要因			価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北3C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.7 m市道		1 中専 (60,188) 居住外・都市外 その他		
b	小倉北3C - 10709	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 住居 (60,160) 居住内・都市外		
c	小倉北3C - 10707	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西4 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,160) 居住内・都市外		
d	小倉北3C - 10506	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西2.7 m道路		1 中専 (60,160) 居住外・都市外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 42,622	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	49,850	100 [107.1]	46,545	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,500	
b	() 48,761	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,761	100 [110.2]	44,248	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	44,200	
c	() 40,862	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	47,294	100 [105.9]	44,659	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,700	
d	() 40,917	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	45,463	100 [102.7]	44,268	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	44,300	
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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	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 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 -13.6	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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,200 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				既成住宅地のため							
(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	地域的特性から、賃貸市場が未成熟で適正な賃料の把握が困難な為、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 3 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
北九州小倉北(県) - 12	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	22,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	48,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉北区黒原 2 丁目 3 番 7 7 外 「黒原 2 - 3 7 - 2 0」				地積 (m ²)	380	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	南 7.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 4 km	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 23 m、			規模	350 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	画地規模が比較的大きい傾斜地の住宅地域	街路	7.5 m 市道	交通施設	小倉駅 南東方 4 km	法令 1 低専 (50,80) 規制 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
地域要因の将来予測	傾斜地勢にありながらミニ分譲や建替えを伴う売買等が散見される傾向にあり、利用形態を維持しつつも地価水準の下げ止まり感が徐々に顕在化している。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,300 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	小倉北区東部の足立山麓に広がる戸建住宅地域で、急峻な地勢を呈している。同一需給圏は県道湯川赤坂線の東西に広がる戸建住宅地域であり、主たる市場参加者は小倉北区の中心市街地に通勤するエンドユーザーである。最近の住宅市場の特性として住み易さについて価格二極化が進み、急峻な地勢に加えて画地規模が比較的大きい当該地域の土地については敬遠される傾向にあったが、最近ではミニ分譲をはじめ土地取引が散見され市況の変化がみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる需要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と判断し、本件では比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	
	標準地番号	-						準 交通 域	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			準 交通 域	
(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		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスについてワクチン接種率が上昇するに従い、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。				
	継続 新規	前年標準価格			59,700 円 / m ²	〔地域要因〕	人口の減少と高齢化が進む現状では暮し易さについての選別が厳格さを増しており、傾斜地勢の地域での需要は弱含みで推移している。		
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	北九州小倉北 - 6	〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。		
公示価格	59,500 円 / m ²	変動率	年間 -0.7 %	半年間 -0.3 %					

(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3C - 11108	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西4.3 m市道 南東2.5 m 角地		1 中専 (70,172)				
b	小倉北3C - 11107	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西5.7 m市道 東3.7 m 二方路		1 中専 (70,200)				
c	小倉北3C - 11110	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西5.4 m市道		1 中専 (60,200)				
d	小倉北3C - 10407	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東3 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	() 53,794	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [88.2]	60,869	100 [97.0]	62,752	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	62,800			
b	() 66,743	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	65,303	100 [108.2]	60,354	環境 0.0 画地 0.0	60,400			
c	() 52,910	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	62,185	100 [108.2]	57,472	行政 0.0	57,500			
d	() 52,362	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [88.1]	59,375	100 [106.1]	55,961	その他 0.0	56,000			
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +4.0
c	正常	% / 月 -0.02	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +4.0
d	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 -4.0	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： 59,300 円/㎡〕					

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

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
北九州小倉北(県) - 13	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	8,770,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	55,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 4 番 7 「中井 1 - 2 4 - 2 3」			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)			
	台形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既存住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.5 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	旧来から戸建住宅のほか低層共同住宅等もみられる地域	街路	6 m 市道	交通施設	九州工大前駅 南東方 1.5 km 法令 1 住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	低金利政策、住宅購入資金の減税効果を背景に、小倉北区西部の住宅地域においても住宅地の需要は堅調であり、周辺にはミニ開発を伴う分譲がみられることから、地価水準の緩やかな底上げが続くと予測する。								
(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	標準価格	68,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	37,200 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	対象基準地は小倉北区の中心市街地から北西方 3 km 付近の既存市街地にある住宅地で、同一需給圏は小倉北区の中心市街地外縁部に広がる一円の住宅地域である。主たる需要者は中心市街地に通勤するエンドユーザーで、近年は周辺類似地域の地価が上昇基調にあり、当該地域の土地の取引価格帯は総額 1,000 万円 ~ 1,500 万円が中心と見られる。近隣地域においては近年、若年層の流出が目立ち、少子高齢化の進行が顕著である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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り、収益目的で新たに土地を取得する例は稀であり、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。また、指定基準地からの比準価格との均衡を得ており、妥当性が検証できた。したがって、収益価格は参考程度にとどめ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
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	北九州小倉北(県) - 12	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 標準 交通 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	59,700 円 / ㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	65,700			
			100	[100.0]	[90.2]	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 67,000 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 +1.5 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因)	新型コロナウイルスについてワクチン接種率が上昇するに連れ、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。				
	(地域要因)		地域一円の少子高齢化が顕著であり、中心市街地への時間距離に比較的恵まれた立地に在りながら新たな宅地需要はやや弱含んでいる。		(個別的要因)	特段の変動要因はない。				

