

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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

鑑定評価額	22,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	81,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	64,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区徳力新町 1 丁目 2 0 番 1 1 7 「徳力新町 1 - 2 0 - 2 8」				地積 (m ²)	269	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)	
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 3	中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	守恒 750 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	守恒駅西方 750 m	法令規制	1 住居 (60,200)	
(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	82,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	59,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域であるが、特に小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域と価格牽連性が強い。近隣地域を含むモノレール沿線の住宅地域は居住環境や利便性が高く、低金利政策も追い風で、現在もミニ開発等が行われており、需給関係は相当強含んでいる。需要の中心価格帯は、土地で 2 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3 5 0 0 万円 ~ 4 5 0 0 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	対象不動産の存する地域は、低層アパート等の収益不動産も混在するが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場は未成熟であるので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 15	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	81,600	0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 80,100 円 / m ²		価格変動形状要因の	(一般的)	感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	地域内に特段の変動要因はないが、ミニ開発等も盛んで、人気のある住宅地域を形成し、需要は堅調である。地価も強含んでいる。			
変動率 年間 +2.0 % 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	小倉南4C - 11001	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東6 m市道		1中専 (60,200)	
b	小倉南4C - 20364	北九州市小倉南区		建付地	()	袋地等	北6 m市道		1中専 (60,200)	
c	小倉南4C - 21450	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北東6.1 m市道		1中専 (60,200)	
d	小倉南4C - 21097	北九州市小倉南区		建付地	()	袋地等	東4 m市道 北4 m 二方路		1中専 (70,160)	
e	小倉南4C - 11005	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	北西8 m市道 南東6 m 二方路		1中専 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,312	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	72,016	100 [86.2]	83,545	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	83,500
b	() 65,968	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	70,482	100 [87.1]	80,921	環境 0.0	80,900
c	() 70,761	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	74,858	100 [90.3]	82,899	画地 0.0	82,900
d	() 49,807	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	61,559	100 [74.5]	82,630	行政 0.0 その他 0.0	82,600
e	() 70,366	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	69,952	100 [84.9]	82,393	[100.0] 100	82,400
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 +0.10	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	% / 月 +0.17	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 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.05	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 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -18.2	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 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.20	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 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,963,647	1,437,153	5,526,494	4,870,400	656,094	(0.9757) 640,151	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	16,003,775 円 (59,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S 3 F		480.00		
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%	269㎡	15.0 m x 18.5 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	想定建物は、鉄骨造、3階建、各階2LDKが3戸の共同住宅。			有効率の理由	93.3%	鉄骨造の建築物としては標準的。

(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	160.00	90.0	144.00	1,320	190,080	1.0	190,080	1.0	190,080
2 ~	居宅	160.00	95.0	152.00	1,320	200,640	1.0	200,640	1.0	200,640
3 ~	居宅	160.00	95.0	152.00	1,320	200,640	1.0	200,640	1.0	200,640
~										
~										
計		480.00	93.3	448.00		591,360				591,360
年額支払賃料						591,360 円 x 12ヶ月 = 7,096,320 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										
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 (%))						7,096,320 円 x 4.0 % 円 x % = 283,853 円				
以上計 + a+ - -						6,812,467 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						591,360 円 x 96.0 % x 1.00 % = 5,677 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 %) 591,360 円 x 96.0 % x 0.2563 = 145,503 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 + + +						6,963,647 円 (25,887 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	小倉南4C(賃) - 21050	1,127 (1,127)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,409	対象基準階の 月額実質賃料 1,349 円/㎡
b	小倉南4C(賃) - 21051	1,251 (1,249)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,290	月額支払賃料 (1,320 円/㎡)
c	小倉南4C(賃) - 21052	1,146 (1,145)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,273	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	304,400 円	76,100,000 x	0.4 %
維持管理費	283,853 円	7,096,320 x	4.0 %
公租公課	土地 49,900 円	査定額	
	建物 646,800 円	76,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	76,100 円	76,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,100 円	76,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,437,153 円 (	5,343 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	76,100,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m ² x 480.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,870,400 円 (18,106 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,963,647 円
総費用			1,437,153 円
純収益 -			5,526,494 円
建物等に帰属する純収益			4,870,400 円
土地に帰属する純収益 -			656,094 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			640,151 円 (2,380 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	16,003,775 円 (		59,500 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
北九州小倉南(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一
鑑定評価額	6,670,000 円		1㎡当たりの価格	48,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区石田町1548番4外「石田町11-2」			地積(㎡)	137	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W2	小規模の一般住宅のほか低層の公営住宅も見られる住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	石田750m	(その他) (60,180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 11m、規模		150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5m市道	交通 石田駅北方750m	法令 1住居(60,180)				
	地域要因の将来予測	小規模な戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり地域要因等の大きな変化はない。古い郊外部の住宅地であるが、周辺でミニ開発は多く行われてきており、需要は回復傾向で、地価は若干の上昇と予測した。								
(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 49,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 29,900 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区郊外部に存する既成住宅地域である。需要者の中心は小倉北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。小学校がやや遠いこと及び地縁的嗜好性がやや強い地域であるが、鉄道駅やスーパー等が徒歩圏にあり、さらに景気回復の影響からミニ開発等も多く、需要は回復傾向で推移している。土地は40~50坪前後で600~800万円前後、新築戸建てで2,000万円~3,000万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	地域周辺には公営住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を受容できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向にあって小倉南区郊外部の住宅需要は回復してきており、コロナ禍も終息傾向で、地価はやや上昇傾向にある。				
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				(地域要因)	地縁的嗜好性の強い小倉南区郊外部の住宅地域で、コロナ禍も終息傾向で、周辺地域のミニ開発等の影響から需要は回復傾向にある。				
					(個別的要因)	価格形成に影響を与える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	小倉南4C - 10402	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東3 m道路 北東2 m 南3 m 三方路		1住居 (70,160)		
b	小倉南4C - 10507	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南4.4 m私道		1中専 (60,176)		
c	小倉南4C - 20150	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南4 m市道		1住居 (60,160)		
d	小倉南4C - 20451	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道		1低専 (50,80)		
e	小倉南4C - 10110	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西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	() 32,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	42,545	$\frac{100}{[90.3]}$	47,115	街路 交通・ 0.0	47,100	
b	() 30,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	38,439	$\frac{100}{[74.5]}$	51,596	接近 環境 0.0	51,600	
c	() 60,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	61,961	$\frac{100}{[123.9]}$	50,009	画地 行政 0.0	50,000	
d	() 46,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,587	$\frac{100}{[95.9]}$	48,579	その他 0.0	48,600	
e	() 56,115	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	58,198	$\frac{100}{[116.5]}$	49,955	[100.0] 100	50,000	
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 +0.03	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 -3.0	画地 -3.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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 -20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +29.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +19.0	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： 49,200 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			% / 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)
	2,073,726	433,634	1,640,092	1,472,000	168,092	(0.9757) 164,007	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	4,100,175 円 (29,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	77.00	L S 2 F		154.00		
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 %	180 %	137 ㎡	12.0 m x 11.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは 2 D K、平均専有面積約 3 8 . 5 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	居宅	77.00	100.0	77.00	1,080	83,160	1.0	83,160
~							1.0	83,160
~								
~								
計		154.00	100.0	154.00		166,320		166,320
年額支払賃料					166,320 円 x 12ヶ月 = 1,995,840 円			
a 共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b 共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 120,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					1,995,840 円 x 4.0 % + 120,000 円 x 4.0 % = 84,634 円			
以上計 + a+ - -					2,031,206 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					166,320 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,597 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 %) 166,320 円 x 96.0 % x 0.2563 = 40,923 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 + + +					2,073,726 円 (15,137 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	小倉南 4 C (賃) - 10401	1,669 (1,667)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [129.0]	<u>100</u> [110.0]	1,176	対象基準階の 月額実質賃料 1,104 円/㎡
b	小倉南 4 C (賃) - 10402	1,462 (1,431)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [133.0]	<u>100</u> [100.0]	1,047	月額支払賃料 (1,080 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	92,000 円	23,000,000 x	0.4 %
維持管理費	84,634 円	2,115,840 x	4.0 %
公租公課	土地	15,500 円	査定額
	建物	195,500 円	23,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,000 円	23,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,000 円	23,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	433,634 円 (	3,165 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	23,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 154.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,472,000 円 (10,745 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,073,726 円	
総費用		433,634 円	
純収益 -		1,640,092 円	
建物等に帰属する純収益		1,472,000 円	
土地に帰属する純収益 -		168,092 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		164,007 円 (1,197 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,100,175 円 (	29,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 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
北九州小倉南(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区蒲生4丁目1311番1「蒲生4-4-32」				地積(㎡)	386	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南5m私道	水道、下水	守恒1.5km	(その他)風致地区 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 20m、			規模	380㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	5m私道	交通施設	守恒駅北西方1.5km 法令 1住居(60,200) 規制 風致地区 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	県道背後に形成された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、農地等も見られ、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏になく、利便性がやや劣る。近年周辺の住宅需要が旺盛となってきた。						
(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	43,800 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	同一需給圏は小倉南区北部に存する県道背後に形成された既成住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅等が徒歩圏になく、生活利便性がやや劣るものの、モノレール駅周辺の土地需要が逼迫しており、需要は回復傾向で推移しており、ミニ開発等も見られる。土地は50～100坪前後で700～1,500万円前後、新築戸建で2,500万円～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	古い住宅地域で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域はやや交通接近条件の劣る既成の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公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 標準 交通 化 環境 補 画地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 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 43,700 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	鉄道駅への接近性など利便性の劣る小倉南区郊外部の住宅地である。需要は回復傾向で、地価はやや上昇傾向で推移。			
	- 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/㎡			(地域要因)	やや選好性の強い郊外部の住宅地域であるが、コロナ禍も終息傾向で、周辺地域のミニ開発等の影響から需要は回復してきている。			
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。			

