

# 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	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	52,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	42,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	北九州市八幡西区中の原 2 丁目 2 2 2 0 番 3 0 「中の原 2 - 1 0 - 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	235	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	三ヶ森 1.8 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	筑豊電鉄三ヶ森駅南東 1.8 km	法令 1 中専 (60,200) 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	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	53,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	41,400 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市内に勤務する給与所得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を 2 区画程度に分割したミニ開発が行われており、各画地の規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台中盤である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が有する収益性を反映した価格であるが、収益性に限界のある低層アパートの建設しか想定できなかったため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	北九州八幡西(県) - 14	[101.4]	100	100	[100.0]	51,800				
	前年指定基準地の価格	56,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[110.0]					
(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		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	八幡西区の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。						
	継続 新規	前年標準価格		51,700 円 / m <sup>2</sup>		〔 地 域 要 因 〕	最寄り駅まで距離があるものの、住環境が良好なため、戸建住宅を愛好する一次取得者層からの需要が見込まれる。			
	- 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		-			〔 個 別 的 要 因 〕
公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動率	年間 +1.5 %	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	八幡西04C-11001	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	八幡西04C-11015	北九州市八幡西区		建付地	( )	正方形	南東4.8 m市道		1 低専 (50,80)		
c	八幡西04C-11021	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北4 m市道 西23 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	八幡西04C-11020	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北西5.3 m市道		2 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	( ) 51,762	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,435	100 [100.0]	52,435	街路 0.0 交通・接近 0.0	52,400	
b	( ) 52,000	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	51,439	100 [ 99.0]	51,959	環境 0.0	52,000	
c	( ) 48,901	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	48,659	100 [ 91.1]	53,413	画地 0.0	53,400	
d	( ) 48,737	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	54,585	100 [103.5]	52,739	行政 0.0 その他 0.0	52,700	
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 +0.13	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	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	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,140,367	635,588	2,504,779	2,105,600	399,179	( 0.9757 ) 389,479	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	9,736,975 円 ( 41,400 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	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	14.3 m x 16.7 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 ~ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,210	133,100	1.0	133,100	1.0	133,100
2 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500	1.0	137,500
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		270,600				270,600
年額支払賃料						270,600 円 x 12ヶ月 =				3,247,200 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
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 (%) )						3,247,200 円 x 5.0 % 円 x % =				162,360 円
以上計 + a+ - -										3,084,840 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						270,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,571 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 %) 270,600 円 x 95.0 % x 0.2060 =				52,956 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 + + +						3,140,367 円 ( 13,363 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	八幡西04C (賃) - 11002	1,238 ( 1,200 )	<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]	1,238	対象基準階の 月額実質賃料 1,273 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10705	1,275 ( 1,249 )	<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]	1,275	月額支払賃料 ( 1,250 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	131,600 円	32,900,000 x	0.4 %
維持管理費	129,888 円	3,247,200 x	4.0 %
公租公課	土地 28,700 円	査定額	
	建物 279,600 円	32,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	635,588 円 (	2,705 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.2 % )
(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	32,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 220.00 m <sup>2</sup> 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	2,105,600 円 ( 8,960 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,140,367 円
総費用			635,588 円
純収益 -			2,504,779 円
建物等に帰属する純収益			2,105,600 円
土地に帰属する純収益 -			399,179 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			389,479 円 ( 1,657 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	9,736,975 円 (		41,400 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章
鑑定評価額	15,100,000 円		1㎡当たりの価格	67,700 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 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 2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	北九州市八幡西区光貞台2丁目16番2「光貞台2-16-2」			地積 (㎡)	223	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)  (その他)		
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	折尾3km			
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 300m、南 270m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、規模			225㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	折尾駅 北方3km 法令 1低専(50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	住環境・品等が良好な熟成した人気学区の戸建住宅団地として需要は強い。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価は今後も堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	67,700 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、八幡西区北部を中心とした住宅地域の圏域であり、需要者の中心は八幡西区及び周辺の居住者と判断する。圏内では近年、公共団体による大規模な土地区画整理事業が施行され、民間開発事業者による大規模～小規模の分譲戸建住宅の供給も旺盛であり、地価水準は強含みで推移している。取引市場における中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが1,500万円程度、新築戸建住宅が3,500万円程度と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の戸建住宅が建ち並び住宅団地に存し自用目的の取引が支配的であるため、積算価格及び収益価格は試算せず標準価格のみを試算した。標準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した対象基準地周辺の複数事例から比準しており、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の地価動向及び単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準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 64,800 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		価格変動状況要因	一般的要因	八幡西区を含む北九州の経済は、コロナ禍において緩やかに持ち直ししており、住宅投資は総じて堅調に推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	北九州八幡西 - 22				地域要因	住環境・品等が優れた戸建住宅団地として需要は堅調であり、基準地周辺では新築住宅が散見され地価は強含みで推移している。	
	公示価格	66,000 円/㎡			個別的要因	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。			
	変動率	年間 +4.5%	半年間 +2.6%						

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	八幡西04C - 11298	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北西6 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (60,80)					
b	八幡西04C - 10120	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西8 m市道		1 低専 (50,80)					
c	八幡西04C - 10193	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	南東8 m市道 北東4.2 m 角地		1 中専 (70,200)					
d	八幡西04C - 10420	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ正方形	北9 m市道 東6 m 角地		1 低専 (60,80)					
e	八幡西04C - 10417	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南西9 m市道		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	( ) 55,770	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 91.2]}$	63,720	$\frac{100}{[ 96.0]}$	66,375	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	67,700				
b	( ) 73,265	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	65,829	$\frac{100}{[ 99.0]}$	66,494	0.0 0.0 0.0	67,800				
c	( ) 63,485	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,101	$\frac{100}{[ 97.9]}$	65,476	0.0	66,800				
d	( ) 70,417	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,733	$\frac{100}{[105.0]}$	66,412	0.0	67,700				
e	( ) 71,190	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,400	$\frac{100}{[108.2]}$	66,913	[102.0] 100	68,300				
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 +0.38	街路 画地	0.0 -8.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-4.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	+3.0 +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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-2.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +1.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-5.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 +3.0	環境 その他	+2.0
e	正常	% / 月 +0.33	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 +1.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,700 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		対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、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



# 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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	12,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	54,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 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			
(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	北九州市八幡西区日吉台 2 丁目 1 2 7 9 番 4 9 「日吉台 2 - 8 - 7」				地積 (m <sup>2</sup> )	237	法令上の規制等	2 低専 (60,100)  (その他)	
	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				
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西 5 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 1.2 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 150 m、北 200 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 20 m、規模 250 m 程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位 北 5 m 市道	交通 折尾駅西方 1.2 km	法令 2 低専 (60,100)				
	地域要因の将来予測	成熟した住宅地域として恵まれた居住環境を維持しながら土地利用は現状維持程度での推移と予測。諸事良好な生活環境や、比較的堅調な住宅需要にも下支えされる形で、地価は当分の間、堅調に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	方位 +1.0			
(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 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	34,800 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市八幡西区を中心に形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は北九州市西部地区のほか福岡方面へ通勤先を有する個人と理解される。同一需給圏内では住宅地の新規供給が旺盛で、近隣地域においても需要競合の影響は看過できないが、J R 折尾駅周辺整備進捗の恩恵を受ける形で、駅徒歩圏内に所在する近隣地域でも近年、需要回復の傾向が著しい。取引される規模がまちまちで、中心となる取引価格帯については一概に指摘できない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も散見されるが近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあっては、居住快適性等の住環境の良否は収益性に反映され難く、比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を斟酌するとともに指定基準地からの検討をも踏まえたうえで、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 交通 -6.0 要 環境 +30.0 行政 0.0 其他 0.0		
	北九州八幡西(県) - 2	[104.5]	100	100	[101.0]	54,300				
	前年指定基準地の価格 64,800 円 / m <sup>2</sup>	100	[102.0]	[123.4]	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 53,400 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	(一般的要因)	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。八幡西区の人口は微減で、高齢化の傾向が続いている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	地域要因に大きな変動は認められないが、最寄駅や生活利便施設等への接近状況等が好感され、地価は安定基調での推移を続けている。					
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	八幡西04C-10710	北九州市八幡西区				建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道		2低専(60,100)			
b	八幡西04C-10709	北九州市八幡西区				更地	( )	ほぼ長方形	南西3.6m市道		1住居(60,160)			
c	八幡西04C-10708	北九州市八幡西区				建付地	( )	正方形	南東4m市道		1住居(60,160)			
d	八幡西04C-11294	北九州市八幡西区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.6m市道		1住居(60,184)			
e	八幡西04C-10120	北九州市八幡西区				建付地	( )	ほぼ長方形	西8m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	( ) 77,062	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	76,231	100 [100.0]	76,231	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	77,000			
b	( ) 42,996	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0]	53,559	100 [ 94.3]	56,796	環境 画地	0.0 +1.0	57,400 54,700			
c	( ) 38,462	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ 70.0]	100 [100.0]	55,550	100 [102.6]	54,142	行政 その他	0.0 0.0	55,700			
d	( ) 61,314	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,540	100 [113.5]	55,101						
e	( ) 73,265	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	65,829	100 [114.9]	57,292		[101.0] 100	57,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.18	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+6.0	環境	-10.0
			画地	-19.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+4.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+6.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+4.0	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	+5.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+4.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-3.0	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		
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			既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,108,771	665,200	2,443,571	2,105,600	337,971	( 0.9757 ) 329,758	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	8,243,950 円 ( 34,800 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	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
2低専	60%	100%	100%	237㎡	13.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積 55㎡程度のファミリータイプ）建物を想定			有効率の理由	100.0%	建物用途・構造等より標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,200	132,000	1.0	132,000	1.0	132,000
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		264,000				264,000
年額支払賃料						264,000 円 x 12ヶ月 = 3,168,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているので、計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,168,000 円 x 4.0 % 円 x % = 126,720 円				
以上計 + a+ - -						3,041,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						264,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,534 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 264,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 64,957 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 + + +						3,108,771 円 ( 13,117 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	八幡西04C (賃) - 10703	1,284 ( 1,259 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [101.0]	100 [98.0]	1,247	対象基準階の月額実質賃料 1,227 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10705	1,275 ( 1,249 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,214	月額支払賃料 ( 1,200 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	131,600 円	32,900,000 x	0.4 %
維持管理費	158,400 円	3,168,000 x	5.0 %
公租公課	土地 29,800 円	査定額	
	建物 279,600 円	32,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	665,200 円 (	2,807 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.4 % )
(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	32,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 220.00 m <sup>2</sup> 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	2,105,600 円 ( 8,884 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,108,771 円
総費用			665,200 円
純収益 -			2,443,571 円
建物等に帰属する純収益			2,105,600 円
土地に帰属する純収益 -			337,971 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			329,758 円 ( 1,391 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	8,243,950 円 (		34,800 円 / m <sup>2</sup> )

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, 所属分会名, 業者名, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州八幡西(県) - 4, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 橋本 英樹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,200 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 65,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200)準防, (70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 83,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 62,100 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特にJR黒崎駅圏及び周辺各駅圏の住宅地域との代替性が強い。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例は、黒崎駅を中心に周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 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, 前年指定基準地の価格, 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(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 79,800 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 +3.0%, 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	八幡西04C-11206	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	南西8m市道		近商 (90,300)	
b	八幡西04C-10313	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西6m市道 南5m 角地		1住居 (70,200)	
c	八幡西04C-11123	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ正方形	北東8m市道		近商 (90,300)	
d	八幡西04C-10807	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ台形	東9m市道 北6.5m 角地		1中専 (70,200)	
e	八幡西04C-10106	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6m市道 南3.5m 角地		1住居 (80,200)	
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	( ) 84,677	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,201	100 [ 97.8 ]	88,140	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	88,100
b	( ) 75,142	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	75,142	100 [ 94.1 ]	79,853	画地 0.0 行政 0.0	79,900
c	( ) 99,935	100 [135.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	74,396	100 [ 88.2 ]	84,349	その他 0.0	84,300
d	( ) 74,363	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	72,197	100 [ 82.6 ]	87,406		87,400
e	( ) 84,800	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,326	100 [109.0]	79,198	[100.0] 100	79,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	その他	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -16.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 83,800 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)	
	5,934,926	1,158,080	4,776,846	3,878,400	898,446	( 0.9757 ) 876,614	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	21,915,350 円 ( 62,100 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	200.00	L S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70%	200%	200%	353㎡	20.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階約50㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段使用の為

(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	200.00	100.0	200.00	1,260	252,000	1.0	252,000	1.0	252,000
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,260	252,000	1.0	252,000	1.0	252,000
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		504,000				504,000
年額支払賃料						504,000円 x 12ヶ月 =				6,048,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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 (%) )						6,048,000円 x 4.0% 円 x % =				241,920円
以上計 + a+ - -										5,806,080円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						504,000円 x 96.0% x 1.00% =				4,838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%) 504,000円 x 96.0% x 0.2563 =				124,008円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						5,934,926円 ( 16,813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	八幡西04C (賃) - 11107	1,419 ( 1,361 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [95.0]	100 [114.0]	1,409	対象基準階の 月額実質賃料 1,288円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10106	1,164 ( 1,116 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [94.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,277	月額支払賃料 ( 1,260円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 11101	921 ( 921 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [95.0]	100 [92.0]	100 [90.0]	100 [103.0]	1,137	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	242,400 円	60,600,000 x	0.4 %
維持管理費	211,680 円	6,048,000 x	3.5 %
公租公課	土地 67,700 円	査定額	
	建物 515,100 円	60,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	60,600 円	60,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	60,600 円	60,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,158,080 円 (	3,281 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.5 % )
(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	60,600,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> 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	3,878,400 円 ( 10,987 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,934,926 円
総費用			1,158,080 円
純収益 -			4,776,846 円
建物等に帰属する純収益			3,878,400 円
土地に帰属する純収益 -			898,446 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			876,614 円 ( 2,483 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	21,915,350 円 (		62,100 円 / m <sup>2</sup> )