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3C - 20350	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)				
b	小倉北03C - 11502	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	西11 m市道 北5.4 m 角地		1中専 (70,200)				
c	小倉北3C - 10101	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西8 m市道		準工 (60,200)				
d	小倉北3C - 10501	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		1中専 (70,160) 居住外・都市外				
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	() 75,589	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	79,567	$\frac{100}{[100.0]}$	79,567	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 88,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,599	$\frac{100}{[120.0]}$	71,333		79,600 71,300			
c	() 42,268	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,268	$\frac{100}{[66.2]}$	63,849		63,800			
d	() 56,780	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,889	$\frac{100}{[82.5]}$	67,744		67,700			
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 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +20.0
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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 -10.0	環境 -25.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 68,000 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)
	1,678,030	354,700	1,323,330	1,116,630	206,700	(0.9750) 201,533	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,798,405 円 (37,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
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 %	129 ㎡	12.0 m x 11.0 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	単身向け 1 D K (平均的専有面積 3 0 ㎡) 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 ~ 2	住宅	60.00	100.0	60.00	1,200	72,000	1.0	72,000
~							1.0	72,000
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		144,000		144,000
年額支払賃料						144,000 円 x 12ヶ月 = 1,728,000 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)						0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,728,000 円 x 5.0 % 円 x % = 86,400 円		
以上計 + a+ - -						1,641,600 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						144,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,368 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 %) 144,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 35,062 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 + + +						1,678,030 円 (13,008 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	小倉北 3 C (賃) - 10402	1,387 (1,279)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,374	対象基準階の 月額実質賃料 1,227 円/㎡
b	小倉北 3 C (賃) - 11306	1,250 (1,250)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,066	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	小倉北 3 C (賃) - 11301	1,354 (1,352)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,276	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	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	86,400 円	1,728,000 x	5.0 %
公租公課	土地	20,400 円	査定額
	建物	145,300 円	17,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	354,700 円 (	2,750 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(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	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 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	1,116,630 円 (8,656 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,678,030 円	
総費用		354,700 円	
純収益 -		1,323,330 円	
建物等に帰属する純収益		1,116,630 円	
土地に帰属する純収益 -		206,700 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		201,533 円 (1,562 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,798,405 円 (	37,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 14	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	29,200,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	69,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区金鶏町9 1番2 「金鶏町6 - 10」			地積 (㎡)	340	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)			
	長方形 1:1.5	事務所兼共同住宅 RC 4	中規模住宅、マンション 等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉1.8 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 70 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	八幡東区境に近い幹線道路背後の住宅地域	街路	6 m市道	交通施設	南小倉駅 西方1.8 km 法令 1住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	到達交差点背後の住宅地域で、交通利便性も良く、地勢が概ね平坦で居住環境も良い。新型コロナウイルス感染症の影響もあまり見られず住宅地需要は比較的旺盛な状況にある。								
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	86,500 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	59,700 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、小倉北区を中心とする既存の住宅地域と判定される。需要者の中心は、市内に通勤する個人等が中心で他の市区町からの流入も期待される。近隣地域周辺は、国道3号と旧電車通りの交差点に近く、小倉南区、八幡東区からの流入も容易であり、緩やかな傾斜地を生かして市街地が形成され、大型小売店舗も徒歩圏内にあり、生活利便性に恵まれた住宅地域を形成している。かかるなか、住宅地需要は堅調に推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見する住宅地域であるが、自用目的の住宅が主たる使用であり、土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと見られる。よって、市場性を反映し実証的な価格である標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	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	59,700 円 / ㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	85,500			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[69.3]	100				0.0 -3.0 -30.0 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 85,600 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況要因	
	変動率	年間 +0.5 %	半年間	%	(一般的要因)	当地区の経済は、感染症の影響があるものの基調としては持ち直し傾向。個人消費及び住宅投資も持ち直し。人口は横ばい乃至微増傾向。				
					(地域要因)	利便性、住環境の良好な住宅地であり、需要は顕在化しており堅調である。				
					(個別的要因)	生活利便性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北3C - 10705	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	東5.9 m市道 南5.8 m 二方路		1住居 (80,200) 居住内・都市外				
b	小倉北03C - 11502	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	西11 m市道 北5.4 m 角地		1中専 (70,200)				
c	小倉北3C - 11201	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西5.8 m市道		近商 (90,200)				
d	小倉北3C - 20754	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6.8 m市道		1住居 (60,200)				
e	小倉北3C - 10112	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		近商 (90,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 73,557	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	86,538	$\frac{100}{[100.0]}$	86,538	街路 0.0 交通・接近 0.0	86,500			
b	() 88,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,599	$\frac{100}{[97.9]}$	87,435	環境 0.0	87,400			
c	() 83,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	92,724	$\frac{100}{[107.3]}$	86,416	画地 0.0	86,400			
d	() 79,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,868	$\frac{100}{[93.0]}$	85,880	行政 0.0	85,900			
e	() 80,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	89,859	$\frac{100}{[96.9]}$	92,734	その他 0.0 [100.0] 100	92,700			
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 -2.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -13.3	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 -7.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 86,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,811,845	1,307,016	5,504,829	4,629,770	875,059	(0.9750) 853,183	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	20,313,881 円 (59,700 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 (㎡)		
共同住宅	150.00	S 3 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	340 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積約 70 ㎡			有効率の理由	93.3 %	共同住宅としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	150.00	90.0	135.00	1,280	172,800	1.0	172,800
~ 2	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,280	182,400	1.0	182,400
~ 3	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,280	182,400	1.0	182,400
~								
~								
計		450.00	93.3	420.00		537,600		537,600
年額支払賃料					537,600 円 x 12ヶ月 = 6,451,200 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 576,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					6,451,200 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 351,360 円			
以上計 + a+ - -					6,675,840 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					537,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,107 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 %) 537,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 130,898 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,811,845 円 (20,035 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	小倉北3C(賃) - 10401	1,609 (1,484)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,540	対象基準階の 月額実質賃料 1,308 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 10402	1,387 (1,279)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,300	月額支払賃料 (1,280 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	283,600 円	70,900,000 x	0.4 %
維持管理費	210,816 円	7,027,200 x	3.0 %
公租公課	土地 68,200 円	査定額	
	建物 602,600 円	70,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,307,016 円 (	3,844 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	70,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 450.00 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	4,629,770 円 (13,617 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,811,845 円	
総費用		1,307,016 円	
純収益 -		5,504,829 円	
建物等に帰属する純収益		4,629,770 円	
土地に帰属する純収益 -		875,059 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		853,183 円 (2,509 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	20,313,881 円 (	59,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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
北九州小倉北(県) - 15	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	87,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉北区片野新町3丁目445番「片野新町3-3-3」				地積(㎡)	170	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	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	城野440m	(その他)地区計画(60,120)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 90m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 13m、規模 170㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	城野駅北方440m	法令規制 1住居(60,120)地区計画
	地域要因の将来予測	J R 城野駅北側の土地区画整理事業が実施された住宅地域であり、利便性と居住環境が整っている。地価は強含んでいる。土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,200 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、小倉北区内の住宅地域と小倉南区北部の住宅地域である。需要者は、北九州市内に勤務地を有する個人が中心である。近隣地域は、J R 城野駅北側の土地区画整理事業が実施された利便性と居住環境が良好な住宅地域であり、低金利、銀行貸出の増加等を背景に需要は堅調であり、地価は強含んでいる。需要の中心となる価格帯は、土地で1400万円～1600万円程度、新築戸建住宅で4000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域に存しており、自己使用目的での取引が殆どであり、収益性によって地価が形成されている地域ではない。本件では、小倉北区及び小倉南区北部の住宅地域において規範性を有する複数の取引事例を収集のうえ比準価格を査定しており、当該価格の精度を確保し得ている。したがって、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100	100	標準化交通環境補正行政その他
(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 86,200 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化したが、持ち直しの動きが続いている。小倉北区の人口は、安定的に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	J R 城野駅北側の土地区画整理事業が実施された住宅地域である。需要者が比較的多く、地価は強含んでいる。		
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(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3C - 10601	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m 県道 北東6 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	小倉北3C - 10906	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東7.7 m 市道		近商 (90,200)	
c	小倉北3C - 10914	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南7.5 m 市道 西5.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	小倉南3C - 10505	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	南8.3 m 市道		1 住居 (60,200)	
e	小倉南3C - 10514	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東6 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	() 82,375	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	81,648	100 [95.8]	85,228	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	85,200
b	() 75,657	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	83,979	100 [95.0]	88,399	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	88,400
c	() 91,318	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.9]	90,956	100 [104.9]	86,707	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	86,700
d	() 71,189	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	72,186	100 [83.0]	86,971	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	87,000
e	() 88,161	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,161	100 [99.6]	88,515	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	88,500
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 +0.15	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 +0.15	街路 +1.0 画地 -0.1	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 +6.0		
d	正常	% / 月 +0.15	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +6.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,200 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		土地区画整理事業が施行された戸建住宅地域であり、収益性によって土地価格が形成されている地域ではないため、収益還元法を適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	640,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区京町3丁目30番6外「京町3-11-7」			地積(㎡)	201	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(80,500) 防火 (その他) 駐車付置義務 (100,500)		
	正方形 1:1	店舗兼共同住宅 RC 8	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北25m 市道	水道、ガス、下水	小倉350m			
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 90m、南 20m、北 50m			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 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5m市道	交通 小倉駅 南東方350m	法令 商業(100,500) 防火 駐車付置義務			
	地域要因の将来予測	当該地域は小倉北区の中心部に位置する商業地域である。商業繁華性にはやや劣るが利便性に優ることから一定の需要は見られる。特段の変動要因はないことから、土地利用は当面現状を維持すると予測する。							
(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	673,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	529,000 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	同一需給圏は小倉北区の中心商業地域で、主たる需要者は店舗兼共同住宅やオフィスビルの運営を主とするデベロッパーや地場不動産業者等であるが、圏域外からの流入も期待される。商業繁華性はやや劣るものの、南口東地区再開発の影響も期待されるほか、利便性及び環境に優れ共同住宅など多様な需要が見込まれることから、地価は堅調に推移している。近隣地域及び周辺においては取引規模がまちまちであり、取引の中心となる価格帯を見出すことは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小倉駅周辺の商業地域であり立地条件には優るものの、店舗需要が総じて弱いことから元本価値に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に求められた。したがって規範性のある事例に基づき求められた比準価格が相対的に説得力を有すると判断した。価格の最終決定にあたっては、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、周辺地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		- 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 % 半年間 %		変動状況要因の
	変動率		年間	%	半年間	%	<p>(一般的要因) 圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による下押し圧力が強い状況にあるものの、持ち直しの動きも見られる。</p> <p>(地域要因) この一年間に特段の環境変化は認められない。小倉駅南東側の商業地域で多様な需要が見込まれ、地価は堅調に推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動は認められない。</p>		

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3C - 10806	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西13 m市道 北5.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務					
b	小倉北3C - 20852	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		商業 (100,270) 特別用途地区					
c	小倉北3C - 20854	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,432)					
d	小倉北3C - 20853	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西40 m県道		商業 (100,500) 駐車場整備地区 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	() 907,177	$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	635,401	$\frac{100}{[93.1]}$	682,493	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	() 502,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	526,541	$\frac{100}{[78.5]}$	670,753		682,000				
c	() 483,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	483,937	$\frac{100}{[71.4]}$	677,783		671,000				
d	() 581,429	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	498,692	$\frac{100}{[77.5]}$	643,474		678,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			643,000				
									[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	買進み	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+1.0	環境	-5.0
			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 +0.11	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-10.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-11.0	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	-8.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
d	買進み	% / 月 +0.37	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	-20.0
			画地	-10.0	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： 673,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,956,823	4,209,760	16,747,063	11,949,900	4,797,163	(0.9534) 4,573,615	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	106,363,140 円 (529,000 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	165.00	R C 6 F		990.00		
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 駐車付置義務 防火	100 %	500 %	500 %	201 ㎡	14.3 m x 14.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2階はフロア貸店舗、3階～6階は共同住宅(1LDK)			有効率 の理由	81.7 %	店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	165.00	75.0	123.75	4,200	519,750	4.0	2,079,000	
							2.0	1,039,500	
2 ~	店舗	165.00	75.0	123.75	3,000	371,250	4.0	1,485,000	
							2.0	742,500	
3 ~ 6	住宅	165.00	85.0	140.25	1,600	224,400	1.0	224,400	
							1.0	224,400	
~									
~									
計		990.00	81.7	808.50		1,788,600		4,461,600	
								2,679,600	
年額支払賃料				1,788,600 円 x 12ヶ月 =					21,463,200 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				21,463,200 円 x 5.0 % 円 x % =					1,073,160 円
以上計 + a+ - -									20,390,040 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,461,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =					42,385 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 %) 2,679,600 円 x 95.0 % x 0.2060 =					524,398 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 + + +				20,956,823 円 (104,263 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	小倉北3C(賃) - 10801	4,379 (4,368)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,379	対象基準階の 月額実質賃料 4,358 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 10802	3,788 (3,653)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,209	月額支払賃料 (4,200 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	915,000 円	183,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,073,160 円	21,463,200 x	5.0 %
公租公課	土地 300,100 円	査定額	
	建物 1,555,500 円	183,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	183,000 円	183,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	183,000 円	183,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,209,760 円 (	20,944 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	183,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 990.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	11,949,900 円 (59,452 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,956,823 円	
総費用		4,209,760 円	
純収益 -		16,747,063 円	
建物等に帰属する純収益		11,949,900 円	
土地に帰属する純収益 -		4,797,163 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,573,615 円 (22,754 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	106,363,140 円 (	529,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	47,400,000 円	1㎡当たりの価格	262,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月] 210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区室町2丁目242番1「室町2-11-19」				地積(㎡)	181	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	
	長方形 1.2:1	店舗兼事務所 RC 5	事務所ビル、駐車場等が見られる既成の商業地域	北東16m 市道	水道、ガス、下水	西小倉100m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 0m、北 50m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 13.5m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	店鋪密度がやや劣る商業地域で、駐車場等の空地にマンション立地が見られる。	街路	16m市道	交通施設	西小倉駅 南東方100m	法令 商業(80,400)準防 規制 駐車場整備地区
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	274,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	222,000 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、小倉北区中心部及びその周辺の商業地域である。特に交通接近性、容積率等の行政的条件、商業性等が類似した地域に存する土地と代替性が強い。典型的な需要者は不動産業者やマンションデベロッパー等である。西小倉駅を中心に小規模店舗、家電量販店ほかマンション立地も進んでおり、需給は区内においては比較的安定している。取引価格のバラつきが多く、中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と類似の取引事例から求めた価格であり市場性を反映した実証的価格である。収益価格は、理論的な価格であるが、元本価格に対する適正な賃料を得る事が困難な傾向にある賃貸市場を反映して低位に試算された。よって、相対的規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考量し、指定基準地からの規準価格等との均衡にも留意し、一般的要因及び地域要因の推移・動向等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 0.0 地 街路 +2.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100		標準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
(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/㎡)	内訳	標準 交通 0.0 域 交通 -1.0
	北九州小倉北(県) 5 - 6	[104.4]	100	100	[100.0]	254,000		標準 環境 0.0 要 環境 -25.0
(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 259,000 円/㎡	[]	100	100	[]	100	254,000	標準 行政 +10.0
	- 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 年間 +1.2% 半年間 %	その他 0.0
		価格変動要因		(一般的要因) 景気は、新型コロナ感染症の影響が徐々に和らぎ回復基調にある。小倉北区の人口は微増傾向で推移。 (地域要因) 地域要因に大きな変化は見られない。店舗構成による需要発掘、商業中心地からの波及効果が見られる。 (個別的要因) 価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。				

