

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	6,160,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	北九州市若松区東二島 2 丁目 3 8 3 番 8 「東二島 2 - 1 3 - 2 1」				地積 (m ²)	167	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス、下水	奥洞海 1.1 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢に低層住宅が建ち並び旧来からの住宅地域	街路	5 m 市道	交通施設	奥洞海駅西方 1.1 km 法令 1 中専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
地域要因の将来予測	国道 1 9 9 号背後に位置する既成住宅地域であり、地域の土地利用状況に大きな変化はないと予測する。周辺で新築戸建住宅の分譲が見られる。需要者が見込まれる地域であり、地価は堅調に推移している。							
(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	37,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	26,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区内の住宅地域であるが、洞海湾沿いの国道 1 9 9 号背後の住宅地域との関連性が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁を有する個人や北九州都市圏に勤務する給与所得者などが想定される。近隣地域は、古い建物が比較的多い既成住宅地域であるが、周辺で新築建売住宅の分譲も見られる。不動産取引は中古物件が主体であるが、土地取引の中心となる価格は 1 0 0 0 万円以内である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模一般住宅、アパート等が存する既成住宅地域である。自用目的の取引が主体である。本件では若松区の住宅地域における代替性を有する取引事例を採用し、比準価格を試算した。一方、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、収益価格は比準価格より低く試算された。地域の実情を勘案し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州若松(県) - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	36,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,700 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動	状況	要因	世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ 1 年間減少で推移した。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率	年間	+0.5 %	半年間	%			個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松05C-10722	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,160) 土砂災害警戒区域	
b	若松05C-10811	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西3 m市道 北西2.6 m 南東2 m 三方路		1 中専 (60,160) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域	
c	若松05C-10896	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域	
d	若松05C-10710	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 住居 (60,200)	
e	若松05C-10717	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		2 低専 (60,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 39,042	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	40,249	100 [109.8]	36,657	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,700
b	() 29,363	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,422	100 [77.6]	37,915	画地 0.0 行政 0.0	37,900
c	() 33,199	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [73.7]	45,407	100 [122.0]	37,219	その他 0.0	37,200
d	() 46,077	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,676	100 [124.7]	37,431		37,400
e	() 37,143	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	41,353	100 [107.8]	38,361	[100.0] 100	38,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.04	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 -20.0		
			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 +0.07	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.16	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 +26.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 -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： 37,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,260,924	483,460	1,777,464	1,609,400	168,064	(0.9767) 164,148	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	4,436,432 円 (26,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	80.00	L S 2 F			160.00	
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 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.0 m x 15.0 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	1 L D K ・ 4 0 . 0 0 ㎡、各階 2 戸の共同住宅。			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 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	1.0	96,000	1.0	96,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	1.0	96,000	1.0	96,000
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		192,000				192,000
年額支払賃料						192,000 円 x 12ヶ月 = 2,304,000 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						共益費は授受しない				
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)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,304,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 92,160 円				
以上計 + a+ - -						2,211,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						192,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,843 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 %) 192,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 47,241 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,260,924 円 (13,538 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	若松 0 5 C (賃) - 10802	1,186 (1,162)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,186	対象基準階の 月額実質賃料 1,227 円/㎡
b	若松 0 5 C (賃) - 10803	1,217 (1,193)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,281	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	104,000 円	26,000,000 x	0.4 %
維持管理費	92,160 円	2,304,000 x	4.0 %
公租公課	土地 14,300 円	査定額	
	建物 221,000 円	26,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,000 円	26,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,000 円	26,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	483,460 円 (	2,895 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 160.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,609,400 円 (9,637 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,260,924 円
総費用			483,460 円
純収益 -			1,777,464 円
建物等に帰属する純収益			1,609,400 円
土地に帰属する純収益 -			168,064 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			164,148 円 (983 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	4,436,432 円 (		26,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	4,680,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5年1月]	31,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	北九州市若松区和田町 2 9 2 番 1 8 「和田町 1 1 - 1 2」			地積 (㎡)	120	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 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木 1.1 km	(その他) 宅造規制区域 (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模			120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	洞海湾北側の国道 1 9 9 号背後に位置する傾斜地に近い既成住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	藤ノ木駅東方 1.1 km 法令 1 中専 (60,160) 規制 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	国道 1 9 9 号背後に位置する若松区東部寄りの既成住宅地域であり、地域の土地利用状況に大きな変化はないと予測する。高齢化と人口減少が進行しているが、値ごろ感があり、地価は安定化している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	39,000 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、若松区内の住宅地域であるが、若松区東部の住宅地域と関連性が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁を有する個人や北九州都市圏に勤務する給与所得者等が想定される。近隣地域は、高齢化と人口減少が進行しているが、値ごろ感が出ており、地価は安定化している。不動産取引は中古物件が主体であるが、土地取引の中心となる価格は 1 0 0 0 万円以内である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、自用目的の取引が一般的である。本件では、若松区内の住宅地域における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を行って標準価格を試算した。近隣地域より利便性が良い他地域でアパート等が供給されており、標準地では、アパート等の投資額に見合った賃料収受が困難である。したがって、標準価格を標準に、指定基準地との標準地を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 4	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 標準 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	45,700 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	38,800	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 -2.0 0.0 要 環境 +19.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		変動率	年間 0.0 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
	一般的 要因		世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ 1 年間減少で推移した。		地 域 要 因	若松区東部寄りの既成住宅地域である。周辺人口の減少、高齢化等が進行しているが、値ごろ感があり、地価は安定化している。		個 別 的 要 因
	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05C - 10804	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	西4.8 m市道		1 中専 (60,192) 土砂災害警戒区域		
b	若松05C - 10729	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 西5.5 m 角地		1 住居 (70,200) 土砂災害警戒区域		
c	若松05C - 10206	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	若松05C - 10998	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.8 m市道		1 住居 (60,200) 宅造規制区域		
e	若松05C - 11099	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南3.3 m市道		1 住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 43,218	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,218	$\frac{100}{[108.0]}$	40,017	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	40,000	
b	() 42,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	43,038	$\frac{100}{[110.3]}$	39,019	環境 0.0	39,000	
c	() 40,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,149	$\frac{100}{[104.0]}$	38,605	画地 0.0	38,600	
d	() 39,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,410	$\frac{100}{[100.0]}$	39,410	行政 0.0	39,400	