# 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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	86,400 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 11 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区岡田町 8 番 4 「岡田町 3 - 2 5」				地積 (㎡)	227	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 1:1.2	住宅 L S 3	一般住宅のほか共同住宅も多い利便な住宅地域	南西 8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 700 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低中層の住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、			規模	240 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	黒崎駅 南方 700 m	法令	1 住居 (60,200)	
(3)最有効使用の判定	低中層の住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	62,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接区の中心市街地に立地する住宅地域の圏域であり、需要者の中心は J R 黒崎駅を最寄駅とする八幡西区及び隣接区の居住者と判断する。対象基準地は黒崎駅から徒歩圏内の利便性が優れた住宅地域に属し、傾斜地勢ながら品等及び価格水準は八幡西区内で上位に位置する。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、土地のみが 2, 0 0 0 万円前後と判断する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準の各過程も適切と判断され、得られた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、自己使用目的の取引が支配的な地域に属し、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、居住快適性がより重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 7		100	100	[100.0]	86,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 83,700 円/㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 八幡西区を含む北九州の経済は、コロナ禍において緩やかに持ち直しており、住宅投資は総じて堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕 黒崎中心部より徒歩圏内の既成住宅地域であり、立地的優位性から住宅地需要は強く、地価は強含みで推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。				
変動率		年間 +3.2 %	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	八幡西04C-10106	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道 南3.5 m 角地		1 住居 (80,200)		
b	八幡西04C-10108	北九州市八幡西区		更地	( )	台形	西5.7 m市道		1 住居 (70,200)		
c	八幡西04C-10119	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	長方形	北6.9 m市道		1 住居 (70,200)		
d	八幡西04C-10313	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西6 m市道 南5 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	八幡西04C-11404	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		1 中専 (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	( ) 84,800	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,750	100 [100.0]	86,750	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	86,800	
b	( ) 95,964	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	98,075	100 [111.3]	88,118	環境 0.0	88,100	
c	( ) 83,249	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,331	100 [ 97.0]	86,939	画地 0.0	86,900	
d	( ) 75,142	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	75,142	100 [ 87.3]	86,073	行政 0.0	86,100	
e	( ) 68,327	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,694	100 [ 80.2]	86,900	その他 0.0 [100.0] 100	86,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	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 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
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 -2.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -5.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -2.0
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)	
	3,471,461	686,004	2,785,457	2,201,600	583,857	( 0.9757 ) 569,669	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	14,241,725 円 ( 62,700 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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住居	60%	200%	200%	227㎡	13.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建共同住宅（ファミリータイプ）を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,340	147,400	1.0	147,400	1.0	147,400
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,340	147,400	1.0	147,400	1.0	147,400
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		294,800				294,800
年額支払賃料						294,800 円 x 12ヶ月 = 3,537,600 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)						敷金等にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,537,600 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 141,504 円				
以上計 + a+ - -						3,396,096 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						294,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,830 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 %) 294,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 72,535 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 + + +						3,471,461 円 ( 15,293 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	八幡西04C (賃) - 10106	1,164 ( 1,116 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,391	対象基準階の月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10107	1,381 ( 1,352 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,424	月額支払賃料 ( 1,340 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 10199	1,241 ( 1,215 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,334	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	137,600 円	34,400,000 x	0.4 %
維持管理費	141,504 円	3,537,600 x	4.0 %
公租公課	土地 45,700 円	査定額	
	建物 292,400 円	34,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,400 円	34,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,400 円	34,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	686,004 円 (	3,022 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.8 %)
(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	34,400,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 220.00 m <sup>2</sup> (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	2,201,600 円 ( 9,699 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,471,461 円
総費用			686,004 円
純収益 -			2,785,457 円
建物等に帰属する純収益			2,201,600 円
土地に帰属する純収益 -			583,857 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			569,669 円 ( 2,510 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,241,725 円 (		62,700 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	22,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	67,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	53,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	北九州市八幡西区引野 1 丁目 1 2 番 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	328	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		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	空地	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎3.4 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 150 m、南 120 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 黒崎駅南西方3.4 km	法令 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	成熟した住宅地域として土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。諸事良好な生活環境に加え、交通上の利便性等を映じて、需要は堅調な推移が続いており、地価は上昇圧力を強めながら安定的に推移するものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 69,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 44,500 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区に控える住宅地域で、典型的な市場参加者は北九州市西部地区に勤務先を有する個人と把握される。人口減少や急速に高齢化が進む北九州市内の住宅市場は、地勢や街路条件、居住環境等に応じたK字回復基調が顕現化するが、最寄ICへの接近状況を映じた用途の多様性等も好感されて市場競争力は一段と高まりを見せている。取引主体や利用目的等により取引規模がまちまちで、不動産取引の中心価格帯について一概に指摘することは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では共同住宅等も見られるが、居住快適性が重視される住宅地域の中にあつて、元本価値に見合う賃料水準が十分に形成されていないこと等を映じて、基準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した基準価格を中心に、収益価格を斟酌するとともに、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 14	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 <sup>2</sup> )	内 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	56,200 円 / m <sup>2</sup>	[101.4]	100	100	[100.0]	66,000		
(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 65,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況						
	- 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 <sup>2</sup>		要因						
変動率 年間 +3.0 % 半年間 %		<p>(一般的要因) 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。八幡西区の人口は微減で、高齢化の傾向が続いている。</p> <p>(地域要因) 生活利便性や交通上の優位性等の立地特性を映じて需要が喚起されて地価は近年、上昇圧力を強めながらの推移が続いている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>							



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西04C - 11006	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西6.2 m市道		1低専 (50,80)		
b	八幡西04C - 10711	北九州市八幡西区		建付地	( )	正方形	南西3 m道路 南東4.5 m 角地		1中専 (70,180)		
c	八幡西04C - 10309	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西8 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	八幡西04C - 10796	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	南東9 m市道 南西5 m 角地		1住居 (70,200)		
e	八幡西04C - 10603	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	東8 m市道 南4 m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 59,972	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,512	$\frac{100}{[86.4]}$	70,037	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	70,000	
b	( ) 18,467	$\frac{100}{[60.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,150	$\frac{100}{[62.3]}$	69,262	環境 0.0	69,300	
c	( ) 70,333	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	69,643	$\frac{100}{[100.1]}$	69,573	画地 0.0	69,600	
d	( ) 62,023	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,233	$\frac{100}{[88.1]}$	69,504	行政 0.0	69,500	
e	( ) 65,741	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	65,350	$\frac{100}{[97.9]}$	66,752	その他 0.0 [100.0] 100	66,800	
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.02	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 -35.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	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 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,000 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		既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,645,740	756,660	2,889,080	2,291,200	597,880	( 0.9757 ) 583,352	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	14,583,800 円 ( 44,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	328 ㎡	15.0 m x 21.5 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	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積が60㎡程度のファミリータイプ）建物を想定			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	120.00	100.0	120.00	1,280	153,600	1.0	153,600
2 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		309,600		309,600
年額支払賃料					309,600 円 x 12ヶ月 = 3,715,200 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので、計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					3,715,200 円 x 4.0 % + 円 x % = 148,608 円			
以上計 + a+ - -					3,566,592 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					309,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,972 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 %) 309,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 76,176 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 + + +					3,645,740 円 ( 11,115 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	八幡西04C (賃) - 10199	1,241 ( 1,215 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,170	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10798	980 ( 980 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[67.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,434	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	143,200 円	35,800,000 x	0.4 %
維持管理費	185,760 円	3,715,200 x	5.0 %
公租公課	土地 51,800 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 ~	756,660 円 (	2,307 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.8 %)
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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 <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (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	2,291,200 円 ( 6,985 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,645,740 円
総費用			756,660 円
純収益 -			2,889,080 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 -			597,880 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			583,352 円 ( 1,779 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,583,800 円 (		44,500 円 / m <sup>2</sup> )

# 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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	76,200 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 11 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/㎡
(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	北九州市八幡西区青山3丁目10番3「青山3-10-2」				地積(㎡)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 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 16 m、奥行 約 17 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北6 m 市道	交通施設	黒崎駅南西方2.2 km	法令 1 中専(60,200) 規制
(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	77,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	53,200 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	同一需給圏は八幡西区に控える住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は北九州市西部地区に勤務先を有する個人と理解される。地域の周辺で実施中の街路整備事業に加え、商業施設が近年、開業する等、利便性の向上が認められる。古くから底堅い需要が認められる地域の一つで、諸事良好な居住環境も相俟って、総じてみれば地価は上昇基調での推移が続いている。取引される規模がまちまちで、不動産取引の中心価格帯について一概に指摘することはできない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあって、居住快適性等の住環境の良否は直ちに収益性には反映され難く、比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を斟酌するとともに規準価格との均衡にも留意したうえで、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	標準地番号 北九州八幡西 - 19					75,700	内 標準 交通 0.0 地 交通 -3.0 内 化 環境 0.0 要 環境 -5.0 内 補 画地 0.0 因 行政 0.0 内 正 行政 0.0 その他 0.0 内 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内 標準 交通 0.0 地 交通 -3.0 内 化 環境 0.0 要 環境 -5.0 内 補 画地 0.0 因 行政 0.0 内 正 行政 0.0 その他 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 74,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。八幡西区の人口は微減で、高齢化の傾向が続いている。 底堅い需要に加え、諸事良好な生活環境等が好感される形で、地価は近年、上昇圧力を強めながらの堅調な推移が続いている。 個別的要因に変動はない。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +3.0 %	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	八幡西04C-10119	北九州市八幡西区			貸家建付地	( )	長方形	北6.9 m市道		1 住居 (70,200)	
b	八幡西04C-10807	北九州市八幡西区			建付地	( )	ほぼ台形	東9 m市道 北6.5 m 角地		1 中専 (70,200)	
c	八幡西04C-10719	北九州市八幡西区			建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		1 中専 (60,200)	
d	八幡西04C-10313	北九州市八幡西区			建付地	( )	長方形	西6 m市道 南5 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	八幡西04C-10310	北九州市八幡西区			更地	( )	長方形	北東8 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	( ) 83,249	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,331	100 [109.2]	77,226	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	77,200	
b	( ) 74,363	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	72,197	100 [ 92.7]	77,882	環境 0.0	77,900	
c	( ) 50,663	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ 80.0]	100 [ 87.3]	73,122	100 [ 95.0]	76,971	画地 0.0	77,000	
d	( ) 75,142	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	75,142	100 [103.0]	72,953	行政 0.0	73,000	
e	( ) 93,760	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	96,104	100 [115.6]	83,135	その他 0.0 [100.0] 100	83,100	
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 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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 -5.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 77,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,617,479	750,320	2,867,159	2,291,200	575,959	( 0.9757 ) 561,963	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	14,049,075 円 ( 53,200 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 %	264 ㎡	16.0 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	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積 60 ㎡程度のファミリータイプ）建物を想定			有効率の理由	100.0 %	建物用途・構造等より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 (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 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,280	153,600	1.0	153,600	1.0	153,600
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		307,200		307,200		307,200
年額支払賃料						307,200 円 x 12ヶ月 = 3,686,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているので、計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,686,400 円 x 4.0 % 円 x % = 147,456 円				
以上計 + a+ - -						3,538,944 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						307,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,949 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 %) 307,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 75,586 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 + + +						3,617,479 円 ( 13,703 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	八幡西04C (賃) - 10107	1,381 ( 1,352 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [111.0]	100 [90.0]	1,342	対象基準階の月額実質賃料 1,308 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10197	928 ( 928 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [76.0]	100 [100.0]	1,209	月額支払賃料 ( 1,280 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	143,200 円	35,800,000 x	0.4 %
維持管理費	184,320 円	3,686,400 x	5.0 %
公租公課	土地 46,900 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 ~	750,320 円 (	2,842 円 / m <sup>2</sup> )	( 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	35,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> 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 ( 8,679 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,617,479 円
総費用			750,320 円
純収益 -			2,867,159 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 -			575,959 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			561,963 円 ( 2,129 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	14,049,075 円 (		53,200 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 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 11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	北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目17番118 「星ヶ丘3-17-18」			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 (40,60)  (その他) 地区計画等					
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	木屋瀬3.6km						
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 550m、南 150m、北 250m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15m、規模			250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	隣接する直方市との境界に近い郊外型大規模住宅団地	街路	標準方位北6m市道	交通施設	木屋瀬駅 南東方3.6km 法令 1低専 (40,60) 地区計画等 規制					
	地域要因の将来予測	郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接し、利便性・住環境が良好な一般住宅地域として当面推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は強含み推移と予測する。金利等、コロナ禍、特に不動産市況に要注意。										
(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	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,500 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、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接しており、利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は強含みで推移中である。需要の中心価格帯は、土地250㎡で1,000~1,300万円弱程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			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 46,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +1.5% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況の影響もあり、利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価は強含みで推移中。 (地域) 地域要因は特に変動ない。郊外の利便性・住環境が良好な住宅地域で、周辺で高値取引見られ、需要・地価は強含みで推移中。 (個別的) 個別的要因については特に変動は見られない。					

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	八幡西04C - 11199	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等 建物高最高10 m		
b	八幡西04C - 11110	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西2.5 m 二方路		1 低専 (50,80)		
c	八幡西04C - 11108	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	八幡西04C - 11001	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
e	八幡西04C - 11015	北九州市八幡西区		建付地	( )	正方形	南東4.8 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	( ) 46,390	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	45,850	<u>100</u> [100.0]	45,850	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,200	
b	( ) 45,477	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	44,764	<u>100</u> [ 98.4]	45,492	画地 +3.0 行政 0.0	46,900	
c	( ) 42,773	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	42,901	<u>100</u> [ 91.0]	47,144	その他 0.0	48,600	
d	( ) 51,762	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	52,435	<u>100</u> [115.5]	45,398	その他 0.0	46,800	
e	( ) 52,000	<u>100</u> [100.0]	[100.9] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	51,439	<u>100</u> [105.6]	48,711	[103.0] 100	50,200	
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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -8.0	画地 +2.0	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 +5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 47,500 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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		第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