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	小倉北3C - 10106	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西25 m県道 南西20 m 南東5.5 m 北東6 m 四方路		商業 (100,400)		
b	小倉北3C - 10104	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	長方形	東4.3 m市道		商業 (100,344)		
c	小倉北3C - 20851	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西5.8 m市道 北5.8 m 東1.8 m 三方路		商業 (100,348) 駐車付置義務		
d	小倉北3C - 20654	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,330)		
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	() 141,926	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [97.0]	100 [89.9]	165,683	100 [60.4]	274,310	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	274,000	
b	() 203,707	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	202,281	100 [70.4]	287,331	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	287,000	
c	() 182,722	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	179,706	100 [68.9]	260,821	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	261,000	
d	() 248,573	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	310,563	100 [113.2]	274,349	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	274,000	
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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 -35.0	画地 -10.1	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 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	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 +20.0	画地 -19.0	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： 274,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,351,171	2,852,180	10,498,991	8,684,900	1,814,091	(0.9534) 1,729,554	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	40,222,186 円 (222,000 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	144.00	R C 5 F		720.00		
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 %	181 ㎡	16.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域要因及び個別的な要因を考慮して判定した。			有効率の理由	78.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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	144.00	70.0	100.80	2,900	292,320	4.0	1,169,280	2.0	584,640
2 ~ 5	居宅	144.00	80.0	115.20	1,850	213,120	1.0	213,120	1.0	213,120
~										
~										
計		720.00	78.0	561.60		1,144,800				2,021,760 1,437,120
年額支払賃料						1,144,800 円 x 12ヶ月 = 13,737,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない				
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)						一時金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						13,737,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 686,880 円				
以上計 + a+ - -						13,050,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,021,760 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,207 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 %) 1,437,120 円 x 95.0 % x 0.2060 = 281,244 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						13,351,171 円 (73,763 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	小倉北3C(賃) - 20650	3,035 (2,867)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	3,043	対象基準階の月額実質賃料 3,009 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 20651	2,583 (2,574)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,870	月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	小倉北3C(賃) - 20601	2,461 (2,420)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,878	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	665,000 円	133,000,000 x	0.5 %
維持管理費	686,880 円	13,737,600 x	5.0 %
公租公課	土地 103,800 円	査定額	
	建物 1,130,500 円	133,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,852,180 円 (	15,758 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(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	133,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 720.00 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	8,684,900 円 (47,983 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,351,171 円
総費用			2,852,180 円
純収益 -			10,498,991 円
建物等に帰属する純収益			8,684,900 円
土地に帰属する純収益 -			1,814,091 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,729,554 円 (9,556 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	40,222,186 円 (		222,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	46,000,000 円	1㎡当たりの価格	460,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区魚町2丁目259番3「魚町2-1-15」			地積 (㎡)	100	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 (80,500) 防火 (その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,500)		
	長方形 1:2	店舗 S 3	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	西16m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉550m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 150m、北 30m			標準的使用	店舗・事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 14m、規模 100㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 1.6m 県道	交通 小倉駅南西方550m	法令	商業 (100,500) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、小倉北区都心部の商業地域。飲食店等は、休業又営業時間短縮の状況が続き、徐々に空テナントが出てきている。地価は、コロナ禍でマイナス感が強くなり、今後も下落圧力が続くものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所地				(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	標準価格	475,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	396,000 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、JR小倉駅を中心とする都心部の商業地域。近隣地域周辺では、小規模飲食店の新規出店も見られるが、コロナ禍のこの一年間、飲食店、アパレル関係、物販等の閉店が出てきている。都心部の地価は、訪日客増加等により上昇基調で推移していたが、新型コロナウイルスの影響により、一転してマイナスへの動きが強まり、上昇基調にブレーキがかかった。不動産投資は、賃料収入減のリスクがあり、先行き不透明の中、減速感・慎重さが見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する商業地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。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。従って、本件においては、市場価格からアプローチし、商業地の需給動向を反映する標準価格を重視して、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 0.0 地 街路 0.0
	標準地番号	北九州小倉北 5 - 11						標準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	公示価格	[100.0]	100	100	[105.0]	453,000	標準 環境 0.0 要 環境 +5.0		
	481,000 円/㎡	100	[105.0]	[106.1]	100		補 画地 +5.0 因 行政 0.0		
							正 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 +1.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100			標準 環境 0.0 要 環境 +5.0	
								補 画地 +5.0 因 行政 0.0	
								正 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 464,000 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。北区の人口は微増で推移。			
	- 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		変動状況		(地域要因)	アーケード街周辺は、飲食店等の収益減によりテナント需要は減少傾向。「セントシティ」は、各種店舗が出店し、商業施設として充実。			
	代表標準地 標準地	-	要因		(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。			
	標準地番号	-	の						
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 -0.9%	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	小倉北3C - 10104	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	長方形	東4.3 m市道		商業 (100,344) 駐車場整備地区					
b	小倉北3C - 20351	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北15 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
c	小倉北3C - 20352	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,432) 駐車場整備地区					
d	小倉北3C - 20353	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 203,707	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	249,730	$\frac{100}{[62.1]}$	402,142	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
b	() 353,160	$\frac{100}{[130.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	283,100	$\frac{100}{[63.8]}$	443,730		422,000				
c	() 483,937	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	477,646	$\frac{100}{[90.7]}$	526,622		466,000				
d	() 248,573	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	302,584	$\frac{100}{[70.6]}$	428,589		553,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			450,000				
									[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 -0.08	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	-10.0 -8.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-25.0
b	その他	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-30.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -3.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-5.0
d	正常	% / 月 -0.08	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	-8.0 -5.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-20.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔 比準価格 : 475,000 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)
	9,448,734	1,956,100	7,492,634	5,615,010	1,877,624	(0.9486) 1,781,114	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	39,580,311 円 (396,000 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・事務所	75.00	S	5 F	395.00		
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 特別用途地区 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	100 ㎡	7.0 m x 14.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 5 F : フロア貸し			有効率 の理由	74.1 %	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	75.00	70.0	52.50	3,900	204,750	4.0	819,000
~ 2	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,700	162,000	2.0	409,500
3 ~ 5	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,400	144,000	4.0	648,000
~	搭屋	20.00					2.0	324,000
~							4.0	576,000
計		395.00	74.1	292.50		798,750	2.0	288,000
年額支払賃料						798,750 円 x 12ヶ月 = 9,585,000 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 (%))						9,585,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 479,250 円		
以上計 + a+ - -						9,105,750 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,195,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,353 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 %) 1,597,500 円 x 95.0 % x 0.2060 = 312,631 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						9,448,734 円 (94,487 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	小倉北3C(賃) - 10301	3,981 (3,971)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,846	対象基準階の 月額実質賃料 4,047 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 10302	3,512 (3,387)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,132	月額支払賃料 (3,900 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	400,500 円	80,100,000 x	0.5 %
維持管理費	383,400 円	9,585,000 x	4.0 %
公租公課	土地	331,200 円	査定額
	建物	680,800 円	80,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	80,100 円	80,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	80,100 円	80,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,956,100 円 (	19,561 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9486
(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	80,100,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 395.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 % + 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	5,615,010 円 (56,150 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,448,734 円	
総費用		1,956,100 円	
純収益 -		7,492,634 円	
建物等に帰属する純収益		5,615,010 円	
土地に帰属する純収益 -		1,877,624 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,781,114 円 (17,811 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	39,580,311 円 (	396,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
北九州小倉北(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	44,400,000 円	1㎡当たりの価格	427,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉北区魚町2丁目75番「魚町2-3-4」				地積(㎡)	104	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(80,500) 防火	
	長方形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 4	小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ中心部の商業地域	北4m 市道	水道、ガス、下水	小倉400m	(その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,320)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 0m、北 20m			標準的使用	中低層の店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 13m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小倉駅 南方400m	法令規制	商業(100,320) 防火 駐車場整備地区 特別用途地区	
(3)最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	429,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	318,000 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、小倉北区中心部の一円の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者、地場の不動産業者等であるが、圏外からの参入も見られる。専門店の高度に集積するアーケード街の一角にあるが、郊外型店舗との競合、福岡市への消費流出から長期間需要は弱みで推移。底打後、近年の店舗構成の変化から飲食店を中心に新たな需要が喚起されていたが、逆に新型コロナの影響が直撃。中心価格帯は規模によるが総額6000万円程度。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、自用の店舗のほか、後継者難による廃業店舗の賃貸物件も混在している。テナントの入れ替わりも多い中で適正な賃料水準は見だし難く、アーケード街による下層階への利用の集中から収益面への制約も多く収益価格の規範性は相対的に劣る。従って、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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 431,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	商業地は人口減、構造の問題を抱えながらも、低金利、店舗構成の変化から需要は好転していたが、新型コロナの影響が懸念される。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡						
変動率		年間 -0.9%	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	小倉北3C - 21053	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北15 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
b	小倉北3C - 21054	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,400)	
c	小倉北3C - 21055	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	東5.9 m市道		商業 (90,354)	
d	小倉北3C - 21056	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西19 m県道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
e	小倉北3C - 21057	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,432) 居住誘導区域内 その他	
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	() 353,160	100 [120.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	306,692	100 [74.2]	413,332	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	413,000
b	() 248,573	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	302,584	100 [69.2]	437,260	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	437,000
c	() 306,368	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	312,802	100 [73.5]	425,581	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	426,000
d	() 400,754	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	415,181	100 [94.8]	437,955	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	438,000
e	() 483,937	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	477,646	100 [111.4]	428,767	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	429,000
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	その他	% / 月 -0.08	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -19.0	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 -4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
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 -16.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.13	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 +11.0 行政 +2.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	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 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 429,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,663,987	1,596,888	6,067,099	4,502,320	1,564,779	(0.9520) 1,489,670	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	33,103,778 円 (318,000 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 (㎡)		
店舗兼事務所	100.00	R C 3 F		300.00		
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
商業特別用途地区 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	320 %	104 ㎡	9.0 m x 15.0 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	1、2階を店舗、3階を事務所と想定。			有効率の理由	78.3 %	低層の店舗兼事務所としては標準的