e	() 44,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,063	$\frac{100}{[110.6]}$	39,840	その他 0.0 [100.0] 100	39,800	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +1.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +1.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +14.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +14.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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： 39,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅を主体とする既成住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。					

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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松（県） - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	50,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区栄盛川町 5 番 6 「栄盛川町 5 - 5」				地積 (㎡)	168	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防	
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	若松 1.4 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 40 m、北 30 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 12 m、			規模	160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	若松駅北西方 1.4 km	法令 1 住居 (70,200) 準防	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	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区内の住宅地域であるが、若松区東部の住宅地域との関連性が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁を有する個人や北九州都市圏に勤務する給与所得者などが想定される。近隣地域は、街路条件が整っており、周辺で新築建売住宅の分譲も見られる。高齢化、人口減少等が進行しているが、一定の需要者が存している。不動産取引は中古物件が主体であるが、土地取引の中心となる価格は 1000 万円以内である。							
(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、既存住宅地域であり、中規模一般住宅が多い。自己使用目的の取引が主体であり、アパート等の投資目的の取引は少ない。比準価格は、若松区の住宅地域における代替性を有する取引事例を採用して試算した。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、比準価格より低く試算された。地域の実情を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公価標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州若松（県） - 4							
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	継続 新規 前年標準価格 50,100 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		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	
代表標準地 標準地								
標準地番号								
公示価格								
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	価格変動状況要因の				
				一般的要因	世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ 1 年間減少で推移した。			
				地域要因	若松区東部の既存住宅地域である。高齢化と人口減少が進行しているが、周辺で新築建売住宅も見られる。地価は安定化している。			
				個別的要因	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	若松05C-10201	北九州市若松区				更地	()	長方形	南東3 m市道		商業 (90,240)			
b	若松05C-10208	北九州市若松区				更地	()	長方形	北7 m市道 西5 m 角地		近商 (100,200)			
c	若松05C-10730	北九州市若松区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		近商 (90,200)			
d	若松05C-10731	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		商業 (90,312)			
e	若松05C-10805	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		近商 (90,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 49,197	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	52,045	100 [103.8]	50,140	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	50,100			
b	() 45,258	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	44,504	100 [90.9]	48,959	環境 画地	0.0 0.0	49,000			
c	() 50,043	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,143	100 [100.0]	50,143	行政	0.0	50,100			
d	() 50,955	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [97.0]	52,689	100 [102.0]	51,656	その他	0.0	51,700			
e	() 60,150	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,150	100 [115.0]	52,304	[100.0] 100	0.0 100	52,300			
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 +0.05	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	-4.0 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	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 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,600 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,336,289	491,832	1,844,457	1,609,400	235,057	(0.9767) 229,580	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	6,204,865 円 (36,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
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%	168㎡	13.5 m x 12.5 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	1LDK・40.00㎡、各階2戸の共同住宅。			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 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,240	99,200	1.0	99,200	1.0	99,200
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,240	99,200	1.0	99,200	1.0	99,200
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		198,400				198,400
年額支払賃料						198,400円 x 12ヶ月 = 2,380,800円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は受授しない				
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)						敷金にて担保 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,380,800円 x 4.0% + 円 x % = 95,232円				
以上計 + a+ - -						2,285,568円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						198,400円 x 96.0% x 1.00% = 1,905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%) 198,400円 x 96.0% x 0.2563 = 48,816円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						2,336,289円 (13,906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	若松05C(賃) - 10802	1,186 (1,162)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	1,223	対象基準階の 月額実質賃料 1,268円/㎡
b	若松05C(賃) - 10803	1,217 (1,193)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [100.0]	1,323	月額支払賃料 (1,240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	104,000 円	26,000,000 x	0.4 %
維持管理費	95,232 円	2,380,800 x	4.0 %
公租公課	土地 19,600 円	査定額	
	建物 221,000 円	26,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,000 円	26,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,000 円	26,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	491,832 円 (	2,928 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 160.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,609,400 円 (9,580 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,336,289 円
総費用			491,832 円
純収益 -			1,844,457 円
建物等に帰属する純収益			1,609,400 円
土地に帰属する純収益 -			235,057 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			229,580 円 (1,367 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	6,204,865 円 (		36,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	9,830,000 円	1㎡当たりの価格	45,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年 1 月] 37,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市若松区深町 1 丁目 6 番 1 5 「深町 1 - 5 - 9」			地積 (㎡)	215	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)					
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北西 5.8 m 市道	水道、ガス、下水	若松 1.9 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 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 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後にある緩やかな傾斜地勢の既存の住宅地域	街路	5.8 m 市道	交通施設	若松駅 北西方 1.9 km 法令 1 住居 (60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。利便性が比較的良好で需要は回復基調にあり、地価は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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	46,600 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	32,500 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、若松区東部一帯の旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、若松区居住者やその世帯分離者、地域に地縁的な嗜好性を有する者などである。緩やかな傾斜地勢に中小規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、比較的利便性が良好な住宅地に対する嗜好性は維持されており、価格は下げ止まりに移行しつつある。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で、700 万円 ~ 1000 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	近隣地域は、中小規模の一般住宅のほかに低層アパートなどの収益物件も見られる住宅地域である。賃貸市場は比較的成熟している地域ではあるが、元本価格に見合った賃料水準となっていないため、収益価格がやや低めに試算された。したがって本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、標準価格を中心に収益価格を関連づけ、さらに地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準格	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		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 45,700 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州若松 - 7 公示価格 45,700 円 / ㎡		変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %	変動状況	<p>(一般的要因) 圏域内の景気はコロナ禍の影響も薄れ緩やかに持ち直し、回復傾向の動きがみられ、不動産市況も堅調に推移してきている。</p> <p>(地域要因) 地域要因に大きな変化は見られないが、利便性の比較的良好な住宅地に対する需要は堅調に推移し、地価は下げ止まりに移行している。</p> <p>(個別的要因) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。</p>			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松05C - 10998	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.8 m市道		1住居 (60,200) 宅造規制区域		
b	若松05C - 11099	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南3.3 m市道		1住居 (60,160)		
c	若松05C - 10206	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1中専 (60,200)		
d	若松05C - 10201	北九州市若松区		更地	()	長方形	南東3 m市道		商業 (90,240)		
e	若松05C - 10721	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北4 m 角地		1中専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 39,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,410	$\frac{100}{[85.3]}$	46,202	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	46,200	
b	() 44,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,063	$\frac{100}{[93.9]}$	46,925	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	46,900	