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	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 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 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	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	北九州市八幡西区浅川台 1 丁目 8 4 9 番 2 2 「浅川台 1 - 1 4 - 2 6」				地積 (㎡)	270	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 1.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 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 13 m、奥行 約 19 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北西方 1.6 km	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	51,800 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	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及び周辺区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁的嗜好性を持つ個人等である。当該地域は、区画整然とした住宅団地であり、周辺にはマンション等もみられ、住環境の良い住宅地の土地需要は底堅く、地価の上昇傾向は続いている。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 1,700 万円程度であり、中古の戸建の場合は 2,500 万円程度が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域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、当該地域は中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。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、収益価格を関連付けて、指定基準地との均衡にも留意し、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	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	北九州八幡西(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	64,800 円/㎡	[104.5]	100	100	[102.0]	65,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0 -5.0 +13.0 -3.0 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 62,500 円/㎡		価格変動形成要因の	変動状況	要因	八幡西区においては大きな変動要因はないものの、生活利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で不動産需要の二極化が見られる。	内 街路 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +4.0 %	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	八幡西04C - 11388	北九州市八幡西区				建付地	( )	ほぼ台形	北東6.3 m市道 南2.2 m 二方路		1 住居 (70,200)			
b	八幡西04C - 10302	北九州市八幡西区				建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)			
c	八幡西04C - 10193	北九州市八幡西区				更地	( )	ほぼ台形	南東8 m市道 北東4.2 m 角地		1 中専 (70,200)			
d	八幡西04C - 11390	北九州市八幡西区				建付地	( )	台形	北東6.3 m市道 南東2.2 m 二方路		1 住居 (70,200)			
e	八幡西04C - 10306	北九州市八幡西区				建付地	( )	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 62,078	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,947	100 [ 97.9]	64,297	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	65,600			
b	( ) 61,855	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	63,080	100 [ 96.8]	65,165	環境 画地	0.0 +2.0	66,500			
c	( ) 63,485	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	63,855	100 [100.0]	63,855	行政	0.0	65,100			
d	( ) 62,972	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,917	100 [ 97.9]	65,288	その他	0.0	66,600			
e	( ) 63,916	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	64,739	100 [100.0]	64,739	[102.0] 100	0.0	66,000			
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 +0.15	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	+2.0 0.0	環境 環境	-4.0 +3.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	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	-6.0 0.0	環境 環境	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	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	+2.0 0.0	環境 環境	-4.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 66,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,486,522	905,280	3,581,242	3,008,000	573,242	( 0.9757 ) 559,312	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	13,982,800 円 ( 51,800 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	13.5 m x 20.0 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 50 ㎡程度のファミリータイプの住戸を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,270	190,500	1.0	190,500	1.0	190,500
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		381,000				381,000
年額支払賃料						381,000 円 x 12ヶ月 = 4,572,000 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						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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 (%) )						4,572,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 182,880 円				
以上計 + a+ - -						4,389,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						381,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,658 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 %) 381,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 93,744 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,486,522 円 ( 16,617 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	八幡西04C (賃) - 10404	1,687 ( 1,652 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,528	対象基準階の月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10403	1,439 ( 1,409 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,413	月額支払賃料 ( 1,270 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 11105	1,303 ( 1,250 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,293	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	188,000 円	47,000,000 x	0.4 %
維持管理費	182,880 円	4,572,000 x	4.0 %
公租公課	土地 40,900 円	査定額	
	建物 399,500 円	47,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	905,280 円 (	3,353 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.2 % )
(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	47,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> 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	3,008,000 円 ( 11,141 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,486,522 円	
総費用		905,280 円	
純収益 -		3,581,242 円	
建物等に帰属する純収益		3,008,000 円	
土地に帰属する純収益 -		573,242 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		559,312 円 ( 2,072 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	13,982,800 円 (	51,800 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4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	北九州市八幡西区馬場山東1丁目3番68 「馬場山東1-9-25」			地積 (㎡)	263	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)  (その他)			
	長方形 1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	西8m 市道	水道、ガス、下水	楠橋3.1km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模			250㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 8m市道	交通施設	楠橋駅北東方3.1km 法令 1低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、八幡西区郊外の住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められない。地価は低金利環境の継続等を背景として前年価格を維持しており、今後も横這い基調で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	32,000 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、八幡西区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び新興住宅団地等住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。八幡西区内においては、新規供給が各所に見られるが、近隣地域周辺では、建替えも含め中古物件が取引の中心であり、価格帯は総額1,500万円前後、需要者は地縁を有するエンドユーザーが中心である。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある周辺類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場価格からアブローチした比準価格を採用し、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/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]				
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +6.0 要 環境 0.0 因 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	33,500 円/㎡	[100.3]	100	100	[100.0]	31,700			
	円/㎡		100	[100.0]	[106.0]	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 32,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動状況 要因		
	変動率	年間 0.0%	半年間	%	(一般的 要因)	国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。八幡西区の人口は減少傾向。				
					(地域 要因)	近隣地域は、中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、閑静な住環境を維持している。				
					(個別的 要因)	個別的要因の変動は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西04C - 10330	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北西6 m私道		1 低専 (50,80)		
b	八幡西04C - 10517	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	八幡西04C - 11116	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北5 m市道		1 住居 (60,200)		
d	八幡西04C - 11389	北九州市八幡西区		建付地	( )	台形	北7.2 m市道 北西6.8 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	八幡西04C - 10803	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東14.5 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	( ) 40,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,818	$\frac{100}{[120.0]}$	34,015	街路 0.0 交通・接近 0.0	34,000	
b	( ) 36,496	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,569	$\frac{100}{[112.1]}$	32,622	環境 0.0	32,600	
c	( ) 31,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	32,757	$\frac{100}{[102.5]}$	31,958	画地 0.0	32,000	
d	( ) 27,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	30,336	$\frac{100}{[97.0]}$	31,274	行政 0.0	31,300	
e	( ) 37,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,799	$\frac{100}{[118.9]}$	30,950	その他 0.0 [100.0] 100	31,000	
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 0.00	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 +20.0	画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +13.0	環境 -15.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +11.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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、八幡西区郊外に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 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	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 11	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	53,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区泉ヶ浦3丁目2701番459 「泉ヶ浦3-10-3」				地積 (m <sup>2</sup> )	228	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)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西8 m 市道	水道、ガス、下水	折尾2.5 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 13 m、奥行 約 16 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 道	交通 施設	J R 折尾駅南方2.5 km	法令 規制	2 低専 (60,100)		
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,800 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市内に勤務する給与所得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を2区画程度に分割したミニ開発が行われており、各画地の規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で3千万円台中盤である。									
(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、戸建住宅が建ち並び大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかつたため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも八幡西区内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通	域 交通	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路	
	北九州八幡西(県) - 14							準 交通	域 交通	
	前年指定標準地の価格	[101.4]	100	100	[101.0]	53,400		化 環境	要 環境	
	56,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[107.8]	100		補 画地	因 行政		
							正 行政	その他	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 53,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	要 因	八幡西区の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。				
	- 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					要 因	最寄り駅まで距離があるものの、住環境が良好なため、戸建住宅を愛好する一次取得者層からの需要が見込まれる。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正				要 因	個別的要因に格別の変動はない。		
標準地番号										
	公示価格	[ ]	100	[ ]	[ ]					
	変動率	年間 +1.5 %	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	八幡西04C - 11594	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北東7.5 m 県道 南2 m 二方路		1 住居 (70,200)		
b	八幡西04C - 10324	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南東6 m 市道		1 中専 (60,200)		
c	八幡西04C - 10702	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ台形	南西7.5 m 市道 西6 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	八幡西04C - 10117	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北西12 m 市道		1 中専 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 54,083	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9 ]	55,298	100 [102.6]	53,897	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	54,400	
b	( ) 53,138	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,776	100 [102.4]	52,516	環境 0.0	53,000	
c	( ) 50,989	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9 ]	52,061	100 [ 97.0 ]	53,671	画地 +1.0	54,200	
d	( ) 52,165	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,104	100 [100.0]	53,104	行政 0.0 その他 0.0	53,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.01	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 -5.0	画地 -2.1	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 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,800 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	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 12	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	6,570,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 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	北九州市八幡西区木屋瀬 2 丁目 2 8 3 番 1 3 「木屋瀬 2 - 1 8 - 1 4」			地積 ( m <sup>2</sup> )	190	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 )  ( その他 ) ( 60,180 )
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北 4.5 m 市道	水道、下水	木屋瀬 500 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 50 m、南 150 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	木屋瀬駅 北西方 500 m		法令 1 住居 ( 60,180 ) 規制
	地域要因の将来予測	郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅に近い等利便性・住環境が良好な地域として当面現状推移と予測。好市況の影響もあり、需要・地価は若干強含み推移と予測。金利等、コロナ禍、不動産市況に要注意。					
(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	34,600 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部一帯の住宅地との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。当区郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な近隣地域の需要・地価は好市況の影響もあり、若干強含みで推移中。需要の中心価格帯は、土地 2 0 0 m <sup>2</sup> で 6 0 0 ~ 7 5 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	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地内にあり、自目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される標準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	北九州八幡西(県) - 16						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 33,500 円 / m <sup>2</sup>	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.8 ]	[100.0] 100	34,400	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 34,500 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 ) 要因 当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況もあり、利便性・住環境が良い郊外部の住宅地域の需要・地価はほぼ横這いから若干強含み。 ( 地域 ) 要因 地域要因は特に変動ない。利便性・住環境が良い郊外部の既存住宅地域で、好市況の影響もあり、需要・地価は若干強含み。 ( 個別 ) 要因 個別的要因については特に変動は見られない。			
	変動率 年間 +0.3 % 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	八幡西04C - 11389	北九州市八幡西区		建付地	( )	台形	北7.2 m市道 北西6.8 m 準角地		1住居 (70,200)		
b	八幡西04C - 11115	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m市道 西2.5 m 準角地		1低専 (60,80) 建物高最高10m その他		
c	八幡西04C - 11105	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東4.6 m市道 南西4.6 m 二方路		1住居 (70,184)		
d	八幡西04C - 10517	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)		
e	八幡西04C - 11104	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南8 m市道		1低専 (50,80) 建物高最高10m その他		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 27,848	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	30,336	$\frac{100}{[88.2]}$	34,395	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,400	
b	( ) 28,726	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	29,864	$\frac{100}{[82.6]}$	36,155	画地 0.0 行政 0.0	36,200	
c	( ) 27,501	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	27,723	$\frac{100}{[80.6]}$	34,396	その他 0.0	34,400	
d	( ) 36,496	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,532	$\frac{100}{[105.5]}$	34,627	その他 0.0	34,600	
e	( ) 34,358	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,362	$\frac{100}{[109.7]}$	35,881	[100.0] 100	35,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0	画地 -8.2	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -19.0	画地 -4.1	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 -3.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -21.0	画地 +2.0	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 -5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -8.0	環境 +17.0	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： 34,600 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 自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 13	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	11,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	49,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	39,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	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	北九州八幡西区若葉 3 丁目 5 0 8 番 4 8 6 「若葉 3 - 1 3 - 2 7」				地積 ( m <sup>2</sup> )	225	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 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	今池 500 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 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 15 m、規模 230 m 程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	昭和期に開発された古くからの住宅地域	街路	4.5 m 市道	交通施設	筑豊電鉄今池駅 南東方 500 m	法令規制	1 低専 (50,80)	
地域要因の将来予測	当該地域は、筑豊電鉄沿線に一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、当分の間、現状の使用が継続するものと予測される。地価水準は、周辺住宅地の住宅地需要もあり微増傾向にある。									
(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	49,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の既存住宅地域と判定される。中心となる需要者は、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤する八幡西区内のエンドユーザー等である。筑豊電鉄沿線に一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。周辺地域の住宅地需要の高まりの影響を受けやや上昇傾向で推移している。取引価格の中心価格帯は、中古物件で、総額 1,700 万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模の一般住宅が多い 1 低専の住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	北九州八幡西(県) - 14	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [116.3]	[100.0] 100	49,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 0.0 +14.0 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 48,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	一般的要因	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、住宅投資は横ばい。当区の人口は減少傾向で、世帯数は微増傾向。					
	- 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 / m <sup>2</sup>				変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	地域要因	昭和 5 0 年代開発の住宅団地。筑鉄沿線の住宅地は安定傾向にあり、地価はやや上昇傾向。			
			個別的要因	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西04C-11593	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	八幡西04C-10409	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	東4.3 m市道 北東3.8 m 準角地		1 低専 (60,80)		
c	八幡西04C-10525	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	八幡西04C-10805	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		1 中専 (60,200)		
e	八幡西04C-10801	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ正方形	南5 m市道		1 中専 (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	( ) 40,305	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	39,989	100 [ 85.5]	46,771	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	46,800	
b	( ) 53,092	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	52,882	100 [105.0]	50,364	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	50,400	
c	( ) 44,572	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,360	100 [ 89.3]	48,555	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	48,600	
d	( ) 50,411	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	50,561	100 [101.8]	49,667	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	49,700	
e	( ) 48,889	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	48,035	100 [ 96.5]	49,777	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	49,800	
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 +0.10	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 -11.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、自己使用の住宅が主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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 14	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章
鑑定評価額	17,600,000 円		1㎡当たりの価格	57,000 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 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 2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	北九州市八幡西区里中2丁目353番130 「里中2-8-16」			地積 (㎡)	309	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m 市道	水道、 ガス、 下水	永犬丸500m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 250m、北 200m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	永犬丸駅 北方500m	法令	1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	八幡西区中部の住環境が良好な既成住宅団地であり、周辺での取引動向から相応の住宅地需要が見込まれる。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価は今後も安定的に維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,500 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区中部～南部の住宅地域の圏域であり、特に筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接市区の居住者と判断する。対象基準地は、高齢化が進む戸建住宅団地に所在するが、居住環境は概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲や建替え等に伴う住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、新築戸建住宅が3,500万円程度と判断する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引価格から求めた実証の価格である。本件では対象基準地周辺の複数事例より査定しており、比準価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の地価動向及び単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 域 要 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 域 要 因 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 56,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡西 - 2 公示価格 56,500 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因	変 動 状 況	<p>(一般的要因) 八幡西区を含む北九州の経済は、コロナ禍において緩やかに持ち直ししており、住宅投資は総じて堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) 当区中部の既成住宅地域であるが、私鉄沿線に立地し、生活環境は概ね良好であり、地価は概ね安定的に推移している。</p> <p>(個別的要因) 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。</p>		
	変動率	年間 +1.4%	半年間 +0.9%						