(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	100.00	75.0	75.00	3,484	261,300	4.0	2.0	1,045,200	522,600
2 ~	店舗	100.00	80.0	80.00	2,800	224,000	4.0	2.0	896,000	448,000
3 ~	事務所	100.00	80.0	80.00	2,100	168,000	5.0		840,000	
~										
~										
計		300.00	78.3	235.00		653,300			2,781,200	970,600
年額支払賃料						653,300 円 x 12ヶ月 =				7,839,600 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,839,600 円 x 5.0 % 円 x % =				391,980 円
以上計 + a+ - -										7,447,620 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,781,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				26,421 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 %) 970,600 円 x 95.0 % x 0.2060 =				189,946 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 + + +						7,663,987 円 (73,692 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	小倉北3C(賃) - 11001	3,132 (3,026)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [97.0]	100 [90.0]	3,661	対象基準階の 月額実質賃料 3,554 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 11050	3,045 (3,030)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	3,447	月額支払賃料 (3,484 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	337,000 円	67,400,000 x	0.5 %
維持管理費	235,188 円	7,839,600 x	3.0 %
公租公課	土地 317,000 円	査定額	
	建物 572,900 円	67,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,400 円	67,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,400 円	67,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,596,888 円 (	15,355 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	67,400,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0668	躯体部分 0.0507 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,502,320 円 (43,292 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,663,987 円	
総費用		1,596,888 円	
純収益 -		6,067,099 円	
建物等に帰属する純収益		4,502,320 円	
土地に帰属する純収益 -		1,564,779 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,489,670 円 (14,324 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	33,103,778 円 (	318,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 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
北九州小倉北(県) 5 - 5	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	657,000,000 円	1㎡当たりの価格	870,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 3年1月] 630,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区魚町1丁目9番2外「魚町1-6-16」				地積(㎡)	755	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(80,600) 防火	
	長方形 1:2	銀行 RC 3	銀行、事務所等が建ち並び商業地域	東40 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉180 m	(その他) 高度地区 駐車場整備地区 (100,600)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗、事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、			規模	800 m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	小倉駅南口側の商業地域	街路	4 m 県道	交通施設	小倉駅 南方180 m 法令 商業(100,600) 防火 高度地区 駐車場整備地区	
(3)最有効使用の判定	中高層店舗、事務所地				(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	930,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	663,000 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	小倉北区の商業中心部にあるオフィス街であり、既存オフィスの平均空室率は15%台で推移し、既存オフィスの平均募集賃料は1㎡当たり2,000円台、新築オフィスは3,000円程度で推移し、路面店舗は1㎡当たり6,000円~9,000円で推移している。同一需給圏は小倉北区の商業地域一円で、主たる市場参加者はオフィス等のテナントビルの運営能力を持った不動産会社等であり、そこでは収益性が取引の重要な判断基準となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格が上記のとおり求められた。比準価格は実証的であり、収益価格は収益性を反映し理論的で投資用不動産取引の判断指標となるが、純収益の査定過程において対象不動産の画地条件等の個別性を厳格に反映し難く、手法適用の限界から両価格間に開差が生じたと思料する。本件では不動産の収益性も織込んで形成された取引価格を基に導出された比準価格の説得力が相対的に富むと判断して、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 補正 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 821,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	新型コロナウイルスについてワクチン接種率が上昇するに従い、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因	周辺商業施設のリニューアルが完了し人通りの改善が見込める事のほか不動産市場への投資が顕在しており市況は堅調に推移すると予測	
変動率		年間 +6.0 %	半年間 %	個別的要因	特段の変動要因はない。			

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3C - 10806	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西13 m市道 北5.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務				
b	小倉北3C - 20157	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		商業 (100,360) 特別用途地区				
c	小倉北3C - 20158	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道		商業 (100,330) 特別用途地区 駐車場整備地区				
d	小倉北3C - 20159	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,432) 居住誘導区域内 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	() 907,177	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	889,562	100 [78.8]	1,128,886	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	1,190,000			
b	() 502,934	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	513,198	100 [67.7]	758,047	画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	796,000			
c	() 889,567	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	889,567	100 [102.5]	867,870		911,000			
d	() 483,937	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	503,294	100 [62.6]	803,984		844,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	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 -5.0	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 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	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 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	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 -11.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	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： 930,000 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)	
	114,830,490	27,905,300	86,925,190	62,658,400	24,266,790	(0.9289) 22,541,421	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	500,920,467 円 (663,000 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 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	SRC 8F		4,030.00		
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
商業高度地区 駐車場整備地区 防火	100%	600%	600%	755㎡	16.0 m x 33.0 m	前面道路：県道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2階は店舗、3階～8階は事務所。地域において標準的な想定を行った。			有効率の理由	78.2%	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	500.00	70.0	350.00	7,560	2,646,000	4.0	10,584,000	2.0	5,292,000
2 ~	店舗	500.00	80.0	400.00	5,760	2,304,000	4.0	9,216,000	2.0	4,608,000
3 ~ 8	事務所	500.00	80.0	400.00	2,050	820,000	4.0	3,280,000		
~		30.00								
~										
計		4,030.00	78.2	3,150.00		9,870,000				39,480,000 9,900,000
年額支払賃料					9,870,000 円 x 12ヶ月 =					118,440,000 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)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					118,440,000 円 x 5.0 % 円 x % =					5,922,000 円
以上計 + a+ - -										112,518,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					39,480,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					375,060 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 %) 9,900,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =					1,937,430 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 + + +					114,830,490 円 (152,093 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	小倉北3C(賃) - 10801	4,379 (4,368)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [68.0]	100 [100.0]	6,571	対象基準階の 月額実質賃料 7,845 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 10803	4,838 (4,601)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [64.0]	100 [100.0]	8,307	月額支払賃料 (7,560 円/㎡)
c	小倉北3C(賃) - 10151	5,444 (5,200)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [65.0]	100 [100.0]	8,634	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	4,690,000 円	938,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,922,000 円	118,440,000 x	5.0 %
公租公課	土地 7,444,300 円	査定額	
	建物 7,973,000 円	938,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	938,000 円	938,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	938,000 円	938,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	27,905,300 円 (	36,961 円 / m ²)	(経費率 24.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9289
(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	938,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 4,030.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0668	躯体部分 0.0507 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	62,658,400 円 (82,991 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		114,830,490 円	
総費用		27,905,300 円	
純収益 -		86,925,190 円	
建物等に帰属する純収益		62,658,400 円	
土地に帰属する純収益 -		24,266,790 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		22,541,421 円 (29,856 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	500,920,467 円 (	663,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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, 神谷不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州小倉北(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 神谷 孝 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 212,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示準格価と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed appraisal reasoning and data.