(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4C - 11406	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北西2.5 m市道		1住居 (60,160)	
b	小倉南4C - 10605	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	東6.5 m市道		1住居 (60,200)	
c	小倉南4C - 20650	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西9.7 m市道		1住居 (60,200)	
d	小倉南4C - 11405	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16.4 m市道 北西7.5 m 二方路		1住居 (70,200)	
e	小倉南4C - 10411	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東8.5 m市道		「調区」 (40,60)	
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	() 30,295	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [90.0]	33,695	100 [77.4]	43,534	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	43,500
b	() 47,575	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [94.1]	50,558	100 [118.9]	42,521	環境 0.0 画地 0.0	42,500
c	() 54,693	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	54,693	100 [124.4]	43,965	行政 0.0 その他 0.0	44,000
d	() 57,322	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	55,652	100 [119.1]	46,727	その他 0.0	46,700
e	() 28,912	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	33,815	100 [76.4]	44,260	[100.0] 100	44,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.02	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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +11.0		
c	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	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 -10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,800 円/㎡〕			

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

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

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 古澤不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州小倉南(県) - 4, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 古澤 秀夫

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,500 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4年 7月 1日 and 令和 4年 7月 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 代表標準地, (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 various numerical values and descriptive text.

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	小倉南4C - 11201	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南4C - 10506	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東5.4 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m		
c	小倉南4C - 11002	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	西7.5 m市道 北東5 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	小倉南4C - 10504	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		2 低専 (60,100) 高さ制限10 m		
e	小倉南4C - 20854	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	東8 m市道 西6 m 南6 m 三方路		1 低専 (50,60) 地区計画等		
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	() 88,356	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,328	$\frac{100}{[100.0]}$	89,328	街路 0.0 交通・接近 0.0	90,200	
b	() 75,601	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	83,672	$\frac{100}{[92.9]}$	90,067	環境 0.0	91,000	
c	() 84,322	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	87,509	$\frac{100}{[97.8]}$	89,478	画地 +1.0	90,400	
d	() 92,825	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,125	$\frac{100}{[104.7]}$	89,900	行政 0.0	90,800	
e	() 82,641	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	78,706	$\frac{100}{[88.2]}$	89,236	その他 0.0 [101.0] 100	90,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -6.0	画地 -2.1	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 -4.0	環境 +8.0	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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -6.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 90,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、収益還元法は適用できなかった。					

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 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区志井2丁目17番40「志井2-8-8」				地積(㎡)	247	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 LS 2	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	モノレール志井450m	(その他)風致地区		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 100m、北 70m			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 19m、			規模	250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	5m市道	交通施設	モノレール志井駅西方450m	法令 1低専(50,80)風致地区	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡						
	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、北九州市小倉南区西部地区を中心とした住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者を中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で概ね1,400万円前後が主流となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が十分に成熟されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 15	[102.0]	100	100	[100.0]	57,500			
(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 56,500 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		小倉南区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕		地域要因に大きな変動はない。			
代表標準地 標準地 標準地番号		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。					
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	小倉南4C - 20253	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南8 m市道 西4.5 m 角地		1 住居 (70,200) 居住内・都市外		
b	小倉南4C - 11204	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	小倉南4C - 11005	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	北西8 m市道 南東6 m 二方路		1 中専 (70,200)		
d	小倉南4C - 21097	北九州市小倉南区		建付地	()	袋地等	東4 m市道 北4 m 二方路		1 中専 (70,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 66,038	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [93.0]	71,222	100 [124.3]	57,298	街路 交通・ 0.0	57,300	
b	() 64,757	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	65,210	100 [113.9]	57,252	接近 環境 0.0	57,300	
c	() 70,366	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	69,952	100 [124.5]	56,186	画地 行政 0.0	56,200	
d	() 49,807	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	61,559	100 [110.2]	55,861	その他 0.0	55,900	
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 +0.03	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 +15.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 -18.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 56,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 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, 株式会社 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 北九州小倉南(県) - 6, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,400 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

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	小倉南4C - 10207	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80) 居住内・都市外		
b	小倉南4C - 11002	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	西7.5 m市道 北東5 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	小倉南4C - 10506	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東5.4 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m		
d	小倉南4C - 11012	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南8 m市道 西5 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	小倉南4C - 10504	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		2 低専 (60,100) 高さ制限10 m		
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	() 75,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,786	$\frac{100}{[87.1]}$	88,158	街路 交通・ 0.0	89,900	
b	() 84,322	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	87,509	$\frac{100}{[98.7]}$	88,662	接近 環境 0.0		
c	() 75,601	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	85,072	$\frac{100}{[94.9]}$	89,644	画地 +2.0		
d	() 91,513	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	92,154	$\frac{100}{[99.6]}$	92,524	行政 0.0		
e	() 92,825	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,125	$\frac{100}{[100.0]}$	94,125	その他 0.0 [102.0] 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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	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 -7.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	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 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e	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 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： 92,400 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用を中心とした住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため、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 4 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, 村上知子不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州小倉南(県) - 7, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 村上 知子

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,700 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4年1月], 円/㎡, 1.1倍, 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

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 北九州市小倉南区横代北町4丁目1179番13, 形状 長方形 1:1.5, 敷地の利用の現況 住宅 W2, 周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域, 接面道路の状況 北東4.5m 市道, 供給処理施設状況 水道、ガス、下水, 主要な交通施設との接近の状況 石田1km, 1低専(50,80). (2) 近隣地域: 範囲 東100m、西150m、南150m、北100m, 標準的画地の形状等 間口約13m、奥行約19m、規模250㎡程度、形状長方形, 地域的要因の将来予測 近隣地域は、中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。大きな変動要因はなく、今後も現状を維持しながら推移すると予測するが、類似地域の需給動向を受け、地価水準は、横ばいから上昇基調にて推移すると予測。 (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 50,700 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、小倉南区内の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ地元在住者、北九州市内に勤務先等を有する給与所得者が中心である。小倉南区内の比較的規模の大きな画地は総額がかさむため、近年の地価上昇に伴い、分譲業者による細分化が進展している。戸建用地の不足もあり、類似地域の需給動向を受け、地価水準は、横ばいから上昇基調にて推移している。需要の中心価格帯は、標準的規模の土地のみで1000万円台前半で推移している。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ小倉南区郊外の住宅地域であり、賃貸住宅の建築は経済合理性を欠き、現実的でなく、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格、指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 時点修正 [], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 51,400, 内訳: 街路交通環境補正 0.0, 画地行政その他 0.0, (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 15, 前年指定基準地の価格 74,500 円/㎡, 時点修正 [102.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 51,400, 内訳: 街路交通環境補正 0.0, 画地行政その他 0.0, 地 街路交通環境要因行政その他 +2.0, 0.0, +38.0, +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 50,500 円/㎡, -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +0.4%, 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	小倉南4C - 20150	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南4 m市道		1住居 (60,160)	
b	小倉南4C - 20250	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西5 m私道 南西16 m 角地		「調区」 (50,60) 居住外・都市外	
c	小倉南4C - 10116	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	東6 m市道		1住居 (60,200)	
d	小倉南4C - 10508	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ正方形	北西22 m市道 南東5 m 二方路		1住居 (70,200)	
e	小倉南4C - 11008	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西4.5 m市道		「調区」 (70,200) 風致地区	
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	() 60,674	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	66,465	100 [123.4]	53,861	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	53,900
b	() 45,373	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,483	100 [88.3]	50,377	画地 0.0 行政 0.0	50,400
c	() 62,446	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,821	100 [124.2]	50,581	その他 0.0	50,600
d	() 51,195	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	50,743	100 [99.4]	51,049		51,000
e	() 46,293	100 [115.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,255	100 [79.3]	50,763	[100.0] 100	50,800
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 +0.09	街路 0.0 画地 -7.8	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 +25.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -6.0		
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 +2.0 行政 +5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +26.0		
d	正常	% / 月 +0.18	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 +9.0 行政 +5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	買込み	% / 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 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -26.0		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	50,700 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			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第1種低層住宅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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州小倉南(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	8,020,000 円	1㎡当たりの価格	48,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区沼本町1丁目252番11 「沼本町1-6-32」			地積 (㎡)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m 市道、西側道	水道、ガス、下水	下曽根2.2 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 70m、南 20m、北 100m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 6m市道	交通 下曽根駅北東方2.2 km	法令 1住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はなく、住宅地域として概ね成熟していることから、今後とも現状維持で推移すると考えられる。居住環境は比較的良好であるが、地価水準については、概ね横ばい傾向にて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	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	48,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	33,800 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、北九州市小倉南区東部地区を中心とした住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、200㎡程度の土地で概ね1,000万円前後が主流となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は、収益性の観点から市場価格を把握した理論的な価格であるが、想定要素を含んで価格算定されるためやや説得力が劣ると思料する。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、収益価格は参考とし、指定基準地等との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[]	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	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
	北九州小倉南(県) - 11						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 50,300 円/㎡	[100.2]	100	100	[100.0]	47,900	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
		100	[100.0]	[105.3]	100		行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,600 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	小倉南区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域要因に大きな変動はない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南4C - 11106	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西10 m県道 東5 m 準角地		1住居 (70,200)		
b	小倉南4C - 10603	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1中専 (60,160)		
c	小倉南4C - 20351	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道 西6 m 角地		1住居 (70,200) 地区計画等		
d	小倉南4C - 20354	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 57,842	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	56,878	$\frac{100}{[116.1]}$	48,991	街路 交通・ 0.0	49,000	
b	() 52,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,905	$\frac{100}{[111.8]}$	48,216	接近 環境 0.0		
c	() 53,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,320	$\frac{100}{[106.9]}$	48,943	画地 行政 0.0		
d	() 46,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,743	$\frac{100}{[106.8]}$	48,449	その他 0.0		
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 +0.04	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 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -1.0	画地 +3.0	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 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 -2.0	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： 48,600 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			既成市街地にあり、再調達原価を求めることが困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	2,458,755	508,824	1,949,931	1,721,600	228,331	(0.9757) 222,783	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	5,569,575 円 (33,800 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	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	70 %	200 %	200 %	165 ㎡	13.0 m x 13.0 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	ファミリータイプの共同住宅、平均床面積 4 5 ㎡各階 2 戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用