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	八幡西04C - 11015	北九州市八幡西区		建付地	( )	正方形	南東4.8 m市道		1 低専 (50,80)				
b	八幡西04C - 10324	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)				
c	八幡西04C - 11020	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北西5.3 m市道		2 住居 (60,200)				
d	八幡西04C - 10805	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	東5 m市道		1 中専 (60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 52,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,439	$\frac{100}{[89.3]}$	57,602	街路 0.0 交通・接近 0.0	57,600			
b	( ) 53,138	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,776	$\frac{100}{[94.0]}$	57,209	環境 0.0	57,200			
c	( ) 48,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	54,585	$\frac{100}{[95.0]}$	57,458	画地 0.0	57,500			
d	( ) 50,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50,561	$\frac{100}{[88.0]}$	57,456	行政 0.0 その他 0.0	57,500			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	行政 -1.0	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 57,500 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)
	4,521,848	891,140	3,630,708	3,142,400	488,308	( 0.9757 ) 476,442	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	11,911,050 円 ( 38,500 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	L S 2 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	309 ㎡	15.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅（ファミリータイプ）を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,200	192,000	1.0	192,000
2 ~ 2	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,200	192,000	1.0	192,000
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		384,000		384,000
年額支払賃料					384,000 円 x 12ヶ月 = 4,608,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					4,608,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 184,320 円			
以上計 + a+ - -					4,423,680 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					384,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,686 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 384,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 94,482 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					4,521,848 円 ( 14,634 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	八幡西 0 4 C (賃) - 10196	982 ( 962 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,191	対象基準階の 月額実質賃料 1,227 円/㎡
b	八幡西 0 4 C (賃) - 10192	1,058 ( 1,036 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,237	月額支払賃料 ( 1,200 円/㎡)
c	八幡西 0 4 C (賃) - 10101	1,042 ( 1,042 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,219	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	196,400 円	49,100,000 x	0.4 %
維持管理費	138,240 円	4,608,000 x	3.0 %
公租公課	土地 41,000 円	査定額	
	建物 417,300 円	49,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	49,100 円	49,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,100 円	49,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	891,140 円 (	2,884 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.7 %)
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	49,100,000 円	設計監理料率 149,000 円 / m <sup>2</sup> x 320.00 m <sup>2</sup> (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	3,142,400 円 ( 10,170 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,521,848 円	
総費用		891,140 円	
純収益 -		3,630,708 円	
建物等に帰属する純収益		3,142,400 円	
土地に帰属する純収益 -		488,308 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		476,442 円 ( 1,542 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	11,911,050 円 (	38,500 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 15	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦

鑑定評価額	9,850,000 円	1㎡当たりの価格	39,400 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 11 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	北九州市八幡西区大畑町1639番2「大畑町9-23」				地積(㎡)	( 250 )	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 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	黒崎2.8km	(その他)土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 200m、南 150m、北 250m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 5m市道	交通 黒崎駅 南東方2.8km	法令 1低専(50,80)	規制 風致地区 宅造工事規制区域	
	地域要因の将来予測	緩傾斜地勢を含む比較的区画整然とした住宅地域であるが、コロナ禍もあり需要は弱含みである。価格形成要因に格別な変動はない。						
(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	39,400 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	同一需給圏の範囲を北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地一円と把握する。主たる需要者層は、八幡西区内に通勤するサラリーマン等の最終需要者層が中心である。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、高台に位置する近隣地域の不動産の市場競争力は平坦地と比較して低位にあるものと思料する。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で、概ね1,000万円前後が中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であるため、賃貸市場は未成熟であるので収益価格は試算しなかった。類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を得られたので、市場性を反映した比準価格を得られた。以上より、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 14	[101.4]	100	100	[100.0]	38,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 56,200 円/㎡	[101.4]	100	100	[100.0]	38,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,600 円/㎡			価格変動状況 要因	北九州地区の経済は、コロナ禍の緩和のもとで緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直しており、住宅投資は横這い傾向である。	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	-0.5%	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	八幡西04C - 10199	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南3.7 m市道 北2.8 m 二方路		1 中専 (70,160)		
b	八幡西04C - 10606	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北5 m		1 中専 (70,200) 宅造規制区域		
c	八幡西04C - 10613	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南西3 m私道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
d	八幡西04C - 11004	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南西4.7 m市道		1 住居 (60,188)		
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	( ) 43,543	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]	51,791	100 [126.1]	41,071	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,100	
b	( ) 34,132	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	33,794	100 [ 90.8]	37,218	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	37,200	
c	( ) 32,000	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [ / ]	100 [ 66.6]	47,760	100 [119.3]	40,034	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,000	
d	( ) 46,062	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	48,104	100 [120.5]	39,920	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,900	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -11.0	画地 +1.0	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 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +23.0	画地 -33.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +23.0	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： 39,400 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住宅地域内の住宅地であり、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			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	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 16	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	8,640,000 円	1㎡当たりの価格	33,600 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 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4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	北九州市八幡西区茶屋の原4丁目1403番57 「茶屋の原4-10-3」			地積 (㎡)	257 ( )	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)  (その他)			
	正方形 1:1	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	北西6m 市道	水道、 ガス、 下水	楠橋1.3km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、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 16m、奥行 約 16m、規模			250㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6m市道	交通 楠橋駅北東方1.3km	法令 1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、八幡西区郊外に形成された閑静な住宅地域。住宅地需要は、商業施設の出店、低金利環境の継続等を背景として堅調に推移しており、地価は今後も小幅上昇が予測される。								
(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	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		33,600 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、八幡西区区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び新興住宅団地等住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。近隣地域は、区画整然とした既成の住宅団地であり、区内の新興住宅団地と競合関係にあるが、建替えも含め需要は回復傾向にある。取引の中心は中古物件であり、価格帯は総額1,500万円前後、需要者は地縁を有するエンドユーザーが中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討し、市場価格からアプローチした価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,500 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 +0.3 % 半年間 %	価格形成要因の 状況
	変動率		年間 +0.3 % 半年間 %		一般的 要因		国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。八幡西区の人口は減少傾向。			
	変動率		年間 +0.3 % 半年間 %		地域 要因		閑静な住環境を維持。都市計画道路の街路整備により南北の利便性が向上。商業施設「コスモス」が平成31年3月出店。			
	変動率		年間 +0.3 % 半年間 %		個別的要因		個別的要因の変動は認められない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西04C - 10325	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	西7.5 m県道		1住居 (60,200)					
b	八幡西04C - 10517	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)					
c	八幡西04C - 10323	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	北10 m県道		1住居 (60,200)					
d	八幡西04C - 11103	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道 北西5 m 二方路		1住居 (70,200)					
e	八幡西04C - 10803	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東14.5 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	( ) 27,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 85.5]}$	31,849	$\frac{100}{[100.0]}$	31,849	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	( ) 36,496	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,569	$\frac{100}{[105.6]}$	34,630		31,800 34,600				
c	( ) 36,824	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,898	$\frac{100}{[107.6]}$	34,292		34,300				
d	( ) 35,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 99.0]}$	35,607	$\frac{100}{[103.0]}$	34,570		34,600				
e	( ) 37,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,799	$\frac{100}{[112.4]}$	32,739	<b>[100.0]</b> 100	32,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -14.5	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	0.0 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 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	-2.0 +1.0	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	0.0 0.0
e	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	+4.0 -2.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,600 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			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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、八幡西区郊外に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



# 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	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 17	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦

鑑定評価額	15,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区大字本城字西枕崎3390番2				地積 (m <sup>2</sup> )	450	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)	
	長方形 1:1.2	住宅 W1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域	西6.5 m 県道	水道、ガス、下水	本城2.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 350 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6.5 m 県道	交通施設	本城駅 北方2.3 km 法令「調区」(70,200) 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	34,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は地縁の選好性により八幡西区を中心に、北九州市全域に及び郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、当該近隣地域に居住する者及び利用する者並びにこれらに縁戚等のある関係者であり、域外のサラリーマン等の転入はほとんどない。当該市場に対する需要は弱い。景気回復等を受け地価はやや回復傾向にある。しかし相続や公共用地の買収による取引が主体であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域の農家住宅を主体とする既成の住宅地域で、市街地外縁部であるがアパート等の賃貸の需要及び供給が見られず、賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算出来なかった。比準価格は、稀少性がある市街化調整区域内等の取引事例を収集し、詳細に分析検討することにより価格形成のメカニズムを的確に反映し規範性は高い。以上より、比準価格を重視し、周辺地域の不動産の需給動向を勘案し、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 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 34,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気はコロナ禍の緩和のもとで持ち直している。地価は回復基調にあり、八幡西区の商業地・住宅地ともに上昇傾向にある。			
	- 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 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	市街地外縁部の市街化調整区域内の住宅地域は、地価下落に歯止めがかかりつつある。			
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。			

(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	若松04C - 10802	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ正方形	北6 m市道		「調区」 (40,60)		
b	若松04C - 11506	北九州市若松区		更地	( )	不整形	西9 m市道		「調区」 (70,200)		
c	八幡西04C - 10904	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道		「調区」 (70,240)		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 29,227	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	29,227	100 [ 87.3 ]	33,479	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,500	
b	( ) 25,925	100 [100.0]	[ 98.8 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	25,614	100 [ 79.2 ]	32,341	環境 0.0 画地 0.0	32,300	
c	( ) 31,840	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,840	100 [ 87.3 ]	36,472	行政 0.0 その他 0.0	36,500	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]				
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 34,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 18	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	64,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 11 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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	北九州市八幡西区本城学研台 1 丁目 7 番 1 1 7 「本城学研台 1 - 7 - 2 2」			地積 (m <sup>2</sup> )	253	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 (40,60)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 4 km	(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 70 m、南 80 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 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北方 4 km				
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	64,500 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及び周辺区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁の嗜好性を持つ個人等である。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 1,500 万円程度であり、新築戸建の場合は 3,500 万円程度である。当該地域は、区画整然とした住宅団地であり、周辺の幹線道路には店舗等も存し、住環境が良好な住宅地の土地需要は底堅く、地価の上昇傾向は続いている。										
(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、現実に成約した多数の八幡西区内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺に賃貸の戸建住宅等は見られず、投資採算性の観点から規範性に乏しいので、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	64,800 円 / m <sup>2</sup>	[104.5]	100	100	[100.0]	64,500	補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	64,800 円 / m <sup>2</sup>		100	[102.0]	[103.0]	100		その他	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,500 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 八幡西区においては大きな変動要因はないものの、生活利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で不動産需要の二極化が見られる。 (地域) 近隣地域は区画整然とした住宅地であり、居住環境が良好な住宅地に対する嗜好性は維持されており、地価は比較的堅調に推移している。 (個別的) 個別的な要因に変動はない。				

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	八幡西04C - 10798	北九州市八幡西区		建付地	( )	袋地等	北東6 m市道		2低専 (60,200)		
b	八幡西04C - 11387	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)		
c	八幡西04C - 11016	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80) 地区計画等		
d	八幡西04C - 10326	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ台形	南東6.5 m市道		2低専 (60,100)		
e	八幡西04C - 10120	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西8 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	( ) 57,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	60,579	$\frac{100}{[94.8]}$	63,902	街路 0.0 交通・接近 0.0	63,900	
b	( ) 61,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,266	$\frac{100}{[99.6]}$	63,520	環境 0.0	63,500	
c	( ) 63,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	63,933	$\frac{100}{[97.5]}$	65,572	画地 0.0	65,600	
d	( ) 64,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,963	$\frac{100}{[99.9]}$	65,028	行政 0.0	65,000	
e	( ) 73,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	65,829	$\frac{100}{[100.7]}$	65,371	その他 0.0 [100.0] 100	65,400	
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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +17.0	環境 -19.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -6.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 64,500 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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		公法上、第1種低層住居専用地域内の戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 19	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	64,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(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		1.2 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	北九州市八幡西区北筑 2 丁目 4 番 1 0 3 「北筑 2 - 4 - 2 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	206	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 (40,60)					
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	今池 400 m	( その他 ) 風致地区 地区計画等					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 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 17 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	平成期に区画整理により開発された大型住宅団地	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	今池駅北西方 400 m	法令 1 低専 (40,60) 規制 風致地区 地区計画等				
	地域要因の将来予測	区画整然とした平成期に開発された大規模の住宅地域であり、格別の変動はなく現状使用の状況が継続するものと予測される。地価水準は、利便性、各戸が植栽を有する等居住環境も良く上昇傾向と予測する。										
(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	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	64,000 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接区の住宅地域一円と判定される。中心となる需要者は、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤する最終需要者である。当該地域は、区画整然とした平成期に開発された大規模の住宅地域であり居住環境が良好で競争力は高い。かかるなか、市場において取引される価格帯は、200 m <sup>2</sup> 程度の土地で概ね 1,300 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	当該地域は中規模の一般住宅が多い 1 低専の住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	0.0	
	標準地番号	-						準 交通		域 交通		
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補 環境	要 環境				
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		正 画地	因 行政				
							他 行政	その他				
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	0.0	
	北九州八幡西(県) - 14							準 交通		域 交通		
	前年指定基準地の価格	[101.4]	100	100	[100.0]		補 環境	要 環境				
	56,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 90.1 ]	100	63,200	正 画地	因 行政				
							他 行政	その他				
							他 行政	その他				
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	変動状況	要因	内 訳	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、住宅投資は横ばい。当区の人口は減少傾向で、世帯数は微増傾向。				
	- 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 / m <sup>2</sup>											平成 10 年頃の土地区画整理事業により開発された住宅団地。取引は見られないが、需要は安定的。
	変動率	年間	+2.4 %	半年間	%			居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西04C-10309	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西8 m市道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	八幡西04C-11001	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	八幡西04C-10713	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	八幡西04C-10324	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)		
e	八幡西04C-11402	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南8 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	( ) 70,333	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	69,643	100 [108.2]	64,365	街路 0.0 交通・接近 0.0	64,400	
b	( ) 51,762	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,435	100 [ 83.6]	62,721	環境 0.0	62,700	
c	( ) 56,866	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,435	100 [ 88.0]	65,267	画地 0.0	65,300	
d	( ) 53,138	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,776	100 [ 89.3]	60,219	行政 0.0	60,200	
e	( ) 59,441	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 87.3]	68,701	100 [101.9]	67,420	その他 0.0 [100.0] 100	67,400	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 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 -4.0	環境 -7.0	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,000 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、自己使用の住宅が主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	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 20	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	15,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	65,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(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	北九州市八幡西区浅川学園台 1 丁目 4 番 1 2 3 「浅川学園台 1 - 4 - 2 3」			地積 ( m <sup>2</sup> )	237	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 2.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 220 m、南 70 m、北 40 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 15 m、規模			230 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 市道	交通 折尾駅 北西方 2.9 km	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		65,500 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格		/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及び周辺区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁の嗜好性を持つ個人等である。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 1,500 万円程度であり、新築戸建の場合は 3,500 万円程度である。区画整然とした比較的新しい閑静な住宅団地であり、教育環境や居住環境が良好な住宅地の土地需要は底堅く、地価の上昇傾向は続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実に成約した多数の八幡西区内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺に共同住宅等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいので、収益還元法は適用しなかった。以上により、標準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	前年指定基準地の価格	64,800 円 / m <sup>2</sup>	[104.5]	100	100	[100.0]	65,700	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[101.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>		変動率	年間 %	半年間 %	変動状況要因の
	<p>(一般的要因) 八幡西区においては大きな変動要因はないものの、生活利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で不動産需要の二極化が見られる。</p> <p>(地域要因) 近隣地域は区画整然とした住宅地であり、居住環境が良好な住宅地に対する嗜好性は維持されており、地価は比較的堅調に推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</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	八幡西04C - 10798	北九州市八幡西区				建付地	( )	袋地等	北東6 m市道		2低専 (60,200)			
b	八幡西04C - 11387	北九州市八幡西区				建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)			
c	八幡西04C - 11016	北九州市八幡西区				建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80) 地区計画等			
d	八幡西04C - 10326	北九州市八幡西区				建付地	( )	ほぼ台形	南東6.5 m市道		2低専 (60,100)			
e	八幡西04C - 10120	北九州市八幡西区				建付地	( )	ほぼ長方形	西8 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	( ) 57,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	60,579	$\frac{100}{[93.5]}$	64,790	街路 交通・ 接近	0.0	64,800			
b	( ) 61,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,266	$\frac{100}{[97.9]}$	64,623	環境 画地	0.0	64,600			
c	( ) 63,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	63,933	$\frac{100}{[95.8]}$	66,736	行政	0.0	66,700			
d	( ) 64,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,963	$\frac{100}{[98.0]}$	66,289	その他	0.0	66,300			
e	( ) 73,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	65,829	$\frac{100}{[98.8]}$	66,629		<b>[100.0]</b> 100	66,600			
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 +0.04	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+14.0 0.0	環境 環境	-18.0
b	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-5.0
c	正常	% / 月 +0.21	街路 画地	0.0 +1.0	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 環境	-7.0
d	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-2.0
e	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	+3.0 +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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,500 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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		公法上、第1種低層住居専用地域内の戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