c	() 40,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,149	$\frac{100}{[87.3]}$	45,990	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	46,000	
d	() 49,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	52,045	$\frac{100}{[111.6]}$	46,635	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	46,600	
e	() 44,125	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	42,626	$\frac{100}{[90.3]}$	47,205	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	47,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 +7.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	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： 46,600 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			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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)
	2,779,053	564,660	2,214,393	1,949,850	264,543	(0.9767) 258,379	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	6,983,216 円 (32,500 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	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	215 ㎡	10.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,180	118,000	1.0	118,000
							1.0	118,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,180	118,000	1.0	118,000
							1.0	118,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		236,000		236,000
年額支払賃料				236,000 円 x 12ヶ月 = 2,832,000 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)				敷金等で担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,832,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 113,280 円				
以上計 + a+ - -				2,718,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				236,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,266 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 %) 236,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 58,067 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,779,053 円 (12,926 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	若松05C(賃) - 10701	1,178 (1,153)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,240	対象基準階の 月額実質賃料 1,206 円/㎡
b	若松05C(賃) - 10798	1,233 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,233	月額支払賃料 (1,180 円/㎡)
c	若松05C(賃) - 10799	1,007 (1,007)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,116	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	126,000 円	31,500,000 x	0.4 %
維持管理費	84,960 円	2,832,000 x	3.0 %
公租公課	土地 23,000 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 ~	564,660 円 (	2,626 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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 ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,949,850 円 (9,069 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,779,053 円	
総費用		564,660 円	
純収益 -		2,214,393 円	
建物等に帰属する純収益		1,949,850 円	
土地に帰属する純収益 -		264,543 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		258,379 円 (1,202 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	6,983,216 円 (	32,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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
北九州若松（県） - 5	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	9,180,000 円	1㎡当たりの価格	42,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 4 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	北九州市若松区赤島町 2 3 番 1 4 「赤島町 1 5 - 2 7」				地積 (㎡)	216	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	国道背後に中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木 300 m	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	藤ノ木駅北西方 300 m 法令 1 中専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であり、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により、下げ止まり・底打ち感が見られ、回復感が広がっている。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,500 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、若松区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウィズコロナ下で景況感が改善する中、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おり、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は低調に推移している。近隣地域周辺は、建替え需要も含め、中古物件が取引の中心であり、価格帯は総額 1,200 万円前後、需要者は若松区に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、代替競争関係にある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、指定基準地との検討を踏まえ、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プローチした比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州若松（県） - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	42,300			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	円/㎡	価格変動形成要因	〔一般的要因〕	国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。若松区の人口は減少傾向。	〔地域要因〕	高齡化社会に起因する空家が増えつつあり、ハウスメーカーが取得後、小区画に分割して販売するケースが見られる。	〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。
	- 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/㎡	変動率	年間 %	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	若松05C-10729	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 西5.5 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	若松05C-10717	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		2 低専 (60,100)		
c	若松05C-10206	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	若松05C-10710	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 住居 (60,200)		
e	若松05C-10998	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.8 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	() 42,995	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,995	100 [100.0]	42,995	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	43,000	
b	() 37,143	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	41,353	100 [100.4]	41,188	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	41,200	
c	() 40,149	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,149	100 [95.7]	41,953	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	42,000	
d	() 46,077	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,630	100 [107.0]	43,579	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	43,600	
e	() 39,410	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,410	100 [92.4]	42,652	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	42,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -13.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 -13.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +5.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,500 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				既成市街地のため適用は困難。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、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

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
北九州若松(県) - 6	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	7,660,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	北九州市若松区小石本村町 7 番 7 「小石本村町 7 - 1 1」			地積 (㎡)	240	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 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	若松 3.3 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 若松駅北西方 3.3 km	法令 1 中専 (60,160)	規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、若松区外延部に位置する既成住宅地域である。地域状況に特段の変動要因は認められないが、生活利便性等が劣る地域であり、地価はマイナス基調で推移している。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	31,900 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、若松区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウイズコロナ下で景況感が改善する中、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おり、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は低調に推移している。近隣地域周辺では、新規供給は見られず、建替え需要も含め、中古物件が取引の中心であり、価格帯は総額 1,000 万円前後、需要者は若松区に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た実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅を主とする住宅地域であり、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、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、市場価格からアプローチし、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	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		[]	100	100	[]			
	円 / ㎡		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 4	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	45,700 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	31,900	0.0 地 街路 +3.0	
			100	[100.0]	[143.3]	100		0.0 域 交通 +7.0	
								0.0 要 環境 +30.0	
								0.0 因 行政 0.0	
								0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,300 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 / ㎡		価格変動状況 要因		国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。若松区の人口は減少傾向。		
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %			旧態依然とした住宅地域。区内において相対的に選好性が弱く、住宅地需要は減退傾向。高齢化社会に起因する空家が増えつつある。			
						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	若松05C - 10722	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,160)			
b	若松05C - 10717	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		2 低専 (60,100)			
c	若松05C - 10206	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)			
d	若松05C - 11099	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南3.3 m市道		1 住居 (60,160)			