(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	90.00	100.0	90.00	1,160	104,400	1.0	104,400
~							1.0	104,400
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		208,800		208,800
年額支払賃料						208,800 円 x 12ヶ月 = 2,505,600 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当のため不要 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,505,600 円 x 4.0 % + 円 x % = 100,224 円		
以上計 + a+ - -						2,405,376 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						208,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,004 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 208,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 51,375 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 + + +						2,458,755 円 (14,902 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	小倉南 4 C (賃) - 10301	1,271 (1,219)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,100	対象基準階の 月額実質賃料 1,186 円/㎡
b	小倉南 4 C (賃) - 10802	1,200 (1,151)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,263	月額支払賃料 (1,160 円/㎡)
c	小倉南 4 C (賃) - 10803	996 (996)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,048	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	107,600 円	26,900,000 x	0.4 %
維持管理費	100,224 円	2,505,600 x	4.0 %
公租公課	土地 18,600 円	査定額	
	建物 228,600 円	26,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	508,824 円 (	3,084 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	26,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,721,600 円 (10,434 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,458,755 円	
総費用		508,824 円	
純収益 -		1,949,931 円	
建物等に帰属する純収益		1,721,600 円	
土地に帰属する純収益 -		228,331 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		222,783 円 (1,350 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	5,569,575 円 (	33,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4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
北九州小倉南(県) - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	42,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中吉田4丁目1394番19 「中吉田4-3-5」				地積(㎡)	260	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1.2:1	住宅W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	下曽根3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 70m、南 70m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 15m、			規模	270㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	6m市道	交通施設	下曽根駅 北東方3km 法令 1中専(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	コロナ禍の影響が薄らぐ中、熟成した住宅地域であり今後も概ね現状維持のまま安定的に推移していくものと予測。地価は新規物件に比し競争力は劣るものの周辺価格の上昇基調から底打ち堅調な推移を示すものと予測。							
(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	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区東部の沼・吉田地区を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は、地域に地縁を有する者、あるいは北九州都市圏に通勤する勤労者世帯。南区の背後人口の大きさから商業施設の立地も多く生活利便性は比較的良好である。ただ、既存の住宅団地であり、交通接近性が劣り、新規分譲地との相対的競争力は劣る。土地のみで1000万円前後、中古物件付で、2000~2500万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	アパート等の収益物件も混在しているが、戸建住宅を中心とした居住の快適性を重視する地域である。土地価格に見合う賃料水準の形成には到っていないため収益価格は低位に試算された。よって、自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、周辺類似地域の基準地価格との均衡、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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 11	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	42,800	地 街路 交通 +17.0 域 交通 環境 +6.0 要 環境 因 行政 -5.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,700 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的要因	コロナ禍の影響も薄れつつあり、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。地価は下げ止まり横這い傾向。			
	- 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 +0.5% 半年間 %	地域要因	特段の変動要因はないが、周辺地域において新規供給が続く中相対的競争力の低下により需給動向は弱含みであるが上昇圧力が見られる。	
				個別的要因			特にない。	

(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4C - 11106	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西10m県道 東5m 準角地		1住居 (70,200)					
b	小倉南4C - 21151	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道		1中専 (60,160)					
c	小倉南4C - 10609	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北5m市道 西2.9m 角地		1住居 (60,200)					
d	小倉南4C - 10102	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南6m市道 西6m 準角地		1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	() 57,842	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	56,878	100 [133.0]	42,765	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	42,800			
b	() 49,880	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,080	100 [114.8]	43,624	環境 画地	0.0 0.0	43,600			
c	() 44,586	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	49,639	100 [115.0]	43,164	行政	0.0	43,200			
d	() 45,886	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	46,253	100 [108.3]	42,708	その他	0.0	42,700			
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 +0.04	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	+23.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+2.0	環境	+16.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.03	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	+15.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-5.0	環境	+14.0
			画地	-0.1	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： 43,100 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)	
	3,315,080	680,230	2,634,850	2,291,200	343,650	(0.9757) 335,299	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	8,382,475 円 (32,200 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	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 中専	60 %	200 %	200 %	260 ㎡	17.0 m x 14.0 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	専有面積 6 0 ㎡程度のファミリータイプ住戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,173	140,760	1.0	140,760	1.0	140,760
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,173	140,760	1.0	140,760	1.0	140,760
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		281,520				281,520
年額支払賃料						281,520 円 x 12ヶ月 = 3,378,240 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)						敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,378,240 円 x 4.0 % 円 x % = 135,130 円				
以上計 + a+ - -						3,243,110 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						281,520 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,703 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 %) 281,520 円 x 96.0 % x 0.2563 = 69,267 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 + + +						3,315,080 円 (12,750 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	小倉南4C(賃) - 20650	1,313 (1,259)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [107.0]	100 [95.0]	1,254	対象基準階の 月額実質賃料 1,199 円/㎡
b	小倉南4C(賃) - 11205	1,053 (1,053)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,143	月額支払賃料 (1,173 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	143,200 円	35,800,000 x	0.4 %
維持管理費	135,130 円	3,378,240 x	4.0 %
公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	建物 304,300 円	35,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	680,230 円 (	2,616 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	35,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,291,200 円 (8,812 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,315,080 円
総費用			680,230 円
純収益 -			2,634,850 円
建物等に帰属する純収益			2,291,200 円
土地に帰属する純収益 -			343,650 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			335,299 円 (1,290 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	8,382,475 円 (		32,200 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 4 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, 株式会社平成総合鑑定所. Row 1: 北九州小倉南(県) - 10, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 都合 哲男

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,100 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. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

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	小倉南4C - 10312	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		1 住居 (60,200)		
b	小倉南4C - 10306	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北3.7 m道路 南東5 m 二方路		1 中専 (60,160)		
c	小倉南4C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		1 中専 (60,160)		
d	小倉南4C - 10719	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東5.2 m市道 北5 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	小倉南4C - 10715	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東3.2 m市道		1 中専 (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	() 48,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	49,962	$\frac{100}{[95.0]}$	52,592	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	52,600	
b	() 47,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.3]}$	48,401	$\frac{100}{[95.1]}$	50,895	画地 0.0 行政 0.0	50,900	
c	() 46,805	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,179	$\frac{100}{[95.1]}$	49,610	その他 0.0	49,600	
d	() 51,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	51,189	$\frac{100}{[95.1]}$	53,826	その他 0.0	53,800	
e	() 46,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.2]}$	55,712	$\frac{100}{[95.0]}$	58,644	$[100.0]$ 100	58,600	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 -1.5	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 +0.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -15.8	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,100 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,744,202	568,320	2,175,882	1,920,000	255,882	(0.9757) 249,664	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	6,241,600 円 (36,100 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 中専	60 %	200 %	200 %	173 ㎡	12.0 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	各階 2 戸のファミリータイプを想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0	117,000
~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0	117,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		234,000		234,000
年額支払賃料				234,000 円 x 12ヶ月 = 2,808,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費と相殺のため計上しない。				
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)				敷金などにより充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,808,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 112,320 円				
以上計 + a+ - -				2,695,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				234,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,246 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 234,000 円 x 96.0 % x 0.2060 = 46,276 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 + + +				2,744,202 円 (15,862 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	小倉南 4 C (賃) - 10701	1,251 (1,231)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,251	対象基準階の 月額実質賃料 1,320 円/㎡
b	小倉南 4 C (賃) - 10702	1,407 (1,363)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,407	月額支払賃料 (1,300 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	120,000 円	30,000,000 x	0.4 %
維持管理費	112,320 円	2,808,000 x	4.0 %
公租公課	土地 21,000 円	査定額	
	建物 255,000 円	30,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,000 円	30,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	568,320 円 (	3,285 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 1.03 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,920,000 円 (11,098 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,744,202 円	
総費用		568,320 円	
純収益 -		2,175,882 円	
建物等に帰属する純収益		1,920,000 円	
土地に帰属する純収益 -		255,882 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		249,664 円 (1,443 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	6,241,600 円 (	36,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 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
北九州小倉南(県) - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	50,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西4丁目3780番5 「朽網西4-12-6」				地積(㎡)	211	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)	
(2)近隣地域	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北東5.7m 市道	水道、ガス、下水	朽網550m		
	範囲	東 200m、西 130m、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 16m、			規模	210㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 5.7m市道	交通 朽網駅 南西方550m	法令 1低専(50,80)	規制	
地域要因の将来予測	郊外の熟成した戸建住宅地域であり地域環境に変化はない。コロナ禍による雇用所得環境の悪化が懸念されたが薄らいでいる。当分の間、現状にて推移するものと判断。地価は長期に及び下落もあり、値頃感が生じている。							
(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	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区南東部の下曽根・朽網地区を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は、地域に地縁を有する者、あるいは北九州都市圏に通勤する勤労者世帯である。背後人口の大きさから商業施設も多く生活利便性は比較的良好であるが、既存の住宅地域であり、新規分譲地との相対的競争力は劣る。ただ、地価は周辺地域の上昇基調を受け、横這いから僅かに上昇傾向。中古物件付で、2千~2千5百万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	中小規模の戸建住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域であり、アパート等の収益物件は認められず自用目的の取引に限定される。収益価格は試算できなかったが、開発の進む日豊本線沿線地域であり、対象地と比較可能な適切な事例を収集しており、比準価格の信頼性は高いものと判断した。従って、市場の実態を反映した同価格を標準とし、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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,300 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	要因	要因	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +0.2 %	半年間 %					
<p>〔一般的〕 コロナ禍の影響も薄れつつあり、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。地価は下げ止まり横這い傾向。</p> <p>〔地域〕 特段の変動要因はない。既存の丘陵地の住宅地域であり新興の住宅地との相対的な競争力は弱い、潜在的需要もあり地価は比較的堅調。</p> <p>〔個別的〕 特にない。</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	小倉南4C - 11303	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道		1低専(50,80)		
b	小倉南4C - 10705	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南3m市道 西3m 準角地		1低専(60,80)		
c	小倉南4C - 11105	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東6m市道		1低専(50,80)		
d	小倉南4C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4m市道		1中専(60,160)		
e	小倉南4C - 21354	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西5m市道		1低専(50,80) 居住誘導区域内		
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	() 50,128	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,128	100 [97.3]	51,519	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	51,500	
b	() 48,715	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	48,764	100 [96.3]	50,638	環境 0.0 画地 0.0	50,600	
c	() 51,414	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,414	100 [101.0]	50,905	行政 0.0	50,900	
d	() 46,805	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,899	100 [96.2]	48,752	その他 0.0	48,800	
e	() 49,858	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	50,257	100 [100.4]	50,057	[100.0] 100	50,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 +14.0	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 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 +9.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -10.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 +5.0	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 -11.0	環境 +14.0	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： 50,400円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした戸建住宅地域にあり、適切な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 4 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, 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所. Row 1: 北九州小倉南(県) - 12, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 松尾 春仁