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	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	46,600,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 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 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区西神原町 7 番 1 2 「西神原町 2 - 2 9」				地積 (㎡)	338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	長方形 1:2	診療所兼住宅 RC 3	中層の事務所ビル、医院、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北 18 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 530 m		
	範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 1.8 m 市道	交通 交通 J R 黒崎駅南方 530 m	法令 商業 (80,400) 準防		
地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は商業地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中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	145,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	97,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 黒崎駅周辺の商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市内で賃貸用不動産を開発する不動産業者である。当該圏域の商況は活発とは言えない状況にあるが、最寄り駅への接近性が優れていることや高い容積率の指定があることから分譲マンション用地としての取引が多くなっている。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が有する収益性を反映した価格であるが、昨今の建築費の高騰等から収益性に限界があり、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を開連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補画地 正行政 その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 3	[106.3]	100	100 [144.7]	[100.0]	135,000	0.0 地 街路 +5.0 0.0 交通 +5.0 0.0 要 環境 +25.0 +3.0 因 行政 +5.0 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準地討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡		価格変動状況 要因	八幡西区の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。			内 街路 標準 交通 補画地 正行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			アーケード商店街背後の商業地域であり、周辺では分譲マンションも多くなってきている。				
変動率 年間 +5.3 % 半年間 %				個別的要因に格別の変動はない。				

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	八幡西04C - 30102	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	不整形	南西10 m市道 北西7.8 m 南東5.9 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
b	八幡東04C - 10299	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	北7.9 m市道 東8.6 m 角地		商業 (100,400)	
c	八幡西04C - 10301	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ正方形	西3.5 m市道		商業 (100,240)	
d	八幡西04C - 10107	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	東5.5 m市道		商業 (90,330) 駐車場整備地区	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 172,018	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [108.9]	160,329	100 [110.0]	145,754	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	146,000
b	( ) 129,758	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	127,490	100 [ 91.2 ]	139,792	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	140,000
c	( ) 100,086	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	105,354	100 [ 72.2 ]	145,920	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	146,000
d	( ) 136,088	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	138,265	100 [ 88.5 ]	156,232	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	156,000
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 +0.30	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 +10.0		
			画地 +8.9	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 145,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	20,131,059	4,426,944	15,704,115	14,291,200	1,412,915	( 0.9549 ) 1,349,193	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	32,907,146 円 ( 97,400 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	R C 6 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	338 ㎡	12.5 m x 23.0 m	前面道路：市道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2階以上は共同住宅を想定			有効率の理由	92.5 %	同種の建物と比較して標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,420	387,200	6.0		2,323,200	
2 ~ 3	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,420	269,800	1.0		269,800	
							1.0		269,800	
4 ~ 5	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,450	275,500	1.0		275,500	
							1.0		275,500	
6 ~ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,500	285,000	1.0		285,000	
							1.0		285,000	
計		1,200.00	92.5	1,110.00		1,762,800			3,698,800	1,375,600
年額支払賃料					1,762,800 円 x 12ヶ月 = 21,153,600 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。					
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 (%) )					21,153,600 円 x 5.0 % 円 x % = 1,057,680 円					
以上計 + a+ - -					20,095,920 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,698,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 35,139 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( 年) 運用利回り( %) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					20,131,059 円 ( 59,559 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	八幡西04C (賃) - 10702	2,440 ( 2,250 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,440	対象基準階の月額実質賃料 2,432 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 11201	2,377 ( 2,110 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,377	月額支払賃料 ( 2,420 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,120,000 円	224,000,000 x	0.5 %
維持管理費	846,144 円	21,153,600 x	4.0 %
公租公課	土地 108,800 円	査定額	
	建物 1,904,000 円	224,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	224,000 円	224,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	224,000 円	224,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,426,944 円 (	13,097 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	224,000,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	14,291,200 円 ( 42,282 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,131,059 円
総費用			4,426,944 円
純収益 -			15,704,115 円
建物等に帰属する純収益			14,291,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,412,915 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,349,193 円 ( 3,992 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	32,907,146 円 (		97,400 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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 11日	(6) [令和 4年1月]	78,000 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	北九州市八幡西区黒崎4丁目2番12「黒崎4-1-18」			地積 (㎡)	227	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,480)	
	長方形 1:2	店舗兼事務所 S3	中層の雑居ビルのほかに駐車場等が見られる商業地域	西8m 市道	水道、ガス、下水	黒崎350m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 40m			標準的使用	中層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 21m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 8m市道	交通 黒崎駅 南西方350m	法令 商業 (100,480) 防火	規制	
	地域要因の将来予測	黒崎駅前商業地外縁部に飲食店舗等が見られる既存商業地域で、近年周辺でマンション建設やその用地取得が活発化し、需要は堅調であり、地価は強含み推移と予測する。金利等、コロナ禍、特に不動産市況に要注意。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	76,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	八幡西区及び周辺市区町一円で、特に黒崎駅南側の駅徒歩圏商業地域と代替性が強い。需要者の中心は、飲食店等経営者、貸しビル業者等からマンション開発業者に移行中。大型路線商業施設への顧客流出等で商況は低迷中だが、近年小倉や福岡通勤圏として周辺でマンション建設及び用地取得が活発化し、需要・地価は強含みで推移中。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地250㎡で2,300~2,800万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと考えられる。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 96,500 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 +5.7 % 半年間 %	変 動 状 況 要 因 の
	- 1 対象基準地の検討		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		変動率 年間 +5.7 % 半年間 %	(一般的 要因) 路線商業地域への顧客流出等で、既存商業地域の商況は低迷中だが、JR駅徒歩圏内はマンション用地としての需要・地価は強含み。
	代表標準地 標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡			(地域 要因) 中心商業地外縁部の既存商業地域で、周辺でマンション建設及び用地取得が活発化し、マンション用地としての需要・地価は強含み。
	変動率 年間 +5.7 % 半年間 %							(個別的 要因) 個別的要因については特に変動は見られない。

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	八幡西04C - 30102	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	不整形	南西10 m市道 北西7.8 m 南東5.9 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
b	八幡西04C - 11125	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	東5.8 m市道		商業 (90,348) 駐車場整備地区				
c	八幡西04C - 10307	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北18 m市道		1住居 (60,200)				
d	八幡西04C - 10518	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北8 m市道		近商 (90,300)				
e	八幡西04C - 10105	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西11 m市道 北西6 m 角地		1住居 (80,200)				
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	( ) 172,018	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.9]}$	160,329	$\frac{100}{[139.3]}$	115,096	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	115,000			
b	( ) 66,895	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	75,443	$\frac{100}{[ 71.6]}$	105,367	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	105,000			
c	( ) 94,604	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,253	$\frac{100}{[ 94.3]}$	103,131	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	103,000			
d	( ) 63,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 85.8]}$	74,021	$\frac{100}{[ 73.6]}$	100,572	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	101,000			
e	( ) 77,418	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,990	$\frac{100}{[ 73.5]}$	103,388	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	103,000			
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 +0.30	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 +38.0	画地 +8.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -19.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	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 +5.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -14.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	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 -9.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 104,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,557,477	3,063,712	11,493,765	10,728,200	765,565	( 0.9507 ) 727,823	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	17,329,119 円 ( 76,300 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	180.00	S	4 F	720.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	600 %	480 %	227 ㎡	11.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階は部分貸し店舗、3～4階は部分貸し事務所を想定。			有効率の理由	77.5 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	180.00	70.0	126.00	3,000	378,000	4.0	1,512,000
							2.0	756,000
2～	店舗	180.00	80.0	144.00	2,150	309,600	4.0	1,238,400
							2.0	619,200
3～4	事務所	180.00	80.0	144.00	1,950	280,800	4.0	1,123,200
～								
～								
計		720.00	77.5	558.00		1,249,200		4,996,800 1,375,200
年額支払賃料				1,249,200 円 x 12ヶ月 = 14,990,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				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 (%) )				14,990,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 749,520 円				
以上計 + a+ - -				14,240,880 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,996,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 47,470 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 %) 1,375,200 円 x 95.0 % x 0.2060 = 269,127 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,557,477 円 ( 64,130 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	八幡西04C (賃) - 11198	2,636 ( 2,629 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[106.0]}$ [106.0]	$\frac{100}{[83.0]}$ [83.0]	3,320	対象基準階の 月額実質賃料 3,113 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 11102	3,574 ( 3,428 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[112.0]}$ [112.0]	$\frac{100}{[109.0]}$ [109.0]	3,082	月額支払賃料 ( 3,000 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 11199	2,515 ( 2,386 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[98.0]}$ [98.0]	$\frac{100}{[97.0]}$ [97.0]	$\frac{100}{[112.0]}$ [112.0]	$\frac{100}{[81.0]}$ [81.0]	2,916	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	790,000 円	158,000,000 x	0.5 %
維持管理費	449,712 円	14,990,400 x	3.0 %
公租公課	土地 165,000 円	査定額	
	建物 1,343,000 円	158,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	158,000 円	158,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	158,000 円	158,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,063,712 円 (	13,497 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	158,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m <sup>2</sup> x 720.00 m <sup>2</sup> (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	10,728,200 円 ( 47,261 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,557,477 円	
総費用		3,063,712 円	
純収益 -		11,493,765 円	
建物等に帰属する純収益		10,728,200 円	
土地に帰属する純収益 -		765,565 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		727,823 円 ( 3,206 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	17,329,119 円 (	76,300 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦

鑑定評価額	166,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	201,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 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 11 日	(6) 路線価 [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	155,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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	北九州市八幡西区黒崎1丁目2番3「黒崎1-4-1」				地積 (m <sup>2</sup> )	826	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2) 近隣地域	長方形 1:2	銀行 SRC 3	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北25 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎250 m		
	範囲	東 20 m、西 120 m、南 40 m、北 0 m 標準的使用 中層店舗事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模 800 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	J R 黒崎駅に近接する国道3号沿いの商業地域	街路	北25 m 国道	交通施設	J R 黒崎駅南東方250 m	法令 商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区
地域要因の将来予測	黒崎駅に近い商業地域である。近接する大型商業店舗の閉店等もあったが、交通接近条件、街路条件等に優れ、マンション需要等もあり地価は上昇傾向に転じている。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	144,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の普通商業地域である。個人消費の低迷及び郊外の大型店舗の閉店等により商圏及び商況は衰退傾向にあったが、事業者の企業努力等により、活況を取り戻しつつある。需要者の中心は、金融店舗及び地縁・血縁等により営業を継続した個人事業者若しくは新たな業種展開によるものが中心であり、取引価格は、商業地の稀少性等により、規模や価格帯はまちまちであり、中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地の取引事例の稀少性により対象基準地と類似の取引事例により比較検討したもので、市場性を反した価格を得られた。収益価格は、純利益を資本還元して求めており理論的価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いと考えられるが、当近隣地域の事業形態は多種多様であるので、純然とした収益性の把握は困難である。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 189,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	変動状況要因の	〔一般的要因〕 北九州地区の経済は、コロナ禍の緩和のもとで緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直しており、住宅投資は横這い傾向である。	〔地域要因〕 駅前商業地域であり大型店舗の閉店等もあったが、マンション需要等もあり地価は上昇に転じている。	
	- 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 <sup>2</sup>							〔個別的要因〕 価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。
変動率		年間 +6.3 %	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	八幡西04C-10118	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南8 m市道		1住居 (70,200)		
b	八幡西04C-10404	北九州市八幡西区		建付地	( )	袋地等	南7.7 m市道		1住居 (60,200)		
c	八幡西04C-10717	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東20 m市道 南東6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	八幡東04C-11099	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ整形	西29.5 m市道 南8 m 東7.8 m 三方路		商業 (100,400)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 155,996	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	156,459	100 [ 80.3 ]	194,843	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	201,000	
b	( ) 154,511	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	162,968	100 [ 82.6 ]	197,298	画地 +3.0 行政 0.0	203,000	
c	( ) 192,054	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	186,647	100 [ 91.8 ]	203,319	その他 0.0	209,000	
d	( ) 189,030	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	185,069	100 [ 90.3 ]	204,949	[103.0] 100	211,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -7.0	環境 +8.0	画地 0.0	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 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 -5.0	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 -1.0	交通・接近 -18.0	環境 +33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	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 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 205,000 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	82,646,795	18,518,972	64,127,823	58,786,000	5,341,823	( 0.9322 ) 4,979,647	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	118,563,024 円 ( 144,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	480.00	SRC 8F		3,840.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100%	500%	500%	826㎡	20.5 m x 37.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2F店舗、3～8F事務所			有効率 の理由	86.3%	地域の標準的なもの