e	若松05C - 10998	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.8 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	() 39,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	40,330	$\frac{100}{[126.5]}$	31,881	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	31,900		
b	() 37,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	41,353	$\frac{100}{[133.7]}$	30,930	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	30,900		
c	() 40,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,149	$\frac{100}{[128.5]}$	31,244	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	31,200		
d	() 44,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,063	$\frac{100}{[128.7]}$	34,237	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	34,200		
e	() 39,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,410	$\frac{100}{[124.4]}$	31,680	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	31,700		
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 +0.04	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	0.0 0.0	交通・接近 その他 +10.0 0.0	環境 +15.0
b	正常	% / 月 +0.04	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	+2.0 -2.0	交通・接近 その他 +7.0 0.0	環境 +25.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他 +4.0 0.0	環境 +20.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他 +1.0 0.0	環境 +30.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他 +5.0 0.0	環境 +15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,900 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、若松区郊外に位置し、戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松（県） - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	15,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	47,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 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	北九州市若松区鴨生田3丁目7番108 「鴨生田3-7-8」				地積 (m ²)	267	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 L S 2	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	二島2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 60 m、南 140 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	260 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	小学校や中規模小売店舗に近い区画整然とした住宅地域	街路	6 m市道	交通施設	二島駅北西方2 km 法令 2 低専 (60,100) 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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部と八幡西区北部の住宅地域である。需要者は、北九州都市圏に勤務地を有する給与所得者が想定される。近隣地域は、街路条件と居住環境が整い、周辺に利便施設も存する既成の大規模住宅団地であり、需要者が相対的に多い地域である。地価は堅調に推移している。中古物件を住宅販売会社が仕入れて、建築条件付で販売することもある。土地取引の中心となる価格は、概ね1500万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、既成の大規模住宅団地に存している。近隣地域では、居住の快適性に着目した自己使用目的での取引が中心である。本件では、若松区内の住宅地域における複数の取引事例を採用して比準価格を試算した。一方、賃貸用の物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、比準価格を標準に、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する。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 行政 その他	
	北九州八幡西（県） - 2 前年指定基準地の価格 67,700 円 / m ²	[104.1] 100	100 [102.0]	100 [121.0]	[103.0] 100	58,800	標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +21.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,800 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ1年間減少で推移した。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	若松区西部の区画整然とした既成住宅地域である。利便性と居住環境が整っており、需要者が多く、地価は堅調である。	
変動率		年間 +1.9 %	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	若松05C-10701	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ正方形	北西6m市道		2低専(60,100)			
b	若松05C-10711	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専(40,60)地区計画等			
c	若松05C-10718	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ正方形	南東17m市道 北西6m 二方路		1低専(50,60)地区計画等			
d	若松05C-10719	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	北東17m市道 南西6m 二方路		1低専(50,60)地区計画等			
e	若松05C-10724	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		2低専(60,100)			
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	() 52,087	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,816	100 [95.0]	55,596	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	57,300			
b	() 63,411	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	64,290	100 [108.9]	59,036	環境 画地	0.0 +3.0	60,800			
c	() 62,634	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	60,827	100 [107.1]	56,795	行政	0.0	58,500			
d	() 63,307	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	61,893	100 [107.1]	57,790	その他	0.0	59,500			
e	() 52,123	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,436	100 [92.0]	56,996		[103.0] 100	58,700			
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 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
b	正常	% / 月 +0.34	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 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
c	正常	% / 月 +0.14	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	+3.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-8.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,900 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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域であり、貸家目的での戸建住宅はほとんどないため、収益還元法を非適用とする。							

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	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	16,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市若松区高須北 2 丁目 7 番 1 0 8 「高須北 2 - 7 - 1 1」			地積 (m ²)	293	法令上の規制等	1 低専 (40, 60) (その他) 地区計画等				
	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						
	ほぼ整形 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	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 4.3 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	郊外に開発された大規模住宅団地	街路 基準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北東方 4.3 km	法令規制	1 低専 (40, 60) 地区計画等				
	地域要因の将来予測	開発から相当の期間が経過した住宅団地であるが良好な居住環境は維持されている。近隣地域周辺における中古住宅市場は安定しており、地価は堅調に推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	54,500 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部一帯に広がる区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は、市内の居住者やその世帯分離者が中心で、周辺地域からの流入も認められる。相当期間が経過したやや古い住宅団地ではあるが、良好な居住環境を背景として選好性は維持され、中古物件の取引も一定数認められ、需要は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、建物付きの中古物件で 2 5 0 0 万円前後、土地のみで 1 5 0 0 万円程度のものが多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区画整然とした街区に中規模の戸建住宅が建ち並び住宅地域で、自用地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は試算できなかった。したがって本件においては、居住の快適性を主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した標準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	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 / m ²	[]	100	100	[]						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(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 ²)	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	67,700 円 / m ²	[104.1]	100	100	[100.0]	54,500					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,600 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+1.7 %	半年間	%	一般的要因	圏域内の景気はコロナ禍の影響も薄れ緩やかに持ち直し、回復傾向の動きがみられ、不動産市況も堅調に推移してきている。
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²									地域要因	若松区西部では大規模な住宅地の供給が見られるが、良好な居住環境を維持している地域の住宅地に対する需要は堅調に推移している。
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²	個別的要因	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られないものの、良好な居住環境の住宅地の選好性は維持されている。						

(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05C - 10701	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		2低専 (60,100)					
b	若松05C - 10704	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m市道		1中専 (60,200) 土砂災害警戒区域					
c	若松05C - 10799	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東11 m市道 南東5 m 角地		1中専 (70,200)					
d	若松05C - 10724	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		2低専 (60,100)					
e	若松05C - 10719	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東17 m市道 南西6 m 二方路		1低専 (50,60) 地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 52,087	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,816	$\frac{100}{[97.0]}$	54,449	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	54,400				
b	() 46,902	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,559	$\frac{100}{[88.9]}$	53,497	0.0 0.0 0.0	53,500				
c	() 52,226	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	50,387	$\frac{100}{[90.2]}$	55,861	0.0	55,900				
d	() 52,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,436	$\frac{100}{[96.9]}$	54,114	0.0	54,100				
e	() 63,307	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	61,893	$\frac{100}{[112.2]}$	55,163	[100.0] 100	55,200				
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 +0.14	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	-3.0
b	正常	% / 月 +0.14	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 +3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-17.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-15.0