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,340,000 円 | 1㎡当たりの価格, 55,600 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北九州市小倉南区上貫 2 丁目 1 3 5 1 番 5 外. (2) 近隣地域: 東 70 m, 西 40 m, 南 80 m, 北 150 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は小倉南区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 郊外の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、事業収支等の観点から収益物件に係る想定は非現実的で、自己利用が支配的であるため... (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 北九州小倉南(県) - 11, 前年指定基準地の価格, 50,300 円 / ㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 55,100 円 / ㎡, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率 年間 +0.9 %, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南4C - 10302	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西3.8 m市道 北3 m 東3 m 三方路		1中専 (60,160)					
b	小倉南4C - 10308	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)					
c	小倉南4C - 21454	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m市道 南東5.5 m 角地		1住居 (70,200)					
d	小倉南4C - 21354	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西5 m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域内					
e	小倉南4C - 21355	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域内					
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	() 61,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.4]}$	61,231	$\frac{100}{[111.1]}$	55,113	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	55,100				
b	() 69,254	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,670	$\frac{100}{[115.5]}$	60,320	0.0 0.0 0.0	60,300				
c	() 65,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	63,801	$\frac{100}{[111.4]}$	57,272	0.0	57,300				
d	() 49,858	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,257	$\frac{100}{[97.0]}$	51,811	0.0	51,800				
e	() 47,501	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,929	$\frac{100}{[92.2]}$	51,984	[100.0] 100	52,000				
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 画地	0.0 +0.4	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 +5.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+3.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	+3.0
c	正常	% / 月 +0.10	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 +5.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+3.0
d	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-1.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,600 円/㎡〕						

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 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
北九州小倉南(県) - 13	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	10,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区葛原 4 丁目 4 3 8 番 3 外「葛原 4 - 8 - 1 7」				地積 (m ²)	195	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 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	安部山公園 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	安部山公園駅 北東方 1.5 km	法令	1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	格別の変動要因はなく、現状を維持するものと予測するが、市場では自然災害に対する関心が高まっており傾斜地勢の住宅地域については敬遠される傾向にあることから地価水準について先行きは不透明である						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は足立山麓に広がる小倉南区の住宅地域一円で、主たる需要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。取引価格帯は土地・中古建物の総額で 2,000 万円台が中心となっているほか、ハウスメーカーによるミニ分譲が処々に介在し、土地・建物総額 3,000 万円台での販売がみられる状況である。取引にあたっては一般に利便性、快適性、安全性が重視される傾向があり、加えて昨今は自然災害への関心が高まっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めた。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因に着目して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。また指定基準地に比準した価格との均衡を得ていることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	北九州小倉南(県) - 11							+2.0
	前年指定基準地の価格	[100.2]	100	100	[100.0]	53,100		-7.0
	50,300 円 / m ²	100	[100.0]	[94.9]	100			0.0
								0.0
								0.0
								0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,900 円 / m ²		価格変動形成要因	(一般的)	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰等が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。			
	- 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			(地域)	足立山麓の緩傾斜部に形成された住宅地域で特段の変動要因は無いが住宅の需給状況は概ね安定しており、同様の傾向が続くと思料する。			
	代表標準地 標準地			(個別的)	特段の変動要因はない。			
	標準地番号							
	公示価格							
	変動率	年間 +1.1 %	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	小倉南4C - 21155	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東7 m市道		1 中専 (60,200) 宅地造成規制区域		
b	小倉南4C - 21453	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西5.1 m市道		1 中専 (60,200)		
c	小倉南4C - 20157	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 居住外・都市外		
d	小倉南4C - 11404	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ正方形	南東15.9 m市道 北東6.6 m 角地		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 64,372	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	64,372	100 [120.3]	53,510	街路 交通・ 0.0	53,500	
b	() 64,861	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	64,926	100 [121.6]	53,393	接近 環境 0.0	53,400	
c	() 53,463	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	54,051	100 [100.0]	54,051	画地 行政 0.0	54,100	
d	() 60,484	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	58,253	100 [110.3]	52,813	その他 0.0	52,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	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： 53,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成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	株式会社アプレイザル
北九州小倉南(県) - 14	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	6,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区朽網西 2 丁目 1 4 番 1 5 「朽網西 2 - 1 9 - 2 1」			地積 (m ²)	144	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 低専 (60,100) (その他)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	朽網 1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模			144 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	朽網駅 北西方 1 km 法令 2 低専 (60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	住環境等において同一需給圏内での市場競争力にはやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から安定した需要がみられる。今後の環境変化は予測されず、地価は緩やかな上昇傾向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 48,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²						
	原価法	積算価格 / 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域である。主たる需要者は、北九州市内や隣接する苅田などに勤務先のある戸建て志向の給与所得者層と想定される。近隣地域は圏域内の新規分譲地と比較して住環境等の面で競争力にやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から安定した需要が見られる。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 7 0 0 万円前後、新築物件で 2 5 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 11	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 標 準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	50,300 円 / m ²	[100.2]	100	100	[100.0]	47,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	円 / m ²		100	[100.0]	[106.1]	100		地 域 要 因 街 路 交 通 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 47,900 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) 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和らぐもとで、緩やかに持ち直している。 (地域要因) この一年間に特段の環境変化は認められない。価格水準の相対的な割安感から地価は下げ止まりを見せ、緩やかな上昇傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動は認められない。	
	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	小倉南4C - 10711	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南5 m私道		1住居 (60,200)				
b	小倉南4C - 10703	北九州市小倉南区		建付地	()	袋地等	南3.2 m市道		1低専 (50,80)				
c	小倉南4C - 20356	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.5 m市道		1住居 (60,200)				
d	小倉南4C - 11105	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1低専 (50,80)				
e	小倉南4C - 10706	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1低専 (50,80)				
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	() 46,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,514	$\frac{100}{[105.9]}$	43,923	街路 0.0 交通・接近 0.0	43,900			
b	() 33,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	47,534	$\frac{100}{[98.0]}$	48,504	環境 0.0	48,500			
c	() 48,575	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,721	$\frac{100}{[101.0]}$	48,239	画地 0.0	48,200			
d	() 51,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,414	$\frac{100}{[101.0]}$	50,905	行政 0.0	50,900			
e	() 53,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,878	$\frac{100}{[101.0]}$	53,345	その他 0.0 [100.0] 100	53,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 0.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	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 0.00	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 0.0	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 0.00	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 0.0	画地 0.0	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： 48,000 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) () %
						()	() %
	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郊外の住宅地域であり、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	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 15	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 4 年1月] 60,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区若園 2 丁目 9 9 番 1 1 「若園 2 - 8 - 2 5」			地積 (m ²)	194	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	城野 1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 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 17 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	城野駅 南東方 1 km	法令	1 中専 (60,200) 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し、堅調な宅地需要を背景に市況は安定しており、当面は同様の状況が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	76,300 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	54,500 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	対象標準地は小倉南区の既成住宅地域内にある戸建住宅地で、同一需給圏は小倉北区の一部を含む J R 城野駅を最寄り駅とする一円の住宅地域であり、主たる需要者はエンドユーザー又は不動産業者等であると思料する。良好な生活利便性が下支えとなつて、中古物件の取引ほかミニ開発による分譲も行われており、地域の不動産市況は堅調である。取引相場は値幅があるものの概ね土地総額 1,300 万 ~ 1,400 万 円が中心と推察する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格が低く求められたが、賃料と元本価格との相関性が希薄なためであると思料する。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個人等であり、収益目的で新たに土地を取得する例は稀で、市場では不動産相場が重要な判断基準であり、実証性を反映した標準価格は説得力を有する。したがって、標準価格を重視し、収益価格を参照して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 74,500 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 北九州小倉南 - 1 公示価格 74,800 円 / m ²		価格変動状況 要因		(一般的) 要因	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 +1.6 %		(地域) 要因	小倉北区中心部との位置関係に優位な住宅地域であり、郊外部の新興住宅地と比較した割安感が地価水準を底上げしている。			
					(個別的) 要因	特段の変動要因はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南4C - 10101	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1住居 (60,200)					
b	小倉南4C - 10118	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東5.5 m市道		1中専 (60,200)					
c	小倉南4C - 10103	北九州市小倉南区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	南東5 m市道 北東3 m 角地		1中専 (70,200)					
d	小倉南4C - 10116	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	東6 m市道		1住居 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 83,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	86,577	$\frac{100}{[112.7]}$	76,821	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	76,800				
b	() 86,510	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,548	$\frac{100}{[99.0]}$	88,432	0.0 0.0 0.0	88,400				
c	() 72,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	75,623	$\frac{100}{[97.0]}$	77,962	0.0	78,000				
d	() 62,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,821	$\frac{100}{[84.7]}$	74,169	0.0	74,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	-1.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+15.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,300 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,561,133	527,396	2,033,737	1,600,000	433,737	(0.9757) 423,197	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	10,579,925 円 (54,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.30	L S 2 F		168.60		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	194 ㎡	11.5 m x 17.0 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	単身者又はニューファミリー向け 1 L D K (平均専有面積 4 2 ㎡) を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	84.30	100.0	84.30	1,290	108,747	1.0	108,747
2 ~	住宅	84.30	100.0	84.30	1,290	108,747	1.0	108,747
~								
~								
~								
計		168.60	100.0	168.60		217,494		217,494
年額支払賃料					217,494 円 x 12ヶ月 = 2,609,928 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)					保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,609,928 円 x 4.0 % + 円 x % = 104,397 円			
以上計 + a+ - -					2,505,531 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					217,494 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,088 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 217,494 円 x 96.0 % x 0.2563 = 53,514 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 + + +					2,561,133 円 (13,202 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	小倉南 4 K (賃) - 10901	1,184 (1,090)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,368	対象基準階の 月額実質賃料 1,319 円/㎡
b	小倉南 4 K (賃) - 10906	1,148 (1,058)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,265	月額支払賃料 (1,290 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	100,000 円	25,000,000 x	0.4 %
維持管理費	130,496 円	2,609,928 x	5.0 %
公租公課	土地 34,400 円	査定額	
	建物 212,500 円	25,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	527,396 円 (	2,719 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,000,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 168.60 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,600,000 円 (8,247 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,561,133 円	
総費用		527,396 円	
純収益 -		2,033,737 円	
建物等に帰属する純収益		1,600,000 円	
土地に帰属する純収益 -		433,737 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		423,197 円 (2,181 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	10,579,925 円 (	54,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 16	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区貫弥生が丘 2 丁目 2 3 1 3 番 2 4 外 「貫弥生が丘 2 - 1 0 - 1 5」			地積 (㎡)	222	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外に分譲住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下首根 4 km	(その他) 風致地区 建築協定 (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令「調区」(40,60) 風致地区 建築協定			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び北九州郊外の市街化調整区域内の住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。都心から距離があるため需要は限定的で、価格も横ばい傾向で推移している。						
(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	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	43,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域の範囲である。需要者は小倉南区や小倉北区に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。都心から距離がある市街化調整区域内の住宅団地であるためため需要は限定的で、市場滞留期間も長く、価格も横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯は建物付の中古物件となり、総額で 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、市街化調整区域内に開発された大規模戸建住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、標準価格を標準として、鑑定評価額を決定したが、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、当該標準価格は妥当なものと判断できた。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 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 43,500 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。			
	- 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)	地域内に特段の変動要因はないが、都心から距離がある市街化調整区域での開発で、需要は限定的、価格も横ばい傾向である。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない			