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
～ 1	店舗	480.00	70.0	336.00	2,800	940,800	4.0	3,763,200	2.0	1,881,600
～ 2	店舗	480.00	80.0	384.00	2,230	856,320	4.0	3,425,280	2.0	1,712,640
3～ 8	事務所	480.00	90.0	432.00	2,000	864,000	4.0	3,456,000		
～										
～										
計		3,840.00	86.3	3,312.00		6,981,120				27,924,480 3,594,240
年額支払賃料					6,981,120 円 x 12ヶ月 = 83,773,440 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 1,920,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					83,773,440 円 x 5.0 % 円 x % = 4,188,672 円					
以上計 + a+ - -					81,504,768 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					27,924,480 円 x 95.0 % x 1.00 % = 265,283 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4年) 運用利回り( 1.00 %) 3,594,240 円 x 95.0 % x 0.2563 = 875,144 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)					160,000 円 x 100.0 % x 1.00 % = 1,600 円					
総収益 + + +					82,646,795 円 ( 100,057 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	八幡西04C (賃) - 10701	2,539 ( 2,341 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	3,174	対象基準階の 月額実質賃料 2,929 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10799	2,347 ( 2,251 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,608	月額支払賃料 ( 2,800 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,550,000 円	910,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,284,672 円	85,693,440 x	5.0 %
公租公課	土地 129,300 円	査定額	
	建物 7,735,000 円	910,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	910,000 円	910,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	910,000 円	910,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,518,972 円 (	22,420 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9322
(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	910,000,000 円	設計監理料率 230,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,840.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	58,786,000 円 ( 71,169 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			82,646,795 円
総費用			18,518,972 円
純収益 -			64,127,823 円
建物等に帰属する純収益			58,786,000 円
土地に帰属する純収益 -			5,341,823 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,979,647 円 ( 6,029 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	118,563,024 円 (		144,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	17,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	94,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 11 日	(6) [令和 4年1月]	75,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	北九州市八幡西区穴生 1 丁目 9 番 1 3 外「穴生 1 - 9 - 1 6」			地積 (m <sup>2</sup> )	182	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	長方形 1:2	診療所 W 2	店舗、飲食店のほかマンションも見られる私鉄駅前の商業地域	西 20 m 市道	水道、ガス、下水	穴生 100 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	筑豊電鉄穴生駅 北方 100 m	法令規制	近商 (80,300) 準防	
	地域要因の将来予測	穴生電停前の広幅員の道路沿いに飲食、物販店舗が見られるが、商況は低く、店舗数も以前より少ない。規模の大きな画地はマンション用地としての需要も見込み利用が進む可能性もある。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(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	95,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	75,100 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区内一円での商業地域と判定される。需要者の中心は八幡西区及びその周辺区において地縁性を有する個人事業者及び法人である。穴生電停前の広幅員の道路沿いに飲食、物販店舗が見られるが、商況は低く、店舗数も以前より少ない状況であるが、高度利用が可能ためマンション需要は高いものと思料される。かかる状況を受け、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない状況にある。従って、不動産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、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討を踏まえ、単価と総額との関連、周辺公示地等との均衡、市場動向をも考慮の上、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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 <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他
	北九州八幡西(県) 5 - 9							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	77,300 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 83.9 ]	100	93,600		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 93,000 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	変動状況	要因	地域	個別的要因	街路交通環境画地行政その他
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>								
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %					
	<p>〔一般的要因〕 地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、食料品等の販売は底堅く、衣料品も堅調に推移している。</p> <p>〔地域要因〕 駅前以小集団の店舗が集積するが、利便性の良さを活かし従来より共同住宅が多い。</p> <p>〔個別的要因〕 商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。</p>							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西04C - 10311	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西20 m市道		商業 (90,400)		
b	八幡西04C - 10197	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	東8 m市道		商業 (90,400)		
c	八幡西04C - 11007	北九州市八幡西区		建付地	( )	台形	南東15 m市道 北東8 m 角地		1住居 (70,200)		
d	八幡西04C - 10105	北九州市八幡西区		貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	南西11 m市道 北西6 m 角地		1住居 (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 86,701	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	91,994	$\frac{100}{[94.9]}$	96,938	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	96,900	
b	( ) 51,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	68,916	$\frac{100}{[73.4]}$	93,891	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	93,900	
c	( ) 71,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,414	$\frac{100}{[74.5]}$	93,173	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	93,200	
d	( ) 77,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,990	$\frac{100}{[78.7]}$	96,557	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	96,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -10.0	環境 -12.0	街路 -3.0	交通・接近 -10.0	環境 -12.0
d	正常	% / 月 +0.12	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	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 -5.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	画地	行政	その他	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 95,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	6,865,518	1,385,420	5,480,098	4,905,600	574,498	( 0.9753 ) 560,308	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	13,666,049 円 ( 75,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	145.00	S	3 F	435.00		
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 %	182 ㎡	9.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上を共同住宅。住宅部分は 1 戸 4 5 ㎡程度のファミリータイプを想定。			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	145.00	80.0	116.00	1,800	208,800	2.0	417,600
2 ~	住宅	145.00	95.0	137.75	1,400	192,850	1.0	192,850
3 ~	住宅	145.00	95.0	137.75	1,400	192,850	1.0	192,850
~								
~								
計		435.00	90.0	391.50		594,500		803,300
年額支払賃料						594,500 円 x 12ヶ月 = 7,134,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						7,134,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 356,700 円		
以上計 + a+ - -						6,777,300 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						803,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,631 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 %) 803,300 円 x 95.0 % x 0.1056 = 80,587 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 + + +						6,865,518 円 ( 37,723 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	八幡西 0 4 C (賃) - 10501	1,384 ( 1,382 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,768	対象基準階の 月額実質賃料 1,835 円/㎡
b	八幡西 0 4 C (賃) - 10502	1,909 ( 1,864 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,968	月額支払賃料 ( 1,800 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	365,000 円	73,000,000 x	0.5 %
維持管理費	214,020 円	7,134,000 x	3.0 %
公租公課	土地 39,900 円	査定額	
	建物 620,500 円	73,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	73,000 円	73,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,000 円	73,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,385,420 円 (	7,612 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9753
(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	73,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m <sup>2</sup> x 435.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 30 % + 0.0908 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,905,600 円 ( 26,954 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,865,518 円	
総費用		1,385,420 円	
純収益 -		5,480,098 円	
建物等に帰属する純収益		4,905,600 円	
土地に帰属する純収益 -		574,498 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		560,308 円 ( 3,079 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,666,049 円 (	75,100 円 / m <sup>2</sup> )	



# 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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	65,400,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 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 11 日	(6)路線価 [令和 4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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	北九州市八幡西区町上津役東2丁目2091番1外「町上津役東2-1-19」				地積(㎡)	798	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	長方形 1:1.5	店舗 S1	国道沿いに店舗、事業所、医院等が見られる路線商業地域	西30m 国道、南側道	水道、ガス、下水	黒崎5.6km	(その他) (100,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 45m、西 70m、南 200m、北 150m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 32m、			規模	800㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.0m国道	交通 施設	黒崎駅南西方5.6km	法令 近商(90,200)準防	
地域要因の将来予測	周辺街路整備事業の進展を受ける形で、国道沿線地域を中心に、近年、店舗等の集積度が高まりつつある。これらの動きが好感され、地価は当分の間、緩やかながらも上昇基調での推移が続くものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	64,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区を中心に、隣接区内で形成される商業地域と把握され、典型的な市場参加者は当該圏域において事業用地等の取得を考える個人ないし法人事業者等と理解される。近隣地域周辺における街路整備事業の進捗を受け、地域における商業地需要は高まりを見せており、総じてみれば地価は近年、堅調な推移が続いている。利用目的や取引主体等により取引される規模がまちまちで、不動産取引の中心となる価格帯について一概に指摘することはできない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等の不確実性を有しており、この点から本件の場合は比準価格の相対的な説得力が高いと判断される。したがって本件では、比準価格を中心に、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地からの検討をも踏まえつつ、適正と判断される鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9							
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[101.0]	82,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	77,300 円/㎡	100	[100.0]	[96.6]	100		-8.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。八幡西区の人口は微減で、高齢化の傾向が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	+1.2 %	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	八幡西04C-10715	北九州市八幡西区		更地	( )	長方形	南西20 m県道 南東8 m 北東6 m 三方路		2 住居 (70,200)	
b	八幡西04C-10422	北九州市八幡西区		底地	( )	不整形	西22 m市道 東10.5 m 南9 m 三方路		2 住居 (70,200)	
c	八幡西04C-10518	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北8 m市道		近商 (90,300)	
d	八幡西04C-10407	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南東20 m国道 南西4 m 二方路		近商 (100,200) 景観計画区域	
e	八幡西04C-11385	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東22 m市道		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	( ) 126,412	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	120,874	100 [129.6]	93,267	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	94,200
b	( ) 79,990	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [102.9]	78,513	100 [ 92.4 ]	84,971	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,800
c	( ) 63,194	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 85.8 ]	74,021	100 [ 92.2 ]	80,283	街路 +1.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,100
d	( ) 90,751	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [ 89.9 ]	101,048	100 [121.1]	83,442	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,300
e	( ) 90,799	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	91,253	100 [104.6]	87,240	街路 +1.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100	88,100
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 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 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.9	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 -3.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.09	街路 -6.0 画地 -5.9	交通・接近 -3.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0 画地 -10.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,796,406	1,435,500	4,360,906	2,138,850	2,222,056	( 0.9750 ) 2,166,505	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	51,583,452 円 ( 64,600 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S	1 F	200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	200 %	200 %	798 ㎡	22.5 m x 33.0 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	地域において標準的と解される低層店舗建物を想定			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	200.00	100.0	200.00	2,450	490,000	4.0	1,960,000	2.0	980,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		490,000				1,960,000 980,000
年額支払賃料						490,000 円 x 12ヶ月 =				5,880,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているので、計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						5,880,000 円 x 5.0 % 円 x % =				294,000 円
以上計 + a+ - -										5,586,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,960,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				18,620 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 %) 980,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				191,786 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						5,796,406 円 ( 7,264 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	八幡西04C (賃) - 10702	2,440 ( 2,250 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,499	対象基準階の月額実質賃料 2,542 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 11201	2,377 ( 2,110 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [94.0]	100 [100.0]	2,607	月額支払賃料 ( 2,450 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	157,500 円	31,500,000 x	0.5 %
維持管理費	176,400 円	5,880,000 x	3.0 %
公租公課	土地	770,900 円	査定額
	建物	267,700 円	31,500,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,435,500 円 (	1,799 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 24.8 % )
(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	31,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> ( 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	2,138,850 円 ( 2,680 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,796,406 円
総費用			1,435,500 円
純収益 -			4,360,906 円
建物等に帰属する純収益			2,138,850 円
土地に帰属する純収益 -			2,222,056 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,166,505 円 ( 2,715 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	51,583,452 円 (		64,600 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [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	北九州市八幡西区千代ヶ崎3丁目1番11 「千代ヶ崎3-1-14」			地積 (㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防  (その他) (90,200)
	長方形 1:2	店舗 S 2	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域	西22 m 市道	水道、ガス、下水	本城1.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 160 m、北 140 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 25 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 2 2 m市道	交通 本城駅 北西方1.2 km	法令 近商 (80,200) 準防	
	地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	91,600 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	65,600 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及びその周辺区を含む商業地域である。需要者の中心は、新規店舗の出店を目的とする個人・地場の法人事業者である。近隣地域は幹線道路に面する商業地域であり、商況、商圈は拡大傾向にある。また、規模を有する土地についてはマンション用地としての需要も見込まれる。需要の中心となる価格帯は、取引の目的及び規模は様々であるため、その水準を把握するのは、困難な状況である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実に成約した多数の取引事例から標準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、最有効使用の店舗を想定したが、当該地域では自己の所有を目的とした取引も認められることから、標準価格が市場の取引実態を反映し、規範性が認められるものと判断した。以上により、標準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、類似する基準地との均衡にも留意し、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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 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 87,400 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動要因	変動状況	(一般的要因) 八幡西区においては大きな変動要因はないものの、商業繁華性の優る地域と劣る地域との不動産需要の二極化が見られる。 (地域要因) 近隣地域は店舗、事務所ビルが存する商業地域である。特に変動要因はなく現状維持で推移しているが、地価は堅調に推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西04C - 10716	北九州市八幡西区		建付地	( )	台形	南東7 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,200)	
b	八幡西04C - 10518	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北8 m市道		近商 (90,300)	
c	八幡西04C - 11125	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	東5.8 m市道		商業 (90,348) 駐車場整備地区	
d	八幡西04C - 11385	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東22 m市道		2 住居 (60,200)	
e	八幡西04C - 10311	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西20 m市道		商業 (90,400)	
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	( ) 68,863	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	70,186	$\frac{100}{[78.2]}$	89,752	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	89,800
b	( ) 63,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.8]}$	74,021	$\frac{100}{[79.1]}$	93,579	画地 0.0 行政 0.0	93,600
c	( ) 66,895	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	75,443	$\frac{100}{[84.5]}$	89,282	その他 0.0	89,300
d	( ) 90,799	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,253	$\frac{100}{[95.1]}$	95,955	その他 0.0	96,000
e	( ) 86,701	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	91,994	$\frac{100}{[98.1]}$	93,776	[100.0] 100	93,800
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 +0.20	街路 0.0 画地 -1.1	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 -3.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.09	街路 -6.0 画地 -5.9	交通・接近 -3.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -26.0		
c	正常	% / 月 +0.25	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 -6.0 行政 +12.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.10	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 +12.0	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： 91,600 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,383,638	1,623,600	5,760,038	4,827,690	932,348	( 0.9750 ) 909,039	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	21,643,786 円 ( 65,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	13.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの二階建店舗を想定。			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 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	2,150	645,000	5.0	3,225,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		645,000		3,225,000
年額支払賃料					645,000 円 x 12ヶ月 = 7,740,000 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					共益費の授受は慣行化していない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					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 (%) )					7,740,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 387,000 円			
以上計 + a+ - -					7,353,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,225,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,638 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( 年) 運用利回り( %) = 0 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 + + +					7,383,638 円 ( 22,375 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	八幡西04C (賃) - 10702	2,440 ( 2,250 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[96.0]}$ [96.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,542	対象基準階の 月額実質賃料 2,159 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 11499	2,333 ( 2,331 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[96.0]}$ [96.0]	$\frac{100}{[102.0]}$ [102.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,383	月額支払賃料 ( 2,150 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 10202	1,594 ( 1,553 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[97.0]}$ [97.0]	$\frac{100}{[98.0]}$ [98.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,677	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	355,500 円	71,100,000 x	0.5 %
維持管理費	309,600 円	7,740,000 x	4.0 %
公租公課	土地 212,000 円	査定額	
	建物 604,300 円	71,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,100 円	71,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,100 円	71,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,623,600 円 (	4,920 円 / m <sup>2</sup> )	(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	71,100,000 円	設計監理料率 230,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> (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	4,827,690 円 ( 14,629 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,383,638 円	
総費用		1,623,600 円	
純収益 -		5,760,038 円	
建物等に帰属する純収益		4,827,690 円	
土地に帰属する純収益 -		932,348 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		909,039 円 ( 2,755 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	21,643,786 円 (	65,600 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	35,500,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 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 11 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	75,000 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			
(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	北九州市八幡西区青山1丁目3番11外「青山1-3-23」				地積(㎡)	370	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	正方形1:1	店舗S2	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域	北西25m国道	水道、ガス、下水	黒崎1.3km		
	範囲	東 30m、西 160m、南 20m、北 50m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、		規模	400㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.5m国道	交通 黒崎駅 西方1.3km	法令 商業(90,400)準防	規制	
地域要因の将来予測	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	70,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区を中心とした北九州市内の幹線道路沿いに店舗立地が可能な商業地域である。需要者の中心は、新規店舗の出店を目論む地縁を有する個人・法人事業者である。幹線道路沿いで、車両通行量が多いため、駐車場を設けることができる大きな画地については優位性を持つ地域である。需要の中心となる価格帯は、取引の目的及び規模は様々であるため、取引される価格にばらつきが大きく、その水準を把握するのは困難な状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号		100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9		100	100	[100.0]	95,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 0.0	
	77,300 円/㎡	100	[100.0]	[ 81.9]	100		-4.0 +3.0 -8.0 -10.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,400 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		八幡西区においては大きな変動要因はないものの、商業繁華性の優る地域と劣る地域との不動産需要の二極化が見られる。		
	- 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〕		近隣地域は国道沿線の路線商業地域であるが、店舗利用等も多い地域であり、用途の多様性が認められ、地価は堅調に推移している。		
変動率 年間 +2.8% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西04C-10716	北九州市八幡西区		建付地	( )	台形	南東7 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,200)				
b	八幡西04C-11125	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	東5.8 m市道		商業 (90,348) 駐車場整備地区				
c	八幡西04C-11405	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	北西25 m国道 南6 m 二方路		準工 (70,200)				
d	八幡西04C-10311	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西20 m市道		商業 (90,400)				
e	八幡西04C-10407	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南東20 m国道 南西4 m 二方路		近商 (100,200) 景観計画区域				
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	( ) 68,863	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	70,186	100 [ 73.5]	95,491	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	95,500			
b	( ) 66,895	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	75,443	100 [ 78.9]	95,619	環境 0.0	95,600			
c	( ) 89,747	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	89,836	100 [ 89.1]	100,826	画地 0.0	101,000			
d	( ) 86,701	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	91,994	100 [ 92.2]	99,777	行政 0.0	99,800			
e	( ) 90,751	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [ 89.9]	101,048	100 [ 90.2]	112,027	その他 0.0 [100.0] 100	112,000			
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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0	画地 -10.1	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： 98,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,691,606	1,742,500	5,949,106	4,827,690	1,121,416	( 0.9750 ) 1,093,381	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	26,032,881 円 ( 70,400 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの二階建店舗を想定。			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 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	2,150	645,000	4.0	2,580,000	2.0	1,290,000
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		645,000				2,580,000 1,290,000
年額支払賃料						645,000 円 x 12ヶ月 =				7,740,000 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						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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 (%) )						7,740,000 円 x 5.0 % 円 x % =				387,000 円
以上計 + a+ - -										7,353,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,580,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				24,510 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,290,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				314,096 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 + + +						7,691,606 円 ( 20,788 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	八幡西04C (賃) - 11199	2,515 ( 2,386 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	2,255	対象基準階の月額実質賃料 2,249 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10501	1,384 ( 1,382 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	1,621	月額支払賃料 ( 2,150 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 10502	1,909 ( 1,864 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,968	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	355,500 円	71,100,000 x	0.5 %
維持管理費	387,000 円	7,740,000 x	5.0 %
公租公課	土地 253,500 円	査定額	
	建物 604,300 円	71,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,100 円	71,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,100 円	71,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,742,500 円 (	4,709 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	71,100,000 円	設計監理料率 230,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> ( 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	4,827,690 円 ( 13,048 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,691,606 円
総費用			1,742,500 円
純収益 -			5,949,106 円
建物等に帰属する純収益			4,827,690 円
土地に帰属する純収益 -			1,121,416 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,093,381 円 ( 2,955 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	26,032,881 円 (		70,400 円 / m <sup>2</sup> )