d	正常	% / 月 +0.14	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	-5.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例の入手が困難なため				
(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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月		% / 月		% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 第一種低層住居専用地域に自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの収益物件はほとんど見られず賃貸市場が成熟していないため適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	3,880,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区藤ノ木1丁目1924番37 「藤ノ木1-5-14」				地積 (m ²)	114	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)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2	一般住宅の中に中小規模の工場も見られる住宅地域	南7m 市道	水道、下水	藤ノ木750m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、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 13m、奥行 約 9m、			規模	120m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	臨海部の工業地域に近接して住宅と事業所が混在する地域	街路	7m 市道	交通施設	藤ノ木駅 東方750m 法令 準工 (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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の中中部から東部一帯の既存の住宅地域である。需要者の中心は、若松区の居住者やその世帯分離者或いは地縁的な嗜好性を有する者などである。地域には工場や事業所なども混在して、居住環境がやや劣るものの、最寄り駅に近接するなど利便性は比較的良好であり、地域の住宅地に対する嗜好性は維持され、需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、中古物件で500万円～1000万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	近隣地域は、中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域には工場や事業所などは混在するがアパートなどの収益物件はほとんど見られず、適切な賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格を試算することはできなかった。以上から本件においては、市場の実態を反映した比準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		域 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	北九州若松(県) - 4 前年指定基準地の価格 45,700 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [134.6]	[100.0] 100	34,000	0.0 域 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 交通 0.0 環境 +36.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,800 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	圏域内の景気はコロナ禍の影響も薄れ緩やかに持ち直し、回復傾向の動きがみられ、不動産市況も堅調に推移してきている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	事業所も混在して居住環境はやや劣るが、利便性が比較的良好な地域の住宅地に対する嗜好性は維持され、地価は堅調に推移している。	
変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

(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	若松05C-10729	北九州市若松区				更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 西5.5 m 角地		1 住居 (70,200) 土砂災害警戒区域			
b	若松05C-10722	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,160)			
c	若松05C-10710	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 住居 (60,200)			
d	若松05C-10717	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		2 低専 (60,100)			
e	若松05C-10816	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北西3.8 m 二方路		1 中専 (70,160) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域			
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	() 42,995	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	43,038	100 [126.6]	33,995	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	34,000			
b	() 39,042	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	40,330	100 [121.1]	33,303	環境 画地	0.0 0.0	33,300			
c	() 46,077	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,676	100 [129.7]	35,988	行政	0.0	36,000			
d	() 37,143	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	41,353	100 [116.8]	35,405	その他	0.0	35,400			
e	() 26,534	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [80.0]	100 [100.5]	33,035	100 [100.8]	32,773	[100.0] 100	0.0 100	32,800			
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 0.00	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+23.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	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	-2.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	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	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 +0.5	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 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： 34,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	中小規模の自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの賃貸物件はほとんど認められず、賃貸市場が成熟していないため適用することができなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	6,250,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市若松区大字小竹字北ノ空 2 3 7 3 番 7				地積 (m ²)	305	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		「調区」(70,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域	北西 4 m 市道	水道、下水	二島 2.8 km		(その他) 風致地区 (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状			長方形	
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢に農家住宅などが見られる旧来からの住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	二島駅 北方 2.8 km	法令「調区」(40,60) 規制 風致地区	
	地域要因の将来予測	山林や農地が広がる中に一般住宅などが散在する住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。市街化区域に近接して、比較的利便性は良好で、需要は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	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	20,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に北九州市全域に及び範囲の市街化調整区域内の旧来からの住宅地域と判断する。中心となる需要者は、若松区の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などである。最寄り駅まではやや距離があるものの、市街化区域に近接しており、相対的な割安感もあって、地域の住宅地に対する選好性は維持されている。周辺地域における土地の取引は乏しく、中心となる価格帯の把握は判断し難い状況である。								
(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、農家住宅や一般住宅が散在する旧来からの住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を試算することはできなかった。よって本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立て、標準価格を標準に、不動産の需給動向や地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示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 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	変動状況	(一般的) 圏域内の景気はコロナ禍の影響も薄れ緩やかに持ち直し、回復傾向の動きがみられ、不動産市況も堅調に推移してきている。 (地域) 最寄り駅まで若干距離があるが、市街化区域の周辺にあって、相対的な割安感から、地域の住宅地の需要は安定的に推移している。 (個別的) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松05C - 10706	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		「調区」(40,60)地区計画等		
b	若松05C - 10714	北九州市若松区		更地	()	不整形	南東4 m市道		「調区」(40,60)		
c	若松05C - 10797	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北西9.5 m市道 北東5.5 m 角地		「調区」(40,60)		
d	小倉南5C - 10506	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北3.4 m市道		「調区」(40,60)		
e	小倉南5C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西4.5 m市道 東3 m 角地		「調区」(40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,003	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,078	$\frac{100}{[122.4]}$	20,489	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	20,500	
b	() 11,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.7]}$	20,296	$\frac{100}{[100.9]}$	20,115	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	20,100	
c	() 29,385	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,953	$\frac{100}{[133.1]}$	21,753	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	21,800	
d	() 14,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	17,054	$\frac{100}{[85.0]}$	20,064	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	20,100	
e	() 13,561	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	14,728	$\frac{100}{[73.5]}$	20,038	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	20,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 -43.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -7.0	環境 +35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -19.0	画地 -14.5	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 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 -20.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域にあって自用の一般住宅などが見られる住宅地域で、貸家に対する需要はほとんどなく賃貸市場が成立していないため適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 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, 大川不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州若松(県) - 11, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 大川 弘太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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05C-10714	北九州市若松区		更地	()	不整形	南東4m市道		「調区」(40,60)		
b	若松05C-10806	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北西5m市道		1中専(60,200)		
c	若松05C-10706	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南5m市道		「調区」(40,60) 地区計画区域		
d	若松05C-10899	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	南西7.4m市道		準工(60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,508	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [56.7]	20,296	100 [122.4]	16,582	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,600	
b	() 11,684	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [59.5]	19,637	100 [132.0]	14,877	画地 0.0 行政 0.0	14,900	
c	() 25,003	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,003	100 [132.6]	18,856	その他 0.0	18,900	
d	() 17,363	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	25,003	100 [159.1]	15,715	その他 0.0	15,700	