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	小倉南4C - 20250	北九州市小倉南区			建付地	()	ほぼ整形	北西5m私道 南西16m 角地		「調区」 (50,60) 居住外・都市外				
b	小倉南4C - 21355	北九州市小倉南区			建付地	()	長方形	南西6m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域内				
c	小倉南4C - 21354	北九州市小倉南区			更地	()	長方形	南西5m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域内				
d	小倉南4C - 21352	北九州市小倉南区			更地	()	長方形	北西4.5m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域内				
e	小倉南4C - 10603	北九州市小倉南区			建付地	()	ほぼ長方形	北西4m市道		1中専 (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	() 45,373	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,483	$\frac{100}{[100.7]}$	44,174	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	45,100			
b	() 47,501	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,929	$\frac{100}{[119.0]}$	40,276	環境 画地	0.0 +2.0	41,100			
c	() 49,858	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,257	$\frac{100}{[123.4]}$	40,727	行政	0.0	41,500			
d	() 60,297	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,840	$\frac{100}{[130.2]}$	46,728	その他	0.0	47,700			
e	() 52,745	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,905	$\frac{100}{[129.9]}$	41,497		[102.0] 100	42,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	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	-1.0
			画地	+2.0	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	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	-1.0	交通・接近	+4.0	環境	+9.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+5.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.28	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+11.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+12.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,500円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が存在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 4 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
北九州小倉南(県) - 17	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	8,430,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5外				地積(㎡)	357	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅も見られる農家住宅地域	西4m市道	水道、下水	石原町900m	(その他) (40,60)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 0m、南 300m、北 200m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 19m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	国道背後の旧来からの農家住宅地域	街路	4m市道	交通施設	石原町駅 南西方900m 法令「調区」(40,60) 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	23,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内の市街化調整区域に存する住宅地域を中心に、その周辺の一般住宅地域にも及び、主たる需要者は当該地域に地縁のある個人が中心で、他地域からの流入は見込まれず、公法上の規制等の要因もあり不動産取引は少ない状況が続いている。こうしたなか、生活利便性に劣る当該近隣地域の地価は下落傾向が続いている。取引ごとに画地規模がまちまちであるため取引の中心となる価格帯は把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用することができなかった。比準価格の有効性は事例資料の適否に依存するが、規範性のある資料に基づき調整区域における市場実態を相応に反映し得たと考える。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 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 -2.0 域 交通 +11.0 要 環境 +20.0 因 行政 +10.0 其他 0.0
	標準地番号 北九州小倉南 - 24	公示価格 33,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [143.6]	100 100	23,300	
(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
	-							
(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 23,700 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	要因
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 -0.4 %	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	小倉南4C - 10313	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	北東8m国道		「調区」 (40,60)		
b	小倉南4C - 10501	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北東5.3m市道		「調区」 (40,60) 土砂災害警戒区域		
c	小倉南4C - 10710	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南6m市道 西5m 準角地		「調区」 (50,60)		
d	小倉南4C - 10808	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西4.6m道路		「調区」 (40,60)		
e	小倉南4C - 20355	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東4.5m市道		「調区」 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,203	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,148	100 [84.9]	21,376	街路 交通・ 0.0	21,400	
b	() 19,827	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,144	100 [92.1]	21,872	接近 環境 0.0	21,900	
c	() 22,289	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	22,068	100 [95.9]	23,011	画地 行政 0.0	23,000	
d	() 24,991	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	25,738	100 [109.2]	23,570	その他 0.0	23,600	
e	() 23,712	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	26,075	100 [101.0]	25,817	[100.0] 100	25,800	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	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 +15.0	画地 -3.0	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 0.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,600円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は市街化調整区域の農家住宅地域であり、貸家等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから適用を断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 18	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	9,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区長行西 5 丁目 7 3 3 番 4 9 「長行西 5 - 9 - 1 9」			地積 (m ²)	194	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) 地区計画	
	長方形 1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	徳力嵐山口 2.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 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	6 m 市道	交通施設	徳力嵐山口駅南西方 2.3 km 法令 1 低専 (50,80) 地区計画 規制	
	地域要因の将来予測	丘陵部に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパーマーケット等の生活施設が徒歩圏にない。景気回復傾向から需要は回復しているおり、地価は若干の上昇傾向。						
(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	46,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は未だに規模は小さいものの開発が行われている小倉南区北西部の住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅がやや遠く、住宅団地としてやや古くなってきている。コロナ禍も終息傾向にあり、需要は回復傾向で推移している。土地は 6 0 坪前後で 1, 0 0 0 万円弱、新築戸建てで 2, 5 0 0 万円 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心で、中古住宅の売れ筋価格帯は 1, 5 0 0 万円をやや下回る。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、標準価格のみの試算となった。近隣地域のような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現実の市場性を反映した標準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む標準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格形成要因	(一般的) 要因	やや利便性の劣る小倉南区郊外部の住宅地でも区画整然とした住宅団地への需要は回復基調にあり、地価は若干の上昇傾向にある。			
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %			(地域) 要因	地勢や利便性のやや劣る住宅地域でも区画整然とした住宅地域の需要はコロナ禍の終息傾向もあり、回復基調となっている。			
				(個別的) 要因	価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。			