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3C - 11205	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m国道		商業 (90,400)		
b	小倉北3C - 11313	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
c	小倉北3C - 20655	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南25 m国道		商業 (100,400)		
d	小倉北3C - 20656	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南西20.8 m市道 北東4 m 二方路		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	() 130,525	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	137,395	100 [59.4]	231,305	街路 0.0 交通・接近 0.0	231,000	
b	() 124,049	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,669	100 [55.0]	226,671	環境 0.0	227,000	
c	() 211,644	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	215,625	100 [97.0]	222,294	画地 0.0	222,000	
d	() 211,750	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	212,161	100 [90.0]	235,734	行政 0.0 その他 0.0	236,000	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 -25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 -10.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 +3.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 226,000 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)	
	18,140,552	3,952,030	14,188,522	12,211,100	1,977,422	(0.9534) 1,885,274	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	43,843,581 円 (178,000 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・事務所兼共同住宅	150.00	SRC 7F		1,050.00		
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%	600%	600%	247㎡	15.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域要因及び個別的要因を考慮して判定した。			有効率 の理由	87.1%	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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	150.00	75.0	112.50	2,400	270,000	4.0	1,080,000	2.0	540,000
~ 2	事務所	150.00	85.0	127.50	1,920	244,800	6.0	1,468,800		
3 ~ 7	共同住宅	150.00	90.0	135.00	1,550	209,250	1.0	209,250	1.0	209,250
~										
~										
計		1,050.00	87.1	915.00		1,561,050				3,595,050 1,586,250
年額支払賃料					1,561,050 円 x 12ヶ月 = 18,732,600 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化していない					
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)					一時金により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					18,732,600 円 x 5.0 % 円 x % = 936,630 円					
以上計 + a+ - -					17,795,970 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,595,050 円 x 95.0 % x 1.00 % = 34,153 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 %) 1,586,250 円 x 95.0 % x 0.2060 = 310,429 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					18,140,552 円 (73,444 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	小倉北3C(賃) - 20652	2,286 (2,286)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,540	対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 20653	2,125 (2,089)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,237	月額支払賃料 (2,400 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	935,000 円	187,000,000 x	0.5 %
維持管理費	936,630 円	18,732,600 x	5.0 %
公租公課	土地 116,900 円	査定額	
	建物 1,589,500 円	187,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	187,000 円	187,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	187,000 円	187,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,952,030 円 (	16,000 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(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	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	187,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 1,050.00 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	12,211,100 円 (49,438 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,140,552 円
総費用			3,952,030 円
純収益 -			14,188,522 円
建物等に帰属する純収益			12,211,100 円
土地に帰属する純収益 -			1,977,422 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,885,274 円 (7,633 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	43,843,581 円 (		178,000 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
北九州小倉北(県) 5 - 7	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	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	87,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 6 番 3 「中井 1 - 2 6 - 4」			地積 (㎡)	115	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)		
	台形 1 : 1.5	店舗兼住宅 L S 3	中小規模の各種近隣型の店舗が建ち並ぶ商業地域	南西 18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 1 8 m 国道	交通 九州工大前 1.5 km	法令 近商 (80,200) 準防			
	地域要因の将来予測	近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。新型コロナウイルスの影響下においても需給に大きな変動はなく、地価は安定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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	77,100 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区都心部外延の商業地域である。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。近隣地域は国道沿線の近隣型店舗を主とした既成商業地域で繁華性は高くないが背後住宅地の広がりが大きく、コロナの影響下においても需給に大きな変化はなく安定した状況にある。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、小倉北区都心部外延の国道沿線の既成商業地域であるが、賃貸物件は古いものが多く価格の形成が不動産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り、収益価格はやや低位に試算された。そこで本件では、小倉北区都心部外延の幹線及び準幹線沿線に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格と比較考量し、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	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 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	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 108,000 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	標準地	公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 0.0 % 半年間 %
	変動率		年間	0.0 %	半年間	%			
	価格形成要因		変動状況		(一般的 要因)	新型コロナウイルスの影響により歓楽街や飲食店街では市況は悪化しているがマンション適地等では需要は旺盛で、用途による二極化がみられる。			
	価格形成要因		変動状況		(地域 要因)	都心部外延の幹線沿線の既成商業地域で、新型コロナウイルスの影響下においても需給に大きな変動はなく、地価は安定的に推移している。			
	価格形成要因		変動状況		(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3C - 10610	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東40 m市道		1住居 (60,200)					
b	小倉北3C - 11303	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道 北東4 m 二方路		2住居 (70,200)					
c	小倉北3C - 11205	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m国道		商業 (90,400)					
d	小倉北3C - 10403	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	西22 m市道 北6 m 東6 m 三方路		商業 (100,400)					
e	小倉北03C - 11502	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	西11 m市道 北5.4 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	() 102,087	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,597	$\frac{100}{[83.2]}$	123,314	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	() 104,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	102,522	$\frac{100}{[92.2]}$	111,195		123,000				
c	() 130,525	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	137,395	$\frac{100}{[122.0]}$	112,619		111,000				
d	() 76,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	75,426	$\frac{100}{[78.1]}$	96,576		113,000				
e	() 88,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,599	$\frac{100}{[78.3]}$	109,322		96,600				
									[100.0] 100	109,000				
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 +0.18	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	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	-5.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	+15.0
			画地	-5.0	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	0.0	交通・接近	-7.0	環境	-20.0
			画地	+1.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	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	-6.0	交通・接近	-2.0	環境	-15.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 110,000 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)
	2,963,037	620,678	2,342,359	1,951,080	391,279	(0.9746) 381,341	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	8,868,395 円 (77,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	90.00	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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	115 ㎡	9.0 m x 12.0 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 階は店舗、2 階は 1 L D K 2 室			有効率 の理由	87.5 %	低層店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	90.00	85.0	76.50	1,820	139,230	4.0	556,920
							2.0	278,460
~ 2	住宅	90.00	90.0	81.00	1,400	113,400	1.0	113,400
							1.0	113,400
~								
~								
~								
計		180.00	87.5	157.50		252,630		670,320
								391,860
年額支払賃料				252,630 円 x 12ヶ月 = 3,031,560 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 (%))				3,031,560 円 x 5.0 % + 円 x % = 151,578 円				
以上計 + a+ - -				2,879,982 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				670,320 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,368 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(5 年) 運用利回り(1.00 %) 391,860 円 x 95.0 % x 0.2060 = 76,687 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 + + +				2,963,037 円 (25,766 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	小倉北 3 C (賃) - 20250	1,560 (1,554)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,773	対象基準階の 月額実質賃料 1,889 円/㎡
b	小倉北 3 C (賃) - 10201	1,688 (1,630)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,017	月額支払賃料 (1,820 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	142,000 円	28,400,000 x	0.5 %
維持管理費	151,578 円	3,031,560 x	5.0 %
公租公課	土地 28,900 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	620,678 円 (	5,397 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)	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	0.9746
(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	28,400,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 180.00 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	1,951,080 円 (16,966 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,963,037 円	
総費用		620,678 円	
純収益 -		2,342,359 円	
建物等に帰属する純収益		1,951,080 円	
土地に帰属する純収益 -		391,279 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		381,341 円 (3,316 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	8,868,395 円 (	77,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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
北九州小倉北(県) 5 - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	325,000,000 円	1㎡当たりの価格	328,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉北区紺屋町79番外「紺屋町4-6」				地積(㎡)	991	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(80,600) 防火 (その他) (100,600)	
(2)近隣地域	1:1	店舗兼事務所 R C 9F 2B	銀行、オフィス、飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域	北30m市道	水道、ガス、下水	小倉650m		
	範囲	東 200m、西 80m、南 30m、北 0m		標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 30m、		規模	900㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに高層店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	30m市道	交通施設	小倉駅南方650m	法令規制 商業(100,600) 防火
地域要因の将来予測	高層店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。低金利と投資意欲が高い事業者の存在により、収益物件の取引利回りが低下している。オフィスビルの空室率が高く、マンション用地としての利用が増えると予測する。							
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	332,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	266,000 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、小倉北区中心部及びその周辺部の商業地域である。需要者は、地場に加え、全国展開している不動産業者が想定される。近隣地域は、小倉駅の徒歩圏内ではあるが、やや距離があるオフィス街であり、古い建物を中心に空室率が高い。低金利等を背景とする取引利回りの低下により、収益物件の取引価格は高い。賃貸及び分譲マンション用地の需要も存している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市内中心部のオフィス街である。JR小倉駅徒歩圏内の商業地域及びモノレール沿線の商業地域における取引事例を採用して比準価格を査定しており、比準価格は現在の市場を反映している。一方、基準地周辺ではオフィスの新築賃貸物件の供給はなく、土地建物投下資本合計に見合った賃料を収受できるが不確実性がある。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する。							
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 327,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化したが、持ち直しの動きが続いている。個人消費は春先から回復傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	事業所の統廃合等により、賃貸事務所の空室率は高く、古い建物が多。一方、賃貸及び分譲のマンション用地の需要は多い。		
変動率 年間 +0.3% 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	小倉南3C - 10606	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南東38 m国道 北西6 m 二方路		近商 (100,200)				
b	小倉北3C - 10104	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	東4.3 m市道		商業 (100,344)				
c	小倉北3C - 20755	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北15 m市道		商業 (90,400)				
d	小倉北3C - 20756	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北東42 m国道 北西18 m 南西5 m 南東11 m 四方路		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	() 211,840	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	213,323	100 [64.3]	331,762	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	332,000			
b	() 203,707	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	202,281	100 [61.0]	331,608	画地 0.0 行政 0.0	332,000			
c	() 353,160	100 [130.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	285,960	100 [87.2]	327,936	その他 0.0	328,000			
d	() 187,639	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.7]	204,623	100 [62.7]	326,352	その他 0.0	326,000			
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -20.0	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 -12.0	交通・接近 +1.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 +4.0	環境 -35.0	画地 -8.3	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： 332,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	138,338,201	31,377,700	106,960,501	94,188,000	12,772,501	(0.9289) 11,864,376	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	263,652,800 円 (266,000 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 (㎡)	
店舗付事務所	700.00	R C 8 F 1 B			6,300.00	
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 %	600 %	600 %	991 ㎡	31.0 m x 31.0 m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 8 F : フロア貸し、B 1 F : 駐車場			有効率 の理由	70.0 %	同用途・同構造の建物としては標準的である

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	700.00	70.0	490.00	3,100	1,519,000	4.0	6,076,000	2.0	3,038,000
2 ~ 8	事務所	700.00	80.0	560.00	2,550	1,428,000	6.0	8,568,000		
1 ~	駐車場	700.00								
~										
~										
計		6,300.00	70.0	4,410.00		11,515,000		66,052,000		3,038,000
年額支払賃料						11,515,000 円 x 12ヶ月 = 138,180,000 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)						25,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 6,000,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						138,180,000 円 x 5.0 % + 6,000,000 円 x 5.0 % = 7,209,000 円				
以上計 + a+ - -						136,971,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						66,052,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 627,494 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 %) 3,038,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 739,707 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 + + +						138,338,201 円 (139,595 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	小倉北3C(賃) - 10499	3,286 (3,273)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,286	対象基準階の 月額実質賃料 3,243 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 20650	3,035 (2,867)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,195	月額支払賃料 (3,100 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	7,050,000 円	1,410,000,000 x	0.5 %
維持管理費	7,209,000 円	144,180,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,313,700 円	査定額	
	建物 11,985,000 円	1,410,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,410,000 円	1,410,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,410,000 円	1,410,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	31,377,700 円 (	31,663 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9289
(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	1,410,000,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² x 6,300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0668	躯体部分 0.0507 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	94,188,000 円 (95,043 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			138,338,201 円
総費用			31,377,700 円
純収益 -			106,960,501 円
建物等に帰属する純収益			94,188,000 円
土地に帰属する純収益 -			12,772,501 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,864,376 円 (11,972 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	263,652,800 円 (		266,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	650,000,000 円	1㎡当たりの価格	186,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	140,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉北区大手町 1 3 番 4 「大手町 1 4 - 5」			地積 (㎡)	3,496	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度利用地区 駐車場整備地区 (100,400)	
	長方形 1:3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 14	店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域	南東16 m 市道、南西側道	水道、ガス、下水	小倉2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	高層店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 100 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6 m 市道	交通施設	小倉駅南西方 2 km	法令 商業 (90,400) 準防 規制 高度利用地区 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	都心接近性の良好な店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因の大きな変化はなく、今後も現状のまま推移するものと思料される。地価は都心部のマンション需要の回復傾向を反映し、上昇傾向。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	188,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	150,000 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	同一需給圏は小倉北区中心部及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は不動産投資機関、マンション業者、法人・個人事業者等が挙げられるが、周辺は中高層の店舗・事務所兼共同住宅、公共施設、高層マンション等が立地する。昨今の都心回帰の傾向から都心部に近く、利便性の高い室町・大手町等に存するマンションへの需要は堅調で、マンション業者の需要は多いが、なにせ土地の供給が少なく、これらのことから地価は上昇傾向となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心部周辺の商業地域であるが、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。これに対し、取引数が増えつつあり、回復傾向となってきている商業地の市場性を反映した標準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される標準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	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	北九州小倉北(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	203,000 円 / ㎡	[104.4]	100	100	[103.0]	185,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +3.3 %	100	[100.0]	[117.8]	100		地 街路 +2.0 域 交通 +5.0 要 環境 0.0 因 行政 +10.0 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 180,000 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 / ㎡		価格変動要因		(一般的要因)	住環境の良好な地域の需要は堅調で、特に小倉中心部でのマンション需要はこのコロナ禍にあっても比較的影響は少ないと思われる。		
	変動率		年間 +3.3 %		(地域要因)	小倉中心部周辺の商業地域であるが、郊外部から都心回帰する傾向も影響して、良好な住環境にあるマンション需要は堅調である。		
	年間 +3.3 %		半年間 %		(個別的要因)	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。		