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 0.00	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 +20.0	画地 -43.3	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 +8.0	環境 +10.0	画地 -40.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,800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				既成市街地のため適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、戸建住宅、農家住宅が見られる地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸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

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
北九州若松(県) 5 - 1	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	24,800,000 円		1㎡当たりの価格	82,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) [令和 5年1月]	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	北九州市若松区白山1丁目5番4外「白山1-8-5」			地積(㎡)	300	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)景観重点整備地区(90,400)		
	長方形 1.5:1	事務所 R C 2	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	東32 m 国道	水道、ガス、下水	若松250 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	店舗・事務所地、店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 3.2 m 国道	交通 施設	若松駅北方250 m	法令 商業(80,400)準防 規制 景観重点整備地区		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿線に形成された商業地域である。店舗等商業系利用の需要に弱さが見られるが、マンション用地需要は堅調に推移しており、低金利環境の継続等により、地価は強含みで推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所地、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		84,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		67,900 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び周辺区に形成された商業地域。JR若松駅周辺は、商業地のマンション化が進行しており、デベロッパーの用地需要が地価を押し上げており、マンション需要は低金利、若戸大橋の無料化等により堅調に推移している。近隣地域は、北九州市内を走る幹線道路沿線の商業地域であり、需要者は、地縁を有する法人等が中心であり、マンション適地は市内を営業展開するデベロッパーが想定される。								
(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、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介入し、規範性はやや劣るものと考察される。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、市場価格からアプローチした実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) 5 - 4	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 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	89,000 円/㎡	[101.1]	100	100	[100.0]	82,600	0.0	0.0
			100	[103.0]	[105.8]	100		0.0	-2.0
								+3.0	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 81,900 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	国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。若松区の人口は減少傾向。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間	%			若松駅徒歩圏内に形成された国道199号沿線の商業地域。当該国道は車輛通行量が多く通過道路としての性格が強い。		
							個別的要因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	若松05C - 10731	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		商業 (90,312)					
b	若松05C - 10814	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東8.8 m市道 北7.2 m 角地		準工 (70,200)					
c	若松05C - 10805	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		近商 (90,200)					
d	若松05C - 10198	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南2.9 m 角地		商業 (100,360)					
e	若松05C - 10699	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南西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	() 50,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	52,689	$\frac{100}{[67.6]}$	77,942	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	() 69,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,608	$\frac{100}{[76.2]}$	88,724		88,700				
c	() 60,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,150	$\frac{100}{[73.7]}$	81,615		81,600				
d	() 72,310	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,961	$\frac{100}{[83.8]}$	87,066		87,100				
e	() 69,915	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,614	$\frac{100}{[83.8]}$	84,265	[100.0] 100	84,300				
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 +0.08	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	-10.0 -4.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 環境	-15.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 -10.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 -10.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 -2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 84,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用は困難。				
(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)
	11,675,730	2,518,180	9,157,550	8,345,600	811,950	(0.9534) 774,113	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	20,371,395 円 (67,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	150.00	S	5 F	750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 景観重点整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	300 ㎡	22.0 m x 14.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：フロア貸し 2～5 F：ファミリータイプ (平均専有面積 50 ㎡)			有効率の理由	93.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗・事務所	150.00	85.0	127.50	2,000	255,000	4.0	1,020,000
							2.0	510,000
2 ~ 5	住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
							1.0	185,250
~								
~								
~								
計		750.00	93.0	697.50		996,000		1,761,000
								1,251,000
年額支払賃料				996,000 円 x 12ヶ月 = 11,952,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,952,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 597,600 円				
以上計 + a+ - -				11,354,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,761,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,730 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 %) 1,251,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 304,600 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,675,730 円 (38,919 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	若松05C(賃) - 10201	1,699 (1,696)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,999	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	若松05C(賃) - 10202	1,823 (1,814)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,145	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	640,000 円	128,000,000 x	0.5 %
維持管理費	478,080 円	11,952,000 x	4.0 %
公租公課	土地 56,100 円	査定額	
	建物 1,088,000 円	128,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,518,180 円 (	8,394 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	128,000,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,345,600 円 (27,819 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,675,730 円	
総費用		2,518,180 円	
純収益 -		9,157,550 円	
建物等に帰属する純収益		8,345,600 円	
土地に帰属する純収益 -		811,950 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		774,113 円 (2,580 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	20,371,395 円 (	67,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松（県） 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	29,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	92,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月] 73,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	北九州市若松区高須南2丁目1番102 「高須南2-1-4」				地積 (m ²)	323	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:2.5	店舗 W 1	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東16 m 市道	水道、ガス、下水	折尾3.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 29 m、			規模	320 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	既成の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域	街路	1.6 m 市道	交通施設	折尾駅北西方3.7 km 法令 近商 (90,200) 準防 規制	
地域要因の将来予測	既成の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域であり、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。他地域の大規模店舗等との競合があるが、飲食店等の需要があり、地価は安定化している。							
(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	92,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	75,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び八幡西区の商業地域等である。需要者の中心は、北九州市に営業基盤を有する事業者が想定される。近隣地域は、既成の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域である。近くの新しい大規模住宅団地の幹線道路沿いにも店舗が立地しており、地域間競争があるが、飲食店、サービス店等により、繁華性が維持されている。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、若松区及び隣接する八幡西区内の商業地域等における地域の地価水準を反映した複数の取引事例を採用して比準価格を試算しており、その精度を確保し得ている。一方、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、収益価格は、比準価格より低位に試算された。したがって、精度が確保されている比準価格を重視し、収益価格を比較考量のつえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	北九州八幡西（県） 5 - 6 前年指定基準地の価格 90,000 円 / m ²	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	90,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	景気は緩やかに改善している。世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。物価が上昇している。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率 年間 0.0 % 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	若松05C - 10802	北九州市若松区		底地	()	不整形	北西40 m市道 南西6 m 南6 m 三方路		準住居 (70,200)	
b	八幡西05C - 10614	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北20 m市道		1住居 (60,200)	
c	若松05C - 10814	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東8.8 m市道 北7.2 m 角地		準工 (70,200)	
d	八幡西05C - 10607	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西14.3 m国道 南西6.5 m 南東4.2 m 三方路		準工 (70,200)	