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	小倉南4C - 20251	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東8m市道 南西6m 角地		1低専 (60,80)					
b	小倉南4C - 20852	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1低専 (50,80)					
c	小倉南4C - 10206	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	北東2.8m市道		1低専 (50,80)					
d	小倉南4C - 10413	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北東8m市道		1低専 (50,80)					
e	小倉南4C - 10321	北九州市小倉南区		更地	()	袋地等	北3.2m道路 東1.2m 角地		2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	() 42,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,735	$\frac{100}{[100.9]}$	46,318	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	() 52,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,011	$\frac{100}{[107.1]}$	49,497		46,300				
c	() 40,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,166	$\frac{100}{[91.8]}$	43,754		49,500				
d	() 27,800	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.9]}$	50,435	$\frac{100}{[108.2]}$	46,613		43,800				
e	() 59,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	60,835	$\frac{100}{[127.2]}$	47,826	[100.0] 100	46,600				
e										47,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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	+4.0 0.0	環境 その他	+3.0 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	-10.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0
d	その他	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -31.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 +3.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,400円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉南(県) - 19	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	17,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区田原新町 3 丁目 4 番 1 1 2 「田原新町 3 - 4 - 2 8」				地積 (m ²)	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 : 1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 750 m	(その他) 地区計画区域	
(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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	なし	街路	6 m 市道	交通施設	下曽根駅南西方 750 m	法令 1 中専 (60,200) 地区計画区域
	地域要因の将来予測	J R 曾根駅周辺は取引が比較的活発であり、需要が高いことがうかがえる。曾根地区には生活利便施設も多くあり、良好な住宅街区が多くみられることから、需要は今後も堅調に推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	54,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は J R 曾根駅至近に形成された区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区東部地区の中でも需要が安定している地域である。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 0 0 0 万円、土地のみであれば 1 5 0 0 万円程度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	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、自家自用の戸建住宅で形成される地域で、自用目的の取引が支配的であり、収益性により価格が形成されている地域ではないため、市場実態に裏付けられた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、付近の公示価格等との均衡に留意して、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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 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 75,000 円 / m ²			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルスが一段落し、経済は以前の水準に戻りつつあるが、ロシアのウクライナ侵攻による今後の経済の減退が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。
	変動率	年間	+1.3 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南4C - 10718	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西8 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	小倉南4C - 21452	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西30.2 m市道		準工 (60,200)		
c	小倉南4C - 10606	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		1 中専 (70,160)		
d	小倉南4C - 10308	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
e	小倉南4C - 11301	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80) 居住誘導区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 99,557	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [110.0]	91,049	100 [110.2]	82,622	街路 交通・ 0.0	82,600	
b	() 83,014	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	83,927	100 [120.6]	69,591	接近 環境 0.0	69,600	
c	() 71,384	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	71,243	100 [99.9]	71,314	画地 行政 0.0	71,300	
d	() 69,254	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,739	100 [97.9]	71,235	その他 0.0	71,200	
e	() 75,642	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,550	100 [89.8]	85,245	[100.0] 100	85,200	
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 +0.10	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 0.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.5	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.5	環境 0.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,560,427	707,828	2,852,599	2,348,800	503,799	(0.9757) 491,557	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	12,288,925 円 (54,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
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 地区計画区域	60 %	200 %	200 %	226 ㎡	13.3 m x 17.0 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	各階 2 戸のファミリータイプを想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,380	151,800	1.0	151,800	1.0	151,800
~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,380	151,800	1.0	151,800	1.0	151,800
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		303,600				303,600
年額支払賃料						303,600 円 x 12ヶ月 =				3,643,200 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						管理費と相殺のため計上しない。				
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)						敷金などにより充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,643,200 円 x 4.0 % 円 x % =				145,728 円
以上計 + a+ - -										3,497,472 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						303,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,915 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 %) 303,600 円 x 96.0 % x 0.2060 =				60,040 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 + + +						3,560,427 円 (15,754 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	小倉南 4 C (賃) - 10701	1,251 (1,231)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,317	対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	小倉南 4 C (賃) - 10702	1,407 (1,363)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,481	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	146,800 円	36,700,000 x	0.4 %
維持管理費	145,728 円	3,643,200 x	4.0 %
公租公課	土地 30,000 円	査定額	
	建物 311,900 円	36,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	36,700 円	36,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,700 円	36,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	707,828 円 (	3,132 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	36,700,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 220.00 m ² x (100% + 1.03 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,348,800 円 (10,393 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,560,427 円
総費用			707,828 円
純収益 -			2,852,599 円
建物等に帰属する純収益			2,348,800 円
土地に帰属する純収益 -			503,799 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			491,557 円 (2,175 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	12,288,925 円 (		54,400 円 / m ²)

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
北九州小倉南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	20,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	88,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 4 年1月] 70,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区下曽根 3 丁目 2 2 4 4 番 9 外 「下曽根 3 - 4 - 2 3」			地積 (m ²)	228	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	店舗兼事務所 R C 3	低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前前の商業地域	南西 12 m 県道	水道、下水	下曽根 100 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼事務所地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	近商 (90,200) 準防			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並ぶ下曽根駅前前の商業地域である。街路整備事業の進展に伴って、店舗等の連たん性、利便性は高まり、駅前という立地の希少性もあり、地価は当面の間、堅調に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	65,200 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、小倉南区及び小倉北区の商業地域一円である。需要者は、法人・個人事業者、不動産業者等である。圏域内では、大型店舗などの進出等により旧来からの商業地域では、顧客流出等も見られる。生活利便性が良い駅近立地であり、進行中の駅前街路整備事業により店舗の連たん性、利便性の高まりに期待がかかる。需要の中心となる価格帯は、立地、画地の規模等により開差があるため、明確に把握できない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。比準価格は、周辺の類似地域に存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る。一方、当該地域は、各種事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く元本に見合った賃料の収受が難しく収益価格の説得力は相対的に弱い。本件では比準価格を標準に収益価格を比較考量の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。								
(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 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 87,500 円 / m ²		価格形成要因 変動状況		(一般的)	感染症、供給制限等が経済に与える影響には引き続き注視が必要であるものの、個人消費及び住宅投資ともに持ち直しの動きが見られている。			
	- 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				(地域)	近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並ぶ下曽根駅前前の商業地域。J R 下曽根駅北口の街路整備事業が進行中で利便性向上が見込まれる。			
	代表標準地 標準地	標準地			(個別的)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m ²							
変動率		年間 +0.6 %	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	小倉南4C - 10210	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北東12 m市道		近商 (90,200) 居住内・都市内					
b	小倉南4C - 11006	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	東24 m国道		2住居 (60,200)					
c	小倉南4C - 10419	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西22.5 m国道		2住居 (60,200) 居住誘導区域内					
d	小倉北4C - 10304	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東20 m県道 北西4 m 角地		2住居 (70,200)					
e	小倉北4C - 11312	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南東22 m県道		商業 (90,400) 居住誘導区域					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 96,790	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,274	$\frac{100}{[109.3]}$	88,997	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	() 78,833	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	87,855	$\frac{100}{[98.7]}$	89,012		89,000				
c	() 61,587	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,772	$\frac{100}{[69.2]}$	89,266		89,300				
d	() 77,001	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,213	$\frac{100}{[106.6]}$	89,318		89,300				
e	() 83,382	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,049	$\frac{100}{[93.7]}$	89,700	[100.0] 100	89,700				
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 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	+15.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境	+3.0
c	正常	% / 月 +0.05	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	-15.0 0.0	環境	-21.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-19.0 0.0	環境	+29.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +5.0	交通・接近 その他	-24.0 0.0	環境	+14.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,866,929	2,080,323	7,786,606	7,129,500	657,106	(0.9507) 624,711	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,874,071 円 (65,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	152.00	S 3 F		456.00		
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 %	228 ㎡	14.0 m x 15.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗（部分貸し）、2～3 F：事務所（部分貸し）			有効率の理由	83.2 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	152.00	76.0	115.52	2,671	308,554	4.0	1,234,216
2 ~ 2	事務所	152.00	86.8	131.94	2,100	277,074	2.0	617,108
3 ~ 3	事務所	152.00	86.8	131.94	2,000	263,880	4.0	1,108,296
~								1,055,520
~								
計		456.00	83.2	379.40		849,508		3,398,032
年額支払賃料						849,508 円 x 12ヶ月 = 10,194,096 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,194,096 円 x 5.0 % + 円 x % = 509,705 円		
以上計 + a+ - -						9,684,391 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,398,032 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,281 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 %) 617,108 円 x 95.0 % x 0.2563 = 150,257 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 + + +						9,866,929 円 (43,276 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	小倉南4C(賃) - 10601	2,038 (1,970)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,682	対象基準階の 月額実質賃料 2,794 円/㎡
b	小倉南4C(賃) - 10804	3,022 (3,007)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,906	月額支払賃料 (2,671 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	525,000 円	105,000,000 x	0.5 %
維持管理費	305,823 円	10,194,096 x	3.0 %
公租公課	土地 147,000 円	査定額	
	建物 892,500 円	105,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	105,000 円	105,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	105,000 円	105,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,080,323 円 (	9,124 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)	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	0.9507
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	105,000,000 円	設計監理料率 223,000 円 / m ² x 456.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,129,500 円 (31,270 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,866,929 円	
総費用		2,080,323 円	
純収益 -		7,786,606 円	
建物等に帰属する純収益		7,129,500 円	
土地に帰属する純収益 -		657,106 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		624,711 円 (2,740 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,874,071 円 (	65,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州小倉南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	97,500,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番108外「守恒本町2-2-11」				地積(㎡)	659	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	ほぼ整形1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅RC10	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東16m国道	水道、ガス、下水	守恒250m	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 100m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、			規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	16m国道	交通施設	守恒駅 北東方250m 法令 近商(90,300)準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	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	151,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	123,000 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、小倉南区を中心に隣接区を含めて広域的な商業地域である。需要者の中心は、地場の法人や不動産業者と考えられる。商業地域における土地取引は弱含みの状態が続いていたが、最近では持ち直しつつあると見られ、需要もやや強含みで推移している。地価水準については、規模等によりバラつきが大きく、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	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた、比準価格は市場性に着目した価格で、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各所修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準や還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に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通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -5.0 要 環境 -15.0 因 行政 -10.0 其他 0.0
	公示価格 107,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [103.0]	100 [73.4]	[100.0] 100	143,000		
(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 []	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 146,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響は少ないが、人口は微減傾向にあり、高齢化率はやや上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	集客力を有するサンリブ守恒を中心として一定の繁華性が安定的に続いており、需要は底堅く推移している。		
変動率 年間 +1.4% 半年間 %				〔個別的要因〕		特になし。		