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3C - 10106	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西25 m県道 南西20 m 南東5.5 m 北東6 m 四方路		商業 (100,400)				
b	小倉北3C - 11313	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
c	小倉北3C - 11109	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西25 m市道		商業 (100,400)				
d	小倉北3C - 11205	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m国道		商業 (90,400)				
e	小倉北3C - 11202	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	南4.4 m市道		近商 (90,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 141,926	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[89.9]}$	165,683	$\frac{100}{[90.1]}$	183,888	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
b	() 124,049	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,669	$\frac{100}{[68.6]}$	181,733		189,000			
c	() 132,196	$\frac{100}{[70.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,495	$\frac{100}{[106.1]}$	180,485		187,000			
d	() 130,525	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	138,906	$\frac{100}{[78.8]}$	176,277		186,000			
e	() 118,384	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,858	$\frac{100}{[66.4]}$	179,003	[103.0] 100	182,000			
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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 -10.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 -25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +7.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 188,000 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)
	203,591,608	45,280,700	158,310,908	133,515,000	24,795,908	(0.9093) 22,546,919	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	524,346,953 円 (150,000 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・事務所兼共同住宅	900.00	S R C 14 F		12,650.00		
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
商業利用地区 駐車場整備地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,496 ㎡	34.0 m x 103.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは2LDK、平均専有面積約58㎡。			有効率の理由	87.5 %	店舗・事務所兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗・事務所	900.00	70.0	630.00	2,500	1,575,000	4.0	6,300,000
2 ~	事務所	900.00	80.0	720.00	1,800	1,296,000	2.0	3,150,000
3 ~ 14	居室	900.00	90.0	810.00	1,400	1,134,000	5.0	6,480,000
~	塔屋	50.00					1.0	1,134,000
~							1.0	1,134,000
計		12,650.00	87.5	11,070.00		16,479,000		26,388,000
年額支払賃料							16,479,000 円 x 12ヶ月 = 197,748,000 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)							10,000 円/台 x 100 台 x 12ヶ月 + = 12,000,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							197,748,000 円 x 5.0 % + 12,000,000 円 x 5.0 % = 10,487,400 円	
以上計 + a+ - -							199,260,600 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							26,388,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 250,686 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 %) 16,758,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 4,080,322 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 + + +							203,591,608 円 (58,236 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	小倉北03C (賃) - 11502	2,157 (2,152)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	2,663	対象基準階の 月額実質賃料 2,615 円/㎡
b	小倉北3C (賃) - 20653	2,125 (2,089)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[92.0]}$ [92.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,566	月額支払賃料 (2,500 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	10,750,000 円	$2,150,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	10,487,400 円	$209,748,000 \times$	5.0 %
公租公課	土地 1,468,300 円	査定額	
	建物 18,275,000 円	$2,150,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	2,150,000 円	$2,150,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,150,000 円	$2,150,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	45,280,700 円 (	$12,952 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 22.2 %)
(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	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	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9093
(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	2,150,000,000 円	設計監理料率 $165,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 12,650.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0490 \times 40 \% + 0.0601 \times 40 \% + 0.0921 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	133,515,000 円 ($38,191 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		203,591,608 円	
総費用		45,280,700 円	
純収益 -		158,310,908 円	
建物等に帰属する純収益		133,515,000 円	
土地に帰属する純収益 -		24,795,908 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		22,546,919 円 ($6,449 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.3 %	
	524,346,953 円 (	$150,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

鑑定評価書（令和 3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
北九州小倉北(県) 5 - 10	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	66,900,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年1月]	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区足原2丁目4番5外「足原2-3-28」				地積(㎡)	597	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	2住居(60,200)		
	長方形 2.5:1	診療所兼住宅 RC2	幹線道路沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並び商業地域	東30m市道、北側道	水道、ガス、下水	小倉3.3km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 350m、北 200m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 33m、奥行 約 15m、			規模	500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	30m市道	交通施設	JR小倉駅南東方3.3km	法令 2住居(60,200)	規制 土砂災害警戒区域
(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	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	79,400 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	同一需給圏は小倉北区及び小倉南区のうち、都心部から離れた幹線道路沿いの商業地域一円。需要者は地場の法人ないし個人事業者、病院やコンビニ経営者等である。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。新型コロナの影響で飲食店が閉店したが、歯科医院が二つ開業するなど、地域の業種に変化がある。周辺にはマンションの建設があり、需要は堅調である。取引総額のバラツキが大きく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中庸値を重視し他の価格を関連づけて求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に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、地価公示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) 公規価示標準格と格しをた	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 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 北九州小倉北 5 - 17	[100.0]	100	100	[100.0]	110,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 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/㎡	[]	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 111,000 円/㎡			価格変動形状要因	要 因	新型コロナの影響により、飲食店の窮状が目立ち、先行き不透明感が増している。都心部の商業地の取引件数は減少している。			
	- 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/㎡					要 因	地域内では飲食店の撤退(2月末) 歯科医院の開業等が見られ、周辺の住宅地の販売価格等の影響を受け、地価は少し上昇している。		
変動率		年間 +0.9 %	半年間 %	要 因					

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3C - 10610	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東40 m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉北3C - 11205	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m国道		商業 (90,400)		
c	小倉北3C - 10602	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南6.3 m市道 東6 m 角地		商業 (100,378) 駐車場整備地区		
d	小倉北3C - 10106	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西25 m県道 南西20 m 南東5.5 m 北東6 m 四方路		商業 (100,400)		
e	小倉北3C - 10708	北九州市小倉北区		底地	()	不整形	南東7 m市道		近商 (90,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 102,087	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	102,597	100 [92.7]	110,676	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	111,000	
b	() 130,525	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	137,395	100 [117.4]	117,032	環境 0.0	117,000	
c	() 104,063	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	102,548	100 [93.1]	110,148	画地 0.0	110,000	
d	() 141,926	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [97.0]	100 [89.9]	165,683	100 [132.0]	125,517	行政 0.0 その他 0.0	126,000	
e	() 66,181	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [79.5]	83,247	100 [91.0]	91,480	[100.0] 100	91,500	
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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 +20.0	画地 -10.1	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 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 -20.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 114,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、適用が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	18,443,665	3,588,568	14,855,097	12,709,500	2,145,597	(0.9500) 2,038,317	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	47,402,721 円 (79,400 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 6 F		1,180.00		
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
2住居 土砂災害警戒区域	60%	200%	200%	597㎡	39.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 30.0 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59㎡である。			有効率の理由	87.5%	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	店舗	200.00	75.0	150.00	2,554	383,100	4.0	1,532,400	2.0	766,200
2 ~ 4	住宅	200.00	90.0	180.00	1,350	243,000	1.0	243,000	1.0	243,000
5 ~ 6	住宅	190.00	90.0	171.00	1,350	230,850	1.0	230,850	1.0	230,850
~										
~										
計		1,180.00	87.5	1,032.00		1,573,800				2,723,100 1,956,900
年額支払賃料					1,573,800 円 x 12ヶ月 = 18,885,600 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					18,885,600 円 x 5.0 % 円 x % = 944,280 円					
以上計 + a+ - -					17,941,320 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,723,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,869 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 %) 1,956,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 476,476 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					18,443,665 円 (30,894 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北3C(賃) - 21151	2,844 (2,702)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,722	対象基準階の 月額実質賃料 2,672 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 11307	3,460 (3,270)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,621	月額支払賃料 (2,554 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	925,000 円	185,000,000 x	0.5 %
維持管理費	566,568 円	18,885,600 x	3.0 %
公租公課	土地 154,500 円	査定額	
	建物 1,572,500 円	185,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	185,000 円	185,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	185,000 円	185,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,588,568 円 (	6,011 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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	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	185,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 1,180.00 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	12,709,500 円 (21,289 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,443,665 円
総費用			3,588,568 円
純収益 -			14,855,097 円
建物等に帰属する純収益			12,709,500 円
土地に帰属する純収益 -			2,145,597 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,038,317 円 (3,414 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	47,402,721 円 (		79,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 11	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	57,300,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区田町301番5「田町15-27」			地積(㎡)	297	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) 駐車場整備地区(90,400)			
	正方形1:1	事務所兼共同住宅RC7	マンション、事務所、店舗等が混在する商業地域	北西25m市道	水道、ガス、下水	小倉2.2km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 30m、北 50m			標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、規模			300㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	マンション・事務所・店舗等が混在する商業地域	街路	2.5m市道	交通施設	小倉駅 南西方2.2km 法令 商業(90,400) 防火 規制			
	地域要因の将来予測	マンション・事務所・店舗等が混在する商業地域であり、現状のまま推移していくものと予測される。商業地需要は活発でないがマンション適地は比較的安定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	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	153,000 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小倉北区の商業地域。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。経済は基調としては持ち直しており、設備投資も増加している。小倉北区中心商業地においても新規店舗の出店も活発化してきており、商業地需要は強くなっている。出店する店舗の規模により取引価格にバラツキがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	標準化補正	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	北九州小倉北(県) 5 - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	180,000 円/㎡	[102.8]	100	100	[100.0]	193,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	180,000 円/㎡		100	[100.0]	[95.9]	100		標準化補正	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 189,000 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 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.1 % 半年間 %
	前年標準価格 189,000 円/㎡		代表標準地 標準地							