e	八幡西05C - 10105	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東15 m市道 南西11 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	() 61,600	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	70,292	100 [76.2]	92,247	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,200
b	() 74,276	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	83,684	100 [90.9]	92,062	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,100
c	() 69,636	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [105.0]	66,718	100 [73.2]	91,145	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	91,100
d	() 123,617	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [110.0]	115,863	100 [123.6]	93,740	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	93,700
e	() 81,045	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	82,100	100 [88.7]	92,559	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	92,600
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 +0.30	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -26.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.11	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 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -26.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.15	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 -3.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -13.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,900 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,632,925	576,700	2,056,225	1,080,760	975,465	(0.9760) 952,054	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	24,411,641 円 (75,600 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	100.00	S 1 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	323 ㎡	11.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・フロア貸し。			有効率の理由	100.0 %	当該構造・用途では標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	店舗	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	5.0		1,150,000		
~											
~											
~											
計		100.00	100.0	100.00		230,000			1,150,000		
年額支払賃料						230,000 円 x 12ヶ月 =				2,760,000 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						共益費は授受しない					
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)						敷金にて担保				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,760,000 円 x 5.0 % 円 x % =				138,000 円	
以上計 + a+ - -										2,622,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,150,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				10,925 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(%) 円 x % x =				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 + + +						2,632,925 円 (8,151 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	若松05C(賃) - 10797	2,409 (2,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,409	対象基準階の 月額実質賃料 2,310 円/㎡
b	若松05C(賃) - 11298	2,219 (2,128)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,288	月額支払賃料 (2,300 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	82,000 円	16,400,000 x	0.5 %
維持管理費	110,400 円	2,760,000 x	4.0 %
公租公課	土地	212,100 円	査定額
	建物	139,400 円	16,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	16,400 円	16,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	16,400 円	16,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	576,700 円 (	1,785 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	16,400,000 円	設計監理料率 159,000 円 / m ² x 100.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,080,760 円 (3,346 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,632,925 円
総費用			576,700 円
純収益 -			2,056,225 円
建物等に帰属する純収益			1,080,760 円
土地に帰属する純収益 -			975,465 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			952,054 円 (2,948 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	24,411,641 円 (		75,600 円 / m ²)

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
北九州若松(県) 5 - 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	60,200,000 円	1㎡当たりの価格	80,300 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市若松区塩屋 3 丁目 4 番 1 0 4 外「塩屋 3 - 3 - 5」			地積 (㎡)	750	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	診療所 W 1	中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ新興の路線商業地域	南東 40 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	本城 2.5 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 290 m、西 60 m、南 100 m、北 80 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模			750 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	本城駅 北方 2.5 km	法令	1 住居 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業で開発された路線商業地域。背後住宅地域の人口増加に伴い幹線沿いに店舗・利便施設の集積が進行中。今後も商業施設の充実・発展傾向が続き、地価は強含みと予測。市況、賃料、利回り動向に要注意。						
(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	比準価格	81,900 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	57,800 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区及び周辺市区町一円の幹線・準幹線沿いの商業地域で、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地と代替・競争関係が強い。需要者の中心は個人を含む中小事業者のほか、物販・飲食等の大企業である。近隣及び周辺地域では沿道サービス型店舗や背後人口が増加し、発展傾向で、地価は昨年より強含みで推移中。取引は借地契約が中心で少なく、規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、対象地規模で 6,000 万円前後と推定される。							
(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の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場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があるうえ、収益性に限界がある低層店舗想定では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、単価と総額の関連の適否、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	補 正 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) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	90,000 円 / ㎡	[103.9]	100	100	[100.0]	80,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 %	[100.0]	[116.4]	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 77,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因)	当区は人口減少・高齢化率上昇基調だが、商業地は西部の幹線沿いを中心に商業集積が進み、需要・地価は横ばい～強含みで推移中。		
					(地域要因)	土地区画整理事業の進展により塩屋・小敷地区の幹線沿いに商業集積が進行中で、背後の住宅地域も成熟度が高まってきている。		
					(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。		

(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05C - 10802	北九州市若松区		底地	()	不整形	北西40 m市道 南西6 m 南6 m 三方路		準住居 (70,200)		
b	若松05C - 10813	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	南東20.5 m国道		2住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
c	若松05C - 10815	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	東17.9 m市道 南6.4 m 角地		1住居 (80,200)		
d	若松05C - 10699	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
e	八幡西05C - 10407	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西21 m県道 北8 m 角地		近商 (100,200)		
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	() 61,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.7]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	70,292	$\frac{100}{[92.0]}$	76,404	街路 交通・ 0.0	76,400	
b	() 40,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	51,018	$\frac{100}{[65.7]}$	77,653	接近 環境 0.0	77,700	
c	() 66,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,822	$\frac{100}{[77.0]}$	84,184	画地 行政 0.0	84,200	
d	() 69,915	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,614	$\frac{100}{[78.5]}$	89,954	その他 0.0	90,000	
e	() 100,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	96,337	$\frac{100}{[118.7]}$	81,160	$[100.0]$ 100	81,200	
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 +0.30	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 -8.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 -38.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 -38.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 -25.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 -25.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -28.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +12.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +12.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +3.0	その他 +3.0	行政 0.0	その他 +3.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,900 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)
	6,409,671	1,499,600	4,910,071	3,176,380	1,733,691	(0.9760) 1,692,082	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	43,386,718 円 (57,800 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 (㎡)		
店舗	250.00	S 1 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	750 ㎡	25.5 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。			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 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,150	537,500	4.0	2,150,000
~							2.0	1,075,000
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		537,500		2,150,000 1,075,000
年額支払賃料				537,500 円 x 12ヶ月 = 6,450,000 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				一棟貸しの為計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,450,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 322,500 円				