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	小倉南4C - 21458	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.1 m私道		1 中専 (60,164)		
b	小倉北4C - 10404	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400) 居住誘導区域内		
c	小倉北4C - 10301	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南25 m国道		商業 (90,400)		
d	小倉南4C - 10210	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北東12 m市道		近商 (90,200) 居住内・都市内		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 109,581	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,677	100 [70.8]	156,323	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	156,000	
b	() 109,091	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	122,909	100 [82.3]	149,343	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	149,000	
c	() 118,824	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	127,955	100 [84.0]	152,327	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	152,000	
d	() 96,790	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,274	100 [67.2]	144,753	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	145,000	
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 +0.10	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 -20.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 151,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	35,641,028	7,511,746	28,129,282	24,444,000	3,685,282	(0.9271) 3,416,625	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	81,348,214 円 (123,000 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	270.00	R C 10 F		1,950.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	659 ㎡	29.5 m x 23.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 ~ 4 F 事務所、5 F 以上は3 L D K 程度のファミリータイプの居宅を想定			有効率の理由	86.5 %	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	270.00	70.0	189.00	2,680	506,520	4.0	2,026,080	2.0	1,013,040
2 ~ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	2,000	352,000	6.0	2,112,000		
5 ~ 10	居宅	170.00	95.0	161.50	1,550	250,325	1.0	250,325	1.0	250,325
~										
~										
計		1,950.00	86.5	1,686.00		3,064,470				9,864,030 2,514,990
年額支払賃料					3,064,470 円 x 12ヶ月 =					36,773,640 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により充当					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					36,773,640 円 x 5.0 % + 円 x % =					1,838,682 円
以上計 + a+ - -										34,934,958 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,864,030 円 x 95.0 % x 1.00 % =					93,708 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 %) 2,514,990 円 x 95.0 % x 0.2563 =					612,362 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 + + +					35,641,028 円 (54,084 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	小倉南4C(賃) - 10501	1,903 (1,825)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,573	対象基準階の月額実質賃料 1,584 円/㎡
b	小倉南4C(賃) - 10502	1,744 (1,744)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,585	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 5 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	1,800,000 円	360,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,470,946 円	36,773,640 x	4.0 %
公租公課	土地 460,800 円	査定額	
	建物 3,060,000 円	360,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	360,000 円	360,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	360,000 円	360,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,511,746 円 (	11,399 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)	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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9271
(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	360,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 1,950.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	24,444,000 円 (37,093 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			35,641,028 円
総費用			7,511,746 円
純収益 -			28,129,282 円
建物等に帰属する純収益			24,444,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,685,282 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,416,625 円 (5,185 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	81,348,214 円 (		123,000 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
北九州小倉南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	22,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	65,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町 2 丁目 8 8 1 番 3 外 「横代北町 2 - 7 - 1 8」			地積 (m ²)	343	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)		
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 RC 2	県道沿いに各種店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東 9 m 県道	水道、ガス、下水	安部山公園 870 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模 320 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記事項	街路	交通施設	法令規制	近商 (80,200) 準防		
	地域要因の将来予測	店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、現状の土地利用を維持すると考えられる。格別の変動要因はないものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準は横ばい乃至緩やかな上昇基調で推移していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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	66,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	46,700 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	同一需給圏は小倉南区を中心とした北九州市外縁部における商業地域で、需要者は店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、地縁等を有する個人事業主等と考えられる。格別の変動要因はないものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準は横ばい乃至緩やかな上昇基調で推移している。なお、確認される取引の絶対数がやや限定的であり、散見されたものも事情や個性性を多分に含むと考えられ、中心価格帯を見出しづらい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格では上記特性を鑑み同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。自用目的の取引が大半を占め、賃貸物件に係る収益性について、主要な価値判断指標とする確固たる市場が形成されていないこともあり、収益価格はやや説得力が劣る。よって、本件、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格からの変動、価格牽連性が強い基準地の推移・動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 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 / m ²)	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 交通 環境 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 65,000 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	要因	一般的		区内では人口の減少や高齢化が進む一方、モノレール沿線などの生活利便性等に優る住宅に係る需要が不動産市場を牽引している。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						地域			店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、類似地域の動向等を受け、地価水準は横ばい乃至緩やかな上昇基調で推移している。
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。		

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	小倉南4C - 10811	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	北西35.9 m県道 南東6 m 二方路		準工 (70,200)					
b	小倉南4C - 11405	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16.4 m市道 北西7.5 m 二方路		1住居 (70,200)					
c	小倉南4C - 21150	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西36 m県道 北東7 m 準角地		2住居 (70,200)					
d	小倉南4C - 10419	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西22.5 m国道		2住居 (60,200) 居住誘導区域内					
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	() 54,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	57,485	$\frac{100}{[88.8]}$	64,735	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	() 57,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,931	$\frac{100}{[88.2]}$	63,414		64,700 63,400				
c	() 50,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	55,015	$\frac{100}{[82.2]}$	66,928		66,900				
d	() 61,587	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,772	$\frac{100}{[91.9]}$	67,217		67,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -5.1	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 -3.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	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	+3.0 -3.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 -8.2	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 -3.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 -3.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-1.0 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： 66,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	7,615,898	1,608,947	6,006,951	5,316,570	690,381	(0.9750) 673,121	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	16,026,690 円 (46,700 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 (㎡)		
店舗兼事務所	210.00	S	2 F	420.00		
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 %	343 ㎡	16.7 m x 20.3 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階を事務所とする低層の建物を想定した。			有効率の理由	80.0 %	用途・構造等を勘案し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	210.00	75.0	157.50	2,170	341,775	4.0	1,367,100
2 ~	事務所	210.00	85.0	178.50	1,570	280,245	5.0	1,401,225
~								
~								
~								
計		420.00	80.0	336.00		622,020		2,768,325 683,550
年額支払賃料				622,020 円 x 12ヶ月 = 7,464,240 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				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 384,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				7,464,240 円 x 5.0 % + 384,000 円 x 5.0 % = 392,412 円				
以上計 + a+ - -				7,455,828 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,768,325 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,299 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 %) 683,550 円 x 95.0 % x 0.2060 = 133,771 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 + + +				7,615,898 円 (22,204 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	小倉南4K(賃) - 10907	1,571 (1,568)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,042	対象基準階の 月額実質賃料 2,252 円/㎡
b	小倉南4C(賃) - 10602	1,847 (1,786)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,329	月額支払賃料 (2,170 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	391,500 円	78,300,000 x	0.5 %
維持管理費	235,447 円	7,848,240 x	3.0 %
公租公課	土地 159,900 円	査定額	
	建物 665,500 円	78,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	78,300 円	78,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,300 円	78,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,608,947 円 (	4,691 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)	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	0.9750
(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	78,300,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 420.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	5,316,570 円 (15,500 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,615,898 円	
総費用		1,608,947 円	
純収益 -		6,006,951 円	
建物等に帰属する純収益		5,316,570 円	
土地に帰属する純収益 -		690,381 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		673,121 円 (1,962 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	16,026,690 円 (	46,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1外「湯川1-6-5」				地積(㎡)	1,202	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	台形 1:1.2	店舗 S 1	店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域	北東30 m 国道	水道、ガス、下水	安部山公園550 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 33 m、			規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記なし	街路 3 0 m 国道	交通施設	安部山公園駅北西方550 m	法令 準工(60,200)	規制	
(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	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	55,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区内において商業地域を形成している範囲。需要者の中心は従来どおり小倉南区及びその周辺において地縁性をもつ個人事業者並びに法人である。小倉南区は発展の歴史が浅いため、中心商業地と言える地域はなく、規模の小さな商店街が各所に散在する。近隣地域は核となる店舗が無い地域であり、かつ道路の通行量が多いため、宅地への車の乗り入れが困難な地域であることから、集客力のある店舗が特になく商環境の劣る地域である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、付近の公示価格等との均衡に留意して、専門職業家の良心に従い適正と判断される鑑定評価額を表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 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 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 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 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 87,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスが一段落し、経済は以前の水準に戻りつつあるが、ロシアのウクライナ侵攻による今後の経済の減退が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				(個別的要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