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3C - 11313	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
b	小倉北3C - 11109	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西25 m市道		商業 (100,400)		
c	小倉北3C - 10106	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西25 m県道 南西20 m 南東5.5 m 北東6 m 四方路		商業 (100,400)		
d	小倉北3C - 11205	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m国道		商業 (90,400)		
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	() 124,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,669	$\frac{100}{[63.6]}$	196,020	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	196,000	
b	() 132,196	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,495	$\frac{100}{[96.9]}$	197,621	0.0 0.0 0.0	198,000	
c	() 141,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[89.9]}$	165,683	$\frac{100}{[85.8]}$	193,104	0.0 0.0	193,000	
d	() 130,525	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	137,395	$\frac{100}{[69.6]}$	197,407	0.0 0.0	197,000	
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 +0.18	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 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -22.0	画地 -10.1	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 +7.0	環境 -35.0	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： 196,000 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)
	18,079,950	4,047,116	14,032,834	11,985,300	2,047,534	(0.9534) 1,952,119	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	45,398,116 円 (153,000 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・事務所・共同住宅	180.00	R C 6 F		1,100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	90 %	400 %	400 %	297 ㎡	m x 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：店舗、2 階：事務所、3 階以上平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプ			有効率の理由	85.1 %	中層の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	75.0	135.00	2,500	337,500	4.0	1,350,000
2 ~	事務所	180.00	85.0	153.00	1,860	284,580	2.0	675,000
3 ~ 6	居宅	180.00	90.0	162.00	1,360	220,320	5.0	1,422,900
~		20.00					1.0	220,320
~							1.0	220,320
計		1,100.00	85.1	936.00		1,503,360		3,654,180
年額支払賃料							1,503,360 円 x 12ヶ月 = 18,040,320 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							管理費の徴収は無いことを想定した。	
その他の収入(駐車場使用料等)							11,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 528,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							保証金にて充当 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							18,040,320 円 x 5.0 % + 円 x % = 902,016 円	
以上計 + a+ - -							17,666,304 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							3,654,180 円 x 95.0 % x 1.00 % = 34,715 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 %) 1,556,280 円 x 95.0 % x 0.2563 = 378,931 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							18,079,950 円 (60,875 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	小倉北3C(賃) - 11302	3,497 (3,257)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,690	対象基準階の 月額実質賃料 2,615 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 11307	3,460 (3,270)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,471	月額支払賃料 (2,500 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	965,000 円	193,000,000 x	0.5 %
維持管理費	928,416 円	18,568,320 x	5.0 %
公租公課	土地 127,200 円	査定額	
	建物 1,640,500 円	193,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	193,000 円	193,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	193,000 円	193,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,047,116 円 (	13,627 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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	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	193,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,100.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	11,985,300 円 (40,355 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,079,950 円	
総費用		4,047,116 円	
純収益 -		14,032,834 円	
建物等に帰属する純収益		11,985,300 円	
土地に帰属する純収益 -		2,047,534 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,952,119 円 (6,573 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	45,398,116 円 (	153,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 12	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉北区黄金1丁目130番外「黄金1-2-7」				地積 (㎡)	556	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 11	中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域	北25 m 国道	水道、ガス、下水	香春口三萩野200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道3号沿いに店舗、事務所、共同住宅等が立地	街路	2.5 m 国道	交通施設	香春口三萩野南西方200 m	法令 商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	211,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	158,000 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、小倉都心部外周の主要道路沿いに商業施設のほかマンション等が存在する商業地域と判定される。主たる需要者は、同一需給圏に地縁性を有する法人、不動産業者等である。幹線国道沿いの商業地域であり、感染症の影響も注視すべきであるが、安定的なマンション需要、周辺の商業施設の新設もあり安定的・発展的傾向にある。かかる状況を受け、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、賃料の遅行性、粘性性を受け、元本と果実の関係が稀薄となっており収益価格がやや低位に試算されたものと思料される。よって、かかる市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、需給動向を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 208,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	北九州小倉北(県) 5 - 13	[102.8] 100	[100.0] 100	[88.8] 100	[100.0] 100	208,000		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 204,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	当該地域の経済は、感染症の影響があるものの基調としては持ち直し傾向。個人消費は持ち直し、消費者物価は、前年を下回る。			
	- 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 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +2.5 % 半年間 %	地域要因	近年周辺商業施設等の充実が顕著で、金融機関跡地に賃貸マンションも建設予定であり、感染症の影響も少ない状況にある。	
				個別的要因			商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北3C - 11109	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西25 m市道		商業 (100,400)		
b	小倉北3C - 11313	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
c	小倉北3C - 11205	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m国道		商業 (90,400)		
d	小倉北3C - 10106	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西25 m県道 南西20 m 南東5.5 m 北東6 m 四方路		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	() 132,196	100 [70.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	191,495	100 [90.0]	212,772	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	213,000	
b	() 124,049	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,669	100 [58.0]	214,947	環境 0.0	215,000	
c	() 130,525	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	137,395	100 [66.4]	206,920	画地 0.0	207,000	
d	() 141,926	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [97.0]	100 [89.9]	165,683	100 [78.2]	211,871	行政 0.0 その他 0.0	212,000	
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	売急ぎ	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -10.0	環境 -30.0	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 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -27.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 -10.1	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： 211,000 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適用困難								
(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)	
	34,148,187	6,846,564	27,301,623	23,246,800	4,054,823	(0.9311) 3,775,446	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	87,801,070 円 (158,000 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・事務所兼共同住宅	200.00	SRC 10 F		2,000.00		
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 %	556 ㎡	19.0 m x 29.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：フロア貸店舗、2階：事務所、3～10階は60㎡程度のファミリータイプの共同住宅。			有効率の理由	88.0 %	店舗事務所兼共同住宅としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	3,120	468,000	4.0	1,872,000	2.0	936,000
2 ~ 2	事務所	200.00	85.0	170.00	1,820	309,400	6.0	1,856,400		
3 ~ 10	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,500	270,000	1.0	270,000	1.0	270,000
~										
~										
計		2,000.00	88.0	1,760.00		2,937,400		5,888,400		3,096,000
年額支払賃料						2,937,400 円 x 12ヶ月 = 35,248,800 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						35,248,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,762,440 円				
以上計 + a+ - -						33,486,360 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,888,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 55,940 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,096,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 605,887 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 + + +						34,148,187 円 (61,418 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	小倉北3C(賃) - 10498	2,603 (2,517)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,062	対象基準階の 月額実質賃料 3,238 円/㎡
b	小倉北3C(賃) - 10499	3,286 (3,273)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,247	月額支払賃料 (3,120 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	1,780,000 円	356,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,057,464 円	35,248,800 x	3.0 %
公租公課	土地 271,100 円	査定額	
	建物 3,026,000 円	356,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	356,000 円	356,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	356,000 円	356,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,846,564 円 (	12,314 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	356,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 2,000.00 m ² x (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	23,246,800 円 (41,811 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			34,148,187 円
総費用			6,846,564 円
純収益 -			27,301,623 円
建物等に帰属する純収益			23,246,800 円
土地に帰属する純収益 -			4,054,823 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,775,446 円 (6,790 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	87,801,070 円 (		158,000 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
北九州小倉北(県) 5 - 13	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	92,300,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	145,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	北九州市小倉北区片野 3 丁目 9 8 番外「片野 3 - 4 - 2 4」			地積 (㎡)	499	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 (その他) (100,400)					
	ほぼ整形 1:1.2	事務所兼共同住宅 SRC 9	低層店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域	西40 m 市道	水道、ガス、下水	片野200 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 300 m			標準的使用	高層店舗・事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに中、高層の店舗・事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	街路	40 m 市道	交通施設	片野駅 北方200 m 法令 商業 (100,400) 防火 規制					
	地域要因の将来予測	格別な変動要因はなく現状を維持するが、市場では中心市街地回帰の傾向があり比較的纏まった規模の画地については強気の取引が散見され、地価水準は堅調に推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	194,000 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	対象不動産は幹線道路に面した宅地で、同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁部において幹線道路沿線の商業地域であり、中心となる需要者は不動産業者等と見られる。近年、好立地かつ高容積率を備えた外縁部の商業地域については賃貸マンション適地として堅調な需要が持続しており、高値取引も散見される。ただし、取引相場については同一幹線道路沿線においても値幅が広く、中心となる価格帯は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	主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地が潜在的に有する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており、実証的である。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるものの、先行する実勢価格の変化について硬直的であるため比準価格より低く求められたと見られる。よって、本件では市況を反映した比準価格に重視しつつ、収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	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
	前年指定基準地の価格	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 180,000 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 北九州小倉北 5 - 14 公示価格 185,000 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況						
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 0.0 %		(一般的要因)	新型コロナウイルスについてワクチン接種率が上昇するに連れ、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。	(地域要因)	商業中心地への利便性に恵まれた立地にあり主に賃貸用高層マンションの建設が増加しており投資対象としての関心度が高まりつつある。	(個別的要因)	特段の変動要因はない。		

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3C - 20851	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西5.8 m市道 北5.8 m 東1.8 m 三方路		商業 (100,348) 駐車付置義務					
b	小倉北3C - 20155	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	西8 m市道 北5.8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域内					
c	小倉北3C - 20154	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他					
d	小倉北3C - 20156	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南25 m国道		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	() 182,722	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	179,706	$\frac{100}{[83.1]}$	216,253	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	216,000				
b	() 190,957	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	185,395	$\frac{100}{[85.7]}$	216,330	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	216,000				
c	() 146,599	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	146,599	$\frac{100}{[84.8]}$	172,876	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	173,000				
d	() 211,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	215,206	$\frac{100}{[108.2]}$	198,896	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	199,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 +1.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 194,000 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)
	33,580,721	7,473,984	26,106,737	23,442,700	2,664,037	(0.9311) 2,480,485	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	57,685,698 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・事務所・共同住宅	208.00	R C 11 F		1,989.00		
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 %	499 ㎡	20.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1, 2 階はフロア貸し、3 ~ 10 階は2LDK (平均専有面積 55 ㎡) を想定			有効率の理由	89.8 %	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	206.00	60.0	123.60	2,700	333,720	4.0	1,334,880	
2 ~	事務所	208.00	80.0	166.40	1,800	299,520	2.0	667,440	
3 ~ 11	住宅	175.00	95.0	166.25	1,450	241,063	5.0	1,497,600	
~							1.0	241,063	
~							1.0	241,063	
計		1,989.00	89.8	1,786.25		2,802,807		5,002,047	
年額支払賃料				2,802,807 円 x 12ヶ月 =		33,633,684 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)				10,000 円/台 x		9 台 x 12ヶ月 +		= 1,080,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				33,633,684 円 x		5.0 %		+ 1,735,684 円	
				1,080,000 円 x		5.0 % =			
以上計 + a+ - -									32,978,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,002,047 円 x		95.0 % x		1.00 % = 47,519 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 %)		555,202 円	
				2,837,007 円 x		95.0 % x			
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 + + +									33,580,721 円 (67,296 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	小倉北03C (賃) - 11502	2,157 (2,152)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,160	対象基準階の 月額実質賃料 2,802 円/㎡
b	小倉北3C (賃) - 10101	1,187 (1,116)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[47.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,716	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	小倉北3C (賃) - 10103	2,675 (2,662)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[119.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,554	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	1,795,000 円	$359,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	1,735,684 円	$34,713,684 \times$	5.0 %
公租公課	土地 173,800 円	査定額	
	建物 3,051,500 円	$359,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	359,000 円	$359,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	359,000 円	$359,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,473,984 円 (	$14,978 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	359,000,000 円	設計監理料率 $175,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,989.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 $0.0490 \times 40 \% +$	仕上部分 $0.0601 \times 30 \% +$
		設備部分 $0.0921 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	23,442,700 円 ($46,979 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			33,580,721 円
総費用			7,473,984 円
純収益 -			26,106,737 円
建物等に帰属する純収益			23,442,700 円
土地に帰属する純収益 -			2,664,037 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,480,485 円 ($4,971 \text{ 円} / \text{m}^2$)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.3 %	
	57,685,698 円 (		$116,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)