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
北九州八幡西(県) 5 - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和
鑑定評価額	190,000,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 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 11日	(6) [令和 4年1月]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4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	北九州市八幡西区八枝4丁目2番104外「八枝4-2-13」			地積(㎡)	1,848	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)					
	長方形 2:1	店舗 W1	郊外型店舗等が建ち並び路線商業地域	南西22m市道、背面道	水道、ガス、下水	永犬丸1.1km	(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 300m、北 300m		標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 30m、規模		1,800㎡程度、形状		長方形						
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業により整備された地域	街路	22m市道	交通施設	永犬丸 北西方1.1km 法令 2住居(70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域では店舗の入れ替え等が散見されるが、大きな環境変化は見られず、当面は現状を維持したまま推移していくと考えられる。地価水準については、微増ないし横ばい傾向で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	108,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	79,000 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	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町の幹線街路沿線の路線商業地の存する範囲でやや広域に形成される。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を有する個人や地場法人等と考えられるが、業種業態によっては広域的な事業展開を行う法人も想定される。需給動向については、一部で店舗の入れ替えが見られるが概ね安定している。取引については規模等に応じて取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を把握することは難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は幹線沿いに店舗等が立地する路線商業地域である。地域内では賃貸物件も散見されるが、画地規模等により区々で元本価格に見合う賃料水準の把握が難しく、収益価格は低位に求められた。標準価格は同一需給圏内における類似の取引事例より求めたもので市場の実態を反映した試算価格である。よって、実証的な標準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、また、地域の出店動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動状況	要因	<p>(一般的要因) 圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。</p> <p>(地域要因) 土地区画整理事業により整備された地域で、幹線沿いに店舗等が配置されており、総じて需要は堅調である。</p> <p>(個別的要因) 近隣地域では二方路地や角地等が多い。</p>					
	変動率	年間	%	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	八幡西04C - 10114	北九州市八幡西区		底地	( )	長方形	南西7.9 m県道		近商 (90,200)					
b	八幡西04C - 10311	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西20 m市道		商業 (90,400)					
c	八幡西04C - 10407	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南東20 m国道 南西4 m 二方路		近商 (100,200) 景観計画区域					
d	八幡西04C - 11385	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東22 m市道		2住居 (60,200)					
e	八幡西04C - 10314	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	北西20 m国道 南6 m 二方路		準工 (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	( 33,049 ) 65,081	<u>100</u> [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 90.0 ]	72,891	<u>100</u> [ 71.8 ]	101,519	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	( ) 86,701	<u>100</u> [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	91,994	<u>100</u> [ 89.9 ]	102,329		102,000				
c	( ) 90,751	<u>100</u> [100.0]	[100.1] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 89.9 ]	101,048	<u>100</u> [ 91.2 ]	110,798		111,000				
d	( ) 90,799	<u>100</u> [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	91,253	<u>100</u> [ 84.2 ]	108,376		108,000				
e	( ) 104,705	<u>100</u> [100.0]	[100.7] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 96.0 ]	109,831	<u>100</u> [ 94.1 ]	116,717	[100.0] 100	117,000				
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 +0.10	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境	-30.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	-20.0
c	正常	% / 月 +0.01	街路 画地	0.0 -10.1	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	-5.0
d	正常	% / 月 +0.06	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	-15.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -4.0	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	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,309,964	3,066,500	11,243,464	4,956,700	6,286,764	( 0.9750 ) 6,129,595	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	145,942,738 円 ( 79,000 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	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
2 住居	70 %	200 %	200 %	1,848 ㎡	63.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	郊外型の低層店舗を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しであるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,400	1,200,000	4.0	4,800,000
							2.0	2,400,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		1,200,000		4,800,000 2,400,000
年額支払賃料				1,200,000 円 x 12ヶ月 = 14,400,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				14,400,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 720,000 円				
以上計 + a+ - -				13,680,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,800,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 45,600 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 %) 2,400,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 584,364 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,309,964 円 ( 7,743 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	八幡西04C (賃) - 10502	1,909 ( 1,864 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,283	対象基準階の 月額実質賃料 2,511 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 11201	2,377 ( 2,110 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,434	月額支払賃料 ( 2,400 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 11494	2,986 ( 2,826 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,960	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	365,000 円	73,000,000 x	0.5 %
維持管理費	576,000 円	14,400,000 x	4.0 %
公租公課	土地 1,359,000 円	査定額	
	建物 620,500 円	73,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	73,000 円	73,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,000 円	73,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,066,500 円 (	1,659 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	73,000,000 円	設計監理料率 146,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> (100%+ 0.00 %)	
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	4,956,700 円 ( 2,682 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,309,964 円	
総費用		3,066,500 円	
純収益 -		11,243,464 円	
建物等に帰属する純収益		4,956,700 円	
土地に帰属する純収益 -		6,286,764 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,129,595 円 ( 3,317 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	145,942,738 円 (	79,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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, 沖永不動産鑑定所. Row 1: 北九州八幡西(県) 5 - 9, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 沖永 裕章

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 62,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準価格の等前か.