(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4C - 21150	北九州市小倉南区				建付地	()	不整形	北西36 m県道 北東7 m 準角地		2住居 (70,200)			
b	小倉南4C - 10612	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ整形	東9 m県道 南3 m 角地		1住居 (60,200)			
c	小倉南4C - 11405	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東16.4 m市道 北西7.5 m 二方路		1住居 (70,200)			
d	小倉南4C - 11304	北九州市小倉南区				建付地	()	台形	東22 m国道 南9 m 角地		2住居 (70,200) 居住誘導区域			
e	小倉南4C - 11006	北九州市小倉南区				更地	()	ほぼ整形	東24 m国道		2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	() 50,303	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	55,125	100 [63.9]	86,268	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	86,300			
b	() 79,188	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	80,804	100 [82.1]	98,421	環境 画地	0.0 0.0	98,400			
c	() 57,322	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	55,931	100 [64.8]	86,313	行政	0.0	86,300			
d	() 49,980	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	48,571	100 [63.5]	76,490	その他	0.0	76,500			
e	() 78,833	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	87,855	100 [100.3]	87,592	[100.0] 100	0.0 100	87,600			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -8.2	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 -4.5	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-16.0 -4.5	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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	-12.5 -4.5	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.9	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 -4.5	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -4.5	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,953,891	2,193,600	7,760,291	4,868,430	2,891,861	(0.9750) 2,819,564	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	67,132,476 円 (55,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,202 ㎡	35.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 2 戸のファミリータイプを想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,700	850,000	1.0	850,000	3.0	2,550,000
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		850,000				850,000 2,550,000
年額支払賃料						850,000 円 x 12ヶ月 = 10,200,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						管理費と相殺のため計上しない。				
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)						敷金などにより充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,200,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 510,000 円				
以上計 + a+ - -						9,690,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						850,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,075 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(10 年) 運用利回り(1.00 %) 2,550,000 円 x 95.0 % x 0.1056 = 255,816 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 + + +						9,953,891 円 (8,281 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	小倉南 4 C (賃) - 10703	1,992 (1,939)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,897	対象基準階の 月額実質賃料 1,750 円/㎡
b	小倉南 4 C (賃) - 10704	1,718 (1,672)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,718	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	286,800 円	71,700,000 x	0.4 %
維持管理費	408,000 円	10,200,000 x	4.0 %
公租公課	土地	746,000 円	査定額
	建物	609,400 円	71,700,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,700 円	71,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,700 円	71,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,193,600 円 (	1,825 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(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)	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	0.9750
(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	71,700,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 1.03 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,868,430 円 (4,050 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,953,891 円
総費用			2,193,600 円
純収益 -			7,760,291 円
建物等に帰属する純収益			4,868,430 円
土地に帰属する純収益 -			2,891,861 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,819,564 円 (2,346 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	67,132,476 円 (		55,900 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
北九州小倉南(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫

鑑定評価額	111,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	136,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	115,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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	北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102 「守恒本町3-1-3」			地積 (m ²)	818	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)
	長方形 1:2	店舗 S 1	低層店舗、沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東38 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	守恒200 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 110 m、北 40 m		標準的使用	沿道店舗用地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 40 m、		規模	800 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	3 8 m 国道		
	地域要因の将来予測	交通量の多い国道 3 2 2 号沿いの路線商業地域。モノレール沿線地域でもあり豊富な背後人口を抱え根強い需要が見込める。コロナ禍の影響は薄れ、多様な業種の建ち並ぶ地域で堅調に推移していくものと判断。					
(3) 最有効使用の判定	沿道店舗用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		137,000 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格		93,700 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	同一需給圏は小倉南区を中心に隣接の北区を含む幹線街路沿いの商業地域。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、資本規模によりチェーン店の経営者等圏外からの参入も認められる。各種路線型施設の建ち並ぶ地域であり、モノレール沿線地域でもある。豊富な背後人口を抱え、新型コロナの影響も薄れる中、集積度の高い商業地の一角をなしている。中心となる価格帯は規模によるが土地のみで1億円程度。						
(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、物品販売、自動車関連店舗ほか飲食店等がありその利用形態は様々である。路線型店舗に起因して利用効率はやや低く事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。適正な賃料は見だし難く、収益価格の規範性は相対的に劣り、同価格を指標とするには到っていない。従って、市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 134,000 円 / m ²		価格形成要因	(一般的)	コロナ禍が市況に陰を落とすも薄れつつある。もとより業種間でまだら模様であり低金利、財政出動による不動産価格下支えが奏功。		
	- 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)	中心部に近い路線型商業地域。外食施設も多いがコロナ禍の影響は薄れつつある。交通量の多いモノレール沿線地域で需要は堅調に推移。		
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %			(個別的)	特にない。		

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	小倉南4C - 10112	北九州市小倉南区		底地	()	ほぼ長方形	北東30 m市道 南東17 m 南西5 m 三方路		準工 (70,200)				
b	小倉南4C - 20442	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m県道 北西6 m 角地		近商 (100,200)				
c	小倉南4C - 11006	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	東24 m国道		2住居 (60,200)				
d	小倉北4C - 20153	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西20 m国道		商業 (90,400) 居住誘導 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	(108,667) 155,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	149,716	$\frac{100}{[110.2]}$	135,858	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	139,000			
b	() 85,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,471	$\frac{100}{[63.8]}$	130,832	画地 +2.0 行政 0.0	133,000			
c	() 78,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	87,855	$\frac{100}{[63.8]}$	137,704	その他 0.0	140,000			
d	() 175,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,131	$\frac{100}{[135.1]}$	134,072	その他 0.0	137,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -7.0	環境 +30.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 -27.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	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： 137,000 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)
	13,176,626	2,812,404	10,364,222	7,061,600	3,302,622	(0.9750) 3,220,056	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	76,668,000 円 (93,700 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 (㎡)		
店舗兼事務所	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	818 ㎡	21.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 38.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2階を関連の事務所として利用することを前提に1棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	300.00	100.0	300.00	2,213	663,900	4.0	2,655,600		
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,550	465,000	2.0	1,327,800		
~							5.0	2,325,000		
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		1,128,900		4,980,600		
年額支払賃料		1,128,900 円 x 12ヶ月 =						13,546,800 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)									0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		13,546,800 円 x 5.0 %						= 677,340 円		
以上計 + a+ - -									12,869,460 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		4,980,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =						47,316 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 %) 1,327,800 円 x 95.0 % x 0.2060 =						259,850 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 + + +		13,176,626 円 (16,108 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	小倉南4C(賃) - 10601	2,038 (1,970)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,307	対象基準階の 月額実質賃料 2,289 円/㎡
b	小倉南4C(賃) - 10602	1,847 (1,786)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,271	月額支払賃料 (2,213 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	520,000 円	104,000,000 x	0.5 %
維持管理費	406,404 円	13,546,800 x	3.0 %
公租公課	土地 794,000 円	査定額	
	建物 884,000 円	104,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,812,404 円 (	3,438 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9750
(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	104,000,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,061,600 円 (8,633 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,176,626 円	
総費用		2,812,404 円	
純収益 -		10,364,222 円	
建物等に帰属する純収益		7,061,600 円	
土地に帰属する純収益 -		3,302,622 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,220,056 円 (3,936 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	76,668,000 円 (	93,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州小倉南(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	147,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10				地積 (㎡)	5,949	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)	
	正方形 1:1	事務所兼倉庫 S 2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5 m 市道	水道、ガス、下水	朽網2.2 km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 400 m、南 350 m、北 100 m		標準的使用	中規模工場、倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 80 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	22.5 m市道	交通施設	朽網駅東方2.2 km 法令 工業 (60,200) 地区計画等 規制	
地域要因の将来予測	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、周辺街路条件等良好な立地である。物流施設用地への投資が多くなる傾向が強まっており、地価水準については上昇傾向にあると判断される。							
(3) 最有効使用の判定	中規模工場、倉庫地				(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	24,700 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	同一需給圏は北九州市内全域及び隣接市町の工業地一帯と把握する。市場における主たる需要者は、地場資本を中心とする法人事業者等と考えられる。近年、製造業中心の土地利用から流通業中心の土地利用に移行している。同一需給圏内では、立地条件や画地条件が優る物流施設適地等については地価は上昇傾向にあるが、その全体への波及の程度には濃淡がある。取引される価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用にあたっては、北九州市及び隣接市町の工業地一帯と把握する取引事例を広域的に収集し、比較検討して比準価格を試算した。一方、自己所有の工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸市場が形成されていないと判断し収益価格は試算できなかった。よって、市場の実態を反映した実証的な比準価格を標準に、他の基準地とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 的 要 因 〕	小倉南区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔 地 域 的 要 因 〕	地域要因に大きな変動はないが、物流施設等用地の需要は堅調である。		
変動率 年間 +3.3 % 半年間 %				〔 個 別 的 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	苅田4C - 10102	京都府苅田町		更地	()	ほぼ正方形	北東10m町道		工業 (60,200)		
b	門司4C - 10205	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25m道路		準工 (60,200) 臨港地区 居住外・都市外		
c	門司4C - 20250	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25m道路		準工 (60,200) 臨港地区 居住外・都市外		
d	苅田4C - 11106	京都府苅田町		更地	()	ほぼ長方形	東25m県道 北東8m 準角地		工専 (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	() 12,678	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [81.0]	16,012	100 [68.4]	23,409	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,400	
b	() 27,455	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,812	100 [110.3]	25,215	環境 0.0 画地 0.0	25,200	
c	() 26,302	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,091	100 [109.0]	24,854	行政 0.0	24,900	
d	() 15,126	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.6]	18,537	100 [77.9]	23,796	その他 0.0	23,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	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 -28.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -13.0	環境 +17.0	画地 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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0	画地 -18.4	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,700円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		工場、倉庫は自己所有が主体であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