以上計 + a+ - -				6,127,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,150,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,425 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 %) 1,075,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 261,746 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 + + +				6,409,671 円 (8,546 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松05C(賃) - 11297	1,947 (1,830)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	2,173	対象基準階の 月額実質賃料 2,249 円/㎡
b	若松05C(賃) - 11298	2,219 (2,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[122.0]}$	2,247	月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	八幡西05C(賃) - 11208	2,503 (2,400)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	2,345	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	241,000 円	48,200,000 x	0.5 %
維持管理費	322,500 円	6,450,000 x	5.0 %
公租公課	土地 430,000 円	査定額	
	建物 409,700 円	48,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,200 円	48,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,499,600 円 (	1,999 円 / m ²)	(経費率 23.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,200,000 円	設計監理料率 187,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,176,380 円 (4,235 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,409,671 円
総費用			1,499,600 円
純収益 -			4,910,071 円
建物等に帰属する純収益			3,176,380 円
土地に帰属する純収益 -			1,733,691 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,692,082 円 (2,256 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	43,386,718 円 (		57,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州若松（県） 5 - 4	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	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格				倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区本町2丁目661番1「本町2-13-23」				地積 (㎡)	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	商業 (80,400) 準防	
	長方形 3.5:1	店舗兼住宅 RC 3	中小規模の店舗やホテル等が見られる商業地域	西25 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	若松400 m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 8 m、			規模	240 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m 市道	交通 若松駅 北東方400 m	法令 商業 (100,400) 準防		
	地域要因の将来予測	近隣地域では大きな環境変化はなく、現状維持で推移していくものと考えられる。周辺地域では取引も散見されるようになり、地価水準については横ばいないし微増にて推移していくと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	93,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	68,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	対象基準地の同一需給圏は若松区の商業地や商住混在地等の存する範囲。圏域内でも特に当区東部の商業地との間に代替等の関係が強いと考えられる。圏域内の主な需要者は、地縁を有する個人商店主や地場法人等と考えられる。圏域内の需給動向については、少ないながらも取引が見られるようになってきたが、総じて需給ともに低調である。価格水準については、規模や立地等によりまちまちであり、中心となる価格帯を把握しづらい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件の比準価格は、若松区の類似地域等より事例を採用しており、補修正も適切で実証的な価格を得たと言える。一方、収益価格については、近隣地域では自社自用の物件が多く賃貸市場が未成熟である点などから、元本価値に見合う資料水準が形成されず、結果、低く試算されたものと考えられる。よって、各試算価格の有する相対的な有効性の観点から検討するに市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、表記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年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 89,000 円/㎡			価格変動形成要因の	変動的 要因	圏域内では設備投資及び個人消費ともに概ね増加傾向にあるが、建築費をはじめとする諸物価上昇の影響が懸念される。		
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州若松 5 - 5 公示価格 89,800 円/㎡			変動的 要因					変動的 要因	若松区東部の大型スーパーを中心とする商業地で、一部で閉鎖店舗も見受けられるが大きな環境変化は見られない。
変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.2 %								

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	若松05C-10699	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南西20m市道		商業 (90,400)		
b	若松05C-10815	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	東17.9m市道 南6.4m 角地		1住居 (80,200)		
c	若松05C-10814	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東8.8m市道 北7.2m 角地		準工 (70,200)		
d	若松05C-10198	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 南2.9m 角地		商業 (100,360)		
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	() 69,915	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,614	100 [78.3]	90,184	街路 0.0 交通・接近 0.0	92,900	
b	() 66,633	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	64,822	100 [71.2]	91,042	環境 0.0	93,800	
c	() 69,636	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [105.0]	66,718	100 [67.5]	98,841	画地 +3.0	102,000	
d	() 72,310	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [99.9]	73,034	100 [78.7]	92,801	行政 0.0 その他 0.0	95,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -12.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,000 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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,410,532	1,404,244	5,006,288	4,399,210	607,078	(0.9571) 581,034	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	15,290,368 円 (68,000 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 (㎡)		
店舗等兼共同住宅	135.00	S	3 F	405.00		
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	100 %	400 %	400 %	225 ㎡	28.0 m x 8.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階部分を事務所、3階部分を共同住宅とした。			有効率の理由	83.3 %	同種の建物として標準的な有効率。

(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)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	135.00	75.0	101.25	2,100	212,625	4.0	850,500	2.0	425,250
2 ~ 2	事務所	135.00	85.0	114.75	1,550	177,863	4.0	711,452		
3 ~ 3	共同住宅	135.00	90.0	121.50	1,300	157,950	1.0	157,950	1.0	157,950
~										
~										
計		405.00	83.3	337.50		548,438				1,719,902 583,200
年額支払賃料						548,438 円 x 12ヶ月 = 6,581,256 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,581,256 円 x 5.0 % 円 x % = 329,063 円				
以上計 + a+ - -						6,252,193 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,719,902 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,339 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 %) 583,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 142,000 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 + + +						6,410,532 円 (28,491 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	若松05C(賃) - 11299	1,823 (1,814)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	2,223	対象基準階の月額実質賃料 2,197 円/㎡
b	若松05C(賃) - 11399	2,974 (2,945)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [109.0]	100 [100.0]	2,728	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	若松05C(賃) - 10201	1,699 (1,696)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [84.0]	100 [100.0]	2,023	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	356,500 円	71,300,000 x	0.5 %
維持管理費	230,344 円	6,581,256 x	3.5 %
公租公課	土地 68,800 円	査定額	
	建物 606,000 円	71,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,300 円	71,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,300 円	71,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,404,244 円 (	6,241 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9571
(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	71,300,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² x 405.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,399,210 円 (19,552 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,410,532 円	
総費用		1,404,244 円	
純収益 -		5,006,288 円	
建物等に帰属する純収益		4,399,210 円	
土地に帰属する純収益 -		607,078 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		581,034 円 (2,582 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	15,290,368 円 (	68,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	37,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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	北九州市若松区童子丸 1 丁目 6 番 5 外 「童子丸 1 - 4 - 8」			地積 (m ²)	693	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)
	正方形 1 : 1	店舗兼工場 S 2	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東 20 m 国道	水道、ガス、下水	奥洞海 350 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 24 m、規模			600 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	比較規模の大きな画地が見られる路線商業地域	街路	2 0 m 国道	交通施設	奥洞海駅 北東方 350 m 法令 近商 (80,200) 準防 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	幹線街路沿いに低層店舗などが建ち並ぶ商業地域であり、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。通過交通量は多く需要は維持されており、地価は堅調に推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	55,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	44,300 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の幹線道路沿線やその周辺一帯の商業地域と判断する。需要者の中心は、自用の事業者や収益目的の不動産業者などと思われる。店舗や事業所などの連たん性や集積の程度は中心市街地の商業地域と比較して劣るが車両の通過量は多く、周辺地域との連続性も良好で、地域内の商業地に対する需要は堅調に推移している。周辺地域における商業地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握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	近隣地域は、自用の店舗などが中心で、地域の賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格は相対的に規範性が低いと思われる。比準価格は、若松区の中中部から東部の幹線道路沿いやその周辺の商業地域に存する、利用状況などが類似する価格牽連性の強い事例から導出しており、相対的に規範性が認められる。したがって本件においては、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、さらに地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,600 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的)	圏域内の景気はコロナ禍の影響も薄れ緩やかに持ち直し、回復傾向の動きがみられ、不動産市況も堅調に推移してきている。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	接面する国道の通過交通量は多く郊外型店舗などの立