鑑定評価書 (令和 3 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
北九州小倉北(県) 5 - 14	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	128,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,700 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	77,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉北区江南町 1 0 6 3 番 7 「江南町 8 - 6」				地積 (m ²)	1,322	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	
	長方形 1 : 3	共同住宅 SRC 11	マンションも多い幹線に囲まれた商業地域	北東 5.5 m 道路	水道、ガス、下水	小倉 1.6 km	(その他) (90,330)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 170 m、南 60 m、北 10 m 標準的使用 共同住宅地または店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.5 m 道路	交通施設	小倉駅南東方 1.6 km	法令規制	商業 ( 90,330 ) 準防
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	71,700 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	同一需給圏は小倉北区中心部に存する商業地域一円である。需要者の中心は、店舗兼共同住宅の建設を目的とする投資家であるが、大規模画地については、マンション開発業者等も想定される。近年、市中心部において、マンション素地の取引が活発であるが、需要者の属性、取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。各事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く収益目的の市場は比較的低調な傾向にあり収益価格の説得力はやや弱い。一方、比準価格は、周辺の類似地域に所在する取引事例より試算した価格で市場性を有する実証的な価格であり説得力に富む。よって、本件では、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、比準価格を重視し、収益価格を参考の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 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	[]	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 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	[]	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 95,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	新型コロナウイルス感染症により、インパウンドの減少だけでなく、内外需要ともに低迷し、特に飲食業、宿泊業等は影響を受けている。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	近隣地域は幹線道路背後の商業地であるが、市中心部におけるマンション素地の需給動向から、地価は上昇基調にある。		
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北3C - 10607	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北東5.5m市道 北西3m 角地		近商 (90,200) 居住誘導区域内 その他	
b	小倉北3C - 11003	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 南西6m 角地		1住居 (70,200)	
c	小倉北3C - 21052	北九州市小倉北区		更地	()	台形	南西6m市道		1住居 (60,200)	
d	小倉北3C - 11111	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 南東6m 角地		2住居 (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	() 92,071	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [96.0]	96,962	100 [100.4]	96,576	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	96,600
b	() 96,586	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	94,692	100 [97.5]	97,120	画地 0.0 行政 0.0	97,100
c	() 95,435	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	100,860	100 [103.6]	97,355	その他 0.0	97,400
d	() 95,554	100 [120.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [97.9]	81,580	100 [83.7]	97,467		97,500
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 +0.18	街路 0.0 画地 -4.0	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 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +9.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 -5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	% / 月 +0.03	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 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +16.0		
d	買込み	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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： 97,200 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 %/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)	
	69,815,926	16,191,648	53,624,278	49,245,300	4,378,978	(0.9311) 4,077,266	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	94,820,140 円 (71,700 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	430.00	R C 10 F		4,300.00		
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 %	330 %	1,322 ㎡	22.0 m x 60.0 m	前面道路：道路 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗はフロア貸し。住宅は、一戸当たり 2.5 ㎡前後のワンルームタイプ。			有効率の理由	83.5 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	430.00	70.0	301.00	2,221	668,521	4.0	2,674,084	2.0	1,337,042
2 ~ 10	居宅	430.00	85.0	365.50	1,550	566,525	1.0	566,525	1.0	566,525
~										
~										
計		4,300.00	83.5	3,590.50		5,767,246				7,772,809 6,435,767
年額支払賃料					5,767,246 円 x 12ヶ月 = 69,206,952 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)					12,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 2,880,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金にて担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					69,206,952 円 x 5.0 % + 2,880,000 円 x 5.0 % = 3,604,348 円					
以上計 + a+ - -					68,482,604 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,772,809 円 x 95.0 % x 1.00 % = 73,842 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 %) 6,435,767 円 x 95.0 % x 0.2060 = 1,259,480 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 + + +					69,815,926 円 (52,811 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	小倉北 3 C (賃) - 20651	2,583 (2,574)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	2,286	対象基準階の月額実質賃料 2,305 円/㎡
b	小倉北 3 C (賃) - 10498	2,603 (2,517)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	2,324	月額支払賃料 (2,221 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	3,965,000 円	793,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,604,348 円	72,086,952 x	5.0 %
公租公課	土地 295,800 円	査定額	
	建物 6,740,500 円	793,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	793,000 円	793,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	793,000 円	793,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	16,191,648 円 (	12,248 円 / m ²)	(経費率 23.2 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	793,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 4,300.00 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	49,245,300 円 (37,251 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			69,815,926 円
総費用			16,191,648 円
純収益 -			53,624,278 円
建物等に帰属する純収益			49,245,300 円
土地に帰属する純収益 -			4,378,978 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,077,266 円 (3,084 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	94,820,140 円 (		71,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 9 - 1	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	54,700,000 円	1㎡当たりの価格	37,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市小倉北区赤坂海岸4 7番「赤坂海岸4 - 7」			地積 (㎡)	1,442 ()	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) (その他)				
	台形 1:1.2	工場	中小工場、倉庫の多い臨海工業団地	北13 m 市道	水道、下水	小倉3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 400 m、南 0 m、北 200 m			標準的使用	中小工場地					
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 40 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に位置する臨海部の工業地域	街路	13 m 市道	交通施設	小倉駅北東方3 km 法令 工業 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	北九州市都心部に位置し、街路条件・交通接近条件に恵まれ、流通業務用地としての需要もみられ、地価は安定的に推移している。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,900 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	当該地域は、小倉北区臨海部の工業地域であり、同一需給圏は、北九州市内の臨海部の工業地域である。需要者の中心はその規模により地場資本のみならず同一需給圏外からの需要も見込める。都市高速ほか新北九州空港を擁し、北九州市の都心部にも近接しており、交通アクセスは良好である。また、企業の設備投資・生産は持ち直している。取引の中心となる価格帯は規模等により、相当の幅があるものと考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近傍類似の取引事例から比較検討しており、市場性を反映した現実的な価格である。近隣地域は、自用の工場や倉庫等がほとんどであり、賃貸市場は未成熟であるので収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、前年価格との整合性、工業地の需給動向を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	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	地域交通環境行政その他
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 37,200 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	北九州の経済は、厳しい状況が続いているが、基調としては持ち直している。生産は持ち直している。				
	変動率	年間 +1.9 %	半年間	%			周辺の街路整備が進んでいる。				
							対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北3C - 11302	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西14 m市道		工業 (60,200)					
b	小倉北3C - 11308	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西20 m市道		工専 (60,200)					
c	小倉北3C - 11310	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南東19 m国道 北西13 m 二方路		工業 (70,200)					
d	門司3C - 10201	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200) 臨港・商港区 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	() 23,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,134	$\frac{100}{[100.0]}$	24,134	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 29,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,038	$\frac{100}{[101.0]}$	29,741		24,100 29,700				
c	() 42,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,435	$\frac{100}{[112.4]}$	37,754		37,800				
d	() 26,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,100	$\frac{100}{[68.9]}$	37,881		37,900				
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 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 その他	-24.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,900 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			適切な造成事例が存しないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の倉庫・工場等を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、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

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 9 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	199,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉北区東港2丁目4番23「東港2-5-1」				地積(㎡)	5,107	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)	
	長方形 1:1.5	倉庫兼事務所 S 2	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域	南東11m市道、北東側道	水道、下水	小倉1.8km	(その他) 臨港地区	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 300m、南 300m、北 200m			標準的使用	低層倉庫又は事業所の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 85m、規模 5,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小倉駅 北西方1.8km	法令規制	工専(60,200) 臨港地区	
	地域要因の将来予測	臨海部の旧来からの工業地域であり、格別の変動要因は認められず当分の間、現状維持で推移することを予測し、感染症の影響も注視すべきであるが、地価水準は当分の間は、引き続き安定的に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層倉庫又は事業所の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,900 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、北九州市一円の臨海部を中心とする工業地域と広域的に判定される。景気動向は、感染症の影響により厳しい状況にあるが、都心部に近い立地等の好条件等を受け、流通業務用地需要を中心として安定的な状況である。需要者は、地縁性を有する事業者が中心であるが、熟成した工業地であり、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己所有の工場や倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていない状況にある。従って、収益還元法の適用は断念し、市場の実体を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地がないため標準地等との秤量は行わなかった。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年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 38,100 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	当該地域の経済は、感染症の影響があるものの基調としては持ち直し傾向。生産は持ち直し、設備投資は、増加基調にある。			
	- 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	未利用地の活用が見られ、感染症の影響も注視すべきであるが、都心部に近い工業地の需要は顕在化している。		
変動率 年間 +2.1% 半年間 %				個別的要因		中規模工場地の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北3C - 11308	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西20 m市道		工専 (60,200)		
b	小倉北3C - 11309	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西13 m市道 北東10 m 準角地		工業 (70,200)		
c	門司03C - 11510	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南西6.3 m市道 北西4.6 m 角地		準工 (70,200) 居住促進区域		
d	門司3C - 10705	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西25 m市道 北東12 m 南西12 m 三方路		工専 (70,200) 臨港地区 居住外・都市外		
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	() 29,889	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,038	100 [90.8]	33,081	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,100	
b	() 39,554	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	43,389	100 [109.2]	39,734	環境 0.0 画地 0.0	39,700	
c	() 33,072	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	32,205	100 [82.8]	38,895	行政 0.0	38,900	
d	() 27,616	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	27,452	100 [72.3]	37,970	その他 0.0	38,000	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	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 0.0	環境 +3.0	画地 -8.2	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 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -17.0	環境 -17.0	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： 38,900 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				既成市街地のため原価法適用困難						
(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	当該地域は、自己所有の中小規模の倉庫、事業所が多い工業地域であり、賃貸市場が形成されておらず適切な賃貸事例の収集が困難であるため、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