(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	八幡西04C-10311	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西20 m市道		商業 (90,400)	
b	八幡西04C-10518	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	北8 m市道		近商 (90,300)	
c	八幡西04C-10105	北九州市八幡西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西11 m市道 北西6 m 角地		1住居 (80,200)	
d	八幡西04C-11007	北九州市八幡西区		建付地	( )	台形	南東15 m市道 北東8 m 角地		1住居 (70,200)	
e	八幡西04C-11385	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北東22 m市道		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	( ) 86,701	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	91,994	100 [113.6]	80,981	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,000
b	( ) 63,194	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 85.8]	74,021	100 [ 93.6]	79,082	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	79,100
c	( ) 77,418	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	75,990	100 [ 95.0]	79,989	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	80,000
d	( ) 71,070	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	69,414	100 [ 87.9]	78,969	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	79,000
e	( ) 90,799	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	82,957	100 [103.9]	79,843	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	79,800
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 +0.10	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 +3.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.09	街路 -6.0 画地 -5.9	交通・接近 -3.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.06	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 +5.0 行政 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 79,500 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)	
	9,029,210	1,788,611	7,240,599	6,216,000	1,024,599	( 0.9513 ) 974,701	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	23,773,195 円 ( 55,400 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	186.00	S 3 F		558.00		
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 %	429 ㎡	18.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階部分を店舗、2 階以上を共同住宅として想定			有効率の理由	93.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(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	186.00	90.0	167.40	1,800	301,320	4.0		1,205,280	
							2.0		602,640	
2 ~ 2	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,320	233,244	1.0		233,244	
							1.0		233,244	
3 ~ 3	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,320	233,244	1.0		233,244	
							1.0		233,244	
~										
~										
計		558.00	93.3	520.80		767,808			1,671,768	1,069,128
年額支払賃料						767,808 円 x 12ヶ月 =		9,213,696 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)						敷金等にて充当		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						9,213,696 円 x 5.0 %		+ 円 x % = 460,685 円		
以上計 + a+ - -								8,753,011 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,671,768 円 x 95.0 % x 1.00 % =		15,882 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,069,128 円 x 95.0 % x 0.2563 =		260,317 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 + + +						9,029,210 円		( 21,047 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	八幡西04C (賃) - 10105	1,346 ( 1,344 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,633	対象基準階の月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 11201	2,377 ( 2,110 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,098	月額支払賃料 ( 1,800 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 11202	2,938 ( 2,607 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,194	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	462,500 円	92,500,000 x	0.5 %
維持管理費	276,411 円	9,213,696 x	3.0 %
公租公課	土地 78,500 円	査定額	
	建物 786,200 円	92,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	92,500 円	92,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,500 円	92,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,788,611 円 (	4,169 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9513
(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	92,500,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m <sup>2</sup> x 558.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,216,000 円 ( 14,490 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,029,210 円	
総費用		1,788,611 円	
純収益 -		7,240,599 円	
建物等に帰属する純収益		6,216,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,024,599 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		974,701 円 ( 2,272 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	23,773,195 円 (	55,400 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) 5 - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章
鑑定評価額	54,800,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 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 11日	(6) [令和 4年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎3丁目37番8「黒崎3-8-22」			地積(㎡)	330	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火  (その他) 駐車場整備地区(100,500)	
	正方形1:1	店舗兼共同住宅SRC7	中高層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	北25m 国道	水道、ガス、下水	黒崎200m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 20m、北 0m			標準的使用	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、規模 320㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	J R 駅に近接する国道沿いの商業地域	街路 2.5m 国道	交通施設	黒崎駅 南西方200m	法令 商業(100,500) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	高度利用可能な国道沿いの駅前商業地域であるが、近年はマンション適地としての根強い需要が指摘される。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価は今後も堅調に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 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、八幡西区及び隣接区等の商業地域を圏域とし、特に黒崎駅前を中心とするJ R 鹿児島本線沿い商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場事業法人・不動産業者のほか個人が中心と判断する。近隣地域周辺では近年、黒崎駅前の大規模小売店舗が閉鎖し商業地域として商圏・商況は衰退傾向にある一方で、利便性が良好な立地特性からマンション用地需要が旺盛である。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する八幡西区等の複数事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。しかしながら、近隣地域では自用の店舗・事業所のほか旧式の賃貸物件が多く、テナントからの賃料収受に基づく収益性は弱く、収益価格は低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	前年指定基準地の価格	189,000 円/㎡	[106.3]	100	100	[100.0]	166,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	189,000 円/㎡		100	[103.0]	[117.6]	100		0.0 0.0 0.0 +5.0
(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 156,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況要因	<p>〔一般的要因〕 八幡西区を含む北九州の経済は、コロナ禍において緩やかに持ち直ししており、設備投資は良好、個人消費・雇用情勢は回復基調にある。</p> <p>〔地域要因〕 J R 黒崎駅至近の既成商業地域であり、近年は立地的優位性によるマンション用地需要が顕在し、地価は強含みで推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。</p>		
	変動率	年間 +6.4 %	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	八幡西04C - 10107	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	東5.5 m市道		商業 (90,330) 駐車場整備地区					
b	八幡西04C - 10195	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西8.5 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
c	八幡東04C - 11099	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ整形	西29.5 m市道 南8 m 東7.8 m 三方路		商業 (100,400)					
d	八幡東04C - 11421	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ正方形	北東30 m市道		商業 (100,500)					
e	戸畑04C - 11202	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	北西3.3 m市道		商業 (90,240)					
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	( ) 136,088	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,265	$\frac{100}{[ 81.4]}$	169,859	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	170,000				
b	( ) 117,199	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,067	$\frac{100}{[ 71.5]}$	169,324	0.0 0.0 0.0 0.0	169,000				
c	( ) 189,030	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	185,069	$\frac{100}{[104.8]}$	176,593	0.0 0.0	177,000				
d	( ) 126,950	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,727	$\frac{100}{[ 79.1]}$	162,740	0.0 0.0	163,000				
e	( ) 116,773	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.1]}$	124,509	$\frac{100}{[ 73.0]}$	170,560	[100.0] 100	171,000				
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 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -4.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-3.0 -20.0
b	正常	% / 月 +0.30	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	-6.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-20.0 -15.0
c	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 +5.0	環境 環境	+5.0 -10.0
d	正常	% / 月 +0.35	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	-7.0 0.0	環境 環境	-15.0 -10.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 -4.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-11.0 -6.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 170,000 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			% / 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)
	26,313,325	5,558,323	20,755,002	19,012,400	1,742,602	( 0.9549 ) 1,664,011	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	40,585,634 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	220.00	R C 7 F		1,540.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	330 ㎡	18.5 m x 18.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階部分を事務所、3階以上を共同住宅として想定			有効率の理由	89.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(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	220.00	75.0	165.00	2,550	420,750	4.0	1,683,000
2 ~ 2	事務所	220.00	80.0	176.00	1,840	323,840	2.0	841,500
3 ~ 7	共同住宅	220.00	94.0	206.80	1,460	301,928	4.0	1,295,360
~							1.0	301,928
~							1.0	301,928
計		1,540.00	89.3	1,375.00		2,254,230		4,488,000
年額支払賃料		2,254,230 円 x 12ヶ月 = 27,050,760 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)		敷金等にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )		27,050,760 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,352,538 円						
以上計 + a+ - -		25,698,222 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		4,488,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 42,636 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 %) 2,351,140 円 x 95.0 % x 0.2563 = 572,467 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 + + +		26,313,325 円 ( 79,737 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	八幡西04C (賃) - 10193	3,143 ( 3,014 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,857	対象基準階の 月額実質賃料 2,667 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 10195	1,679 ( 1,610 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,324	月額支払賃料 ( 2,550 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 10402	2,190 ( 2,097 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,712	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,490,000 円	298,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	811,523 円	27,050,760 ×	3.0 %
公租公課	土地 127,800 円	査定額	
	建物 2,533,000 円	298,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	298,000 円	298,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	298,000 円	298,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,558,323 円 (	16,843 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	298,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,540.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	19,012,400 円 ( 57,613 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		26,313,325 円	
総費用		5,558,323 円	
純収益 -		20,755,002 円	
建物等に帰属する純収益		19,012,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,742,602 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,664,011 円 ( 5,042 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	40,585,634 円 (	123,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	69,900,000 円	1㎡当たりの価格	29,900 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 11 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	北九州市八幡西区築地町2番2「築地町12-13」				地積(㎡)	2,338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)	
	正方形1:1	工場	中小規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西10m市道、南側道	水道、下水	黒崎2.2km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 300m、北 500m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 50m、			規模	2,500㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	JR黒崎駅背後の臨海工業地域	街路	10m市道	交通施設	黒崎駅 北東方2.2km 法令 工専(70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	29,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市一帯の中小工業地域であり、特に八幡西区臨海部の中小工場地との代替・競争関係が強い。需要者は八幡西区及び隣接区との地縁関係を有し、交通アクセスを重視する中小・中堅企業が中心と判断する。対象基準地は黒崎バイパスなど幹線街路との交通アクセスに優れた黒崎駅背後の工業団地に属し、立地的優位性に基づく相応の需要が認められる。取引市場における画地規模は一様ではなく、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成市街地に存するが、工場利用を前提とした賃貸市場が顕在せず自用目的の取引が支配的のため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象地と価格牽連性を有する市内臨海部の複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向に留意して、規範性を有する比準価格を採用し、上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,300 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	八幡西区を含む北九州の経済は、コロナ禍において緩やかに持ち直しており、生産・設備投資は総じて堅調に推移している。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	+2.0 %	半年間	%	製造工場が多い中小工業地域であり、生産・設備投資の動向を反映して工業地需要は強く、地価は堅調に推移している。		
						対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西04C - 10115	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	南東22 m市道 北西15 m 北東10 m 三方路		工専 (70,200)		
b	八幡東04C - 11098	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	南西10 m市道		工専 (60,200) 臨港地区		
c	八幡東04C - 11499	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ整形	北西12.7 m市道		工業 (60,200)		
d	戸畑04C - 31201	北九州市戸畑区		更地	( )	袋地等	北15 m市道		工専 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 29,102	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	29,963	100 [100.9]	29,696	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	29,700	
b	( ) 28,742	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	30,830	100 [104.0]	29,644	環境 0.0 画地 0.0	29,600	
c	( ) 30,554	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	32,773	100 [108.2]	30,289	行政 0.0 その他 0.0	30,300	
d	( ) 34,517	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	38,621	100 [128.1]	30,149	その他 0.0	30,100	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +2.0	環境 +4.0	画地 -5.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,900 円/㎡〕				



(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の中小工場等が多い工業地域に属し、貸工場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なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	363,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 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 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4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	北九州市八幡西区洞北町1番85 「洞北町3-1」			地積 (㎡)	13,512 ( )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)  (その他)	
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小工場、営業所兼倉庫、工場等が混在する工業地域	南東18 m 市道、 南西側道	水道、 下水	陣原1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 600 m、西 200 m、南 0 m、北 500 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 125 m、			規模	10,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 18 m市道	交通	J R陣原駅北方1.2 km	法令 工専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は中小工業地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	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		26,900 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市及び周辺市町の工業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は製造業や物流業を営む法人各企業である。当該圏域は、電子商取引の拡大による物流量の増加から物流施設地としての利用が多くなってきており、各企業の用地需要は旺盛で、取引は活発化している。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小工場や営業所等が建ち並んでおり、利用状況は自己業務用が中心である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも北九州市内の工業地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 街 路 標準 交 化 通 補 環 正 境 画 地 地 行 政 其 他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街 域 路 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
(9) 指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号		時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 街 路 標準 交 化 通 補 環 正 境 画 地 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街 域 路 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
(10) 対年 ら 象 標 の 基 準 地 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,300 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 形 成 要 因 の
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %	<p>(一般的要因) 八幡西区の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。</p> <p>(地域要因) 北九州市中心部への接近性を備えているため、中小工場のほか物流施設も多く見られる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に格別の変動はない。</p>				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡東04C - 11098	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ長方形	南西10 m市道		工専 (60,200) 臨港地区				
b	八幡西04C - 11503	北九州市八幡西区		更地	( )	台形	南11 m市道		工専 (60,200)				
c	八幡東04C - 11499	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ整形	北西12.7 m市道		工業 (60,200)				
d	八幡西04C - 10614	北九州市八幡西区		更地	( )	不整形	南東20 m県道		工専 (60,200) 臨港地区				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 28,742	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,029	$\frac{100}{[107.7]}$	26,954	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	( ) 30,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,461	$\frac{100}{[112.6]}$	27,052		27,100			
c	( ) 30,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,737	$\frac{100}{[113.8]}$	27,010		27,000			
d	( ) 21,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	27,135	$\frac{100}{[101.0]}$	26,866		26,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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		中小工場等が建ち並ぶ工業地域であり、自用の工場等が多いため					

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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	111,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	62,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 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 11 日	(6) 路線価 [令和 4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	50,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 9 外「陣原 2 - 1 1 - 9」				地積 (m <sup>2</sup> )	1,777	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防	
	長方形 2:1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫、工場等のほか住宅も混在する地域	北 8 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	陣原 600 m	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	倉庫兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、			規模	1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に事務所、倉庫、工場等のほか共同住宅、一般住宅等も混在する地域	街路	8 m 市道	交通施設	陣原駅 南方 600 m 法令 準工 (70,200) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	45,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に同区の工場や倉庫、事業所等のほか一般住宅、共同住宅も見られる地域と代替性が高い。需要者の中心は自用目的の事業者やマンション業者等である。最寄り駅まで徒歩圏内にあり、近年は工場や倉庫跡地に中層マンション建設も見られ、需要は堅調に推移している。取引が少なく、取引規模等も様々で、需要の中心的価格帯は把握困難だが、土地 1,000 m <sup>2</sup> で 5,400 ~ 6,600 万円強程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域内の信頼性の高い取引事例により試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに最近の不動産市況も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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			
(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 61,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	営業所や倉庫を要する流通業務系企業の設備投資は堅調で、交通利便性が良好な同区及び周辺の事業用地需要・地価は強含みで推移中。 交通利便性が良好な地域で、事業用地のほかマンション立地特性を有し、駅前再開発始動もあり、需要・地価は強含みで推移中。 個別的要因については特に変動は見られない。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 +2.0 %	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	八幡西04C - 10197	北九州市八幡西区				建付地	( )	不整形	東8 m市道		商業 (90,400)		
b	八幡西04C - 10102	北九州市八幡西区				建付地	( )	長方形	西5.5 m市道		準工 (60,200)		
c	八幡西04C - 11403	北九州市八幡西区				更地	( )	ほぼ整形	西6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	八幡西04C - 11402	北九州市八幡西区				建付地	( )	不整形	南8 m市道		1 住居 (60,200)		
e	八幡西04C - 11120	北九州市八幡西区				建付地	( )	不整形	東20.5 m市道 南6 m 二方路		準工 (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	( ) 51,249	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [ 76.0]	68,916	100 [112.3]	61,368	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	63,200		
b	( ) 32,084	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ 85.0]	100 [ 90.0]	42,192	100 [ 70.5]	59,847	環境 画地	0.0 +3.0	61,600		
c	( ) 69,402	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	70,651	100 [117.6]	60,077	行政	0.0	61,900		
d	( ) 59,441	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 87.3]	68,701	100 [106.8]	64,327	その他	0.0	66,300		
e	( ) 36,007	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 90.9]	39,968	100 [ 65.1]	61,395	[103.0] 100	0.0	63,200		
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 +0.20	街路 画地	0.0 -24.0	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 +7.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +6.0
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	+1.0 0.0	環境 -28.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +20.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -12.7	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	-11.0 0.0	環境 +20.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -9.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -38.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 63,400 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)	
	18,666,816	3,949,520	14,717,296	11,271,400	3,445,896	( 0.9750 ) 3,359,749	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	79,994,024 円 ( 45,000 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 (㎡)		
倉庫兼事務所	900.00	S 2 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工準防	80 %	200 %	200 %	1,777 ㎡	60.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定。			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 ~	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,360	1,224,000	4.0	4,896,000		
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,360	408,000	4.0	1,632,000		
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,632,000		6,528,000		
年額支払賃料					1,632,000 円 x 12ヶ月 = 19,584,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金に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 (%) )					19,584,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 979,200 円					
以上計 + a+ - -					18,604,800 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,528,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 62,016 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( 年) 運用利回り( %) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					18,666,816 円 ( 10,505 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	八幡西04C (賃) - 11105	1,303 ( 1,250 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [85.0]	100 [109.0]	1,529	対象基準階の月額実質賃料 1,365 円/㎡
b	八幡西04C (賃) - 11106	1,052 ( 1,029 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [84.0]	100 [85.0]	100 [108.0]	1,364	月額支払賃料 ( 1,360 円/㎡)
c	八幡西04C (賃) - 10104	1,192 ( 1,167 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [89.0]	100 [96.0]	100 [108.0]	1,292	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	830,000 円	166,000,000 x	0.5 %
維持管理費	587,520 円	19,584,000 x	3.0 %
公租公課	土地 789,000 円	査定額	
	建物 1,411,000 円	166,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	166,000 円	166,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	166,000 円	166,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,949,520 円 (	2,223 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	166,000,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,200.00 m <sup>2</sup> ( 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	11,271,400 円 ( 6,343 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,666,816 円
総費用			3,949,520 円
純収益 -			14,717,296 円
建物等に帰属する純収益			11,271,400 円
土地に帰属する純収益 -			3,445,896 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,359,749 円 ( 1,891 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	79,994,024 円 (		45,000 円 / m <sup>2</sup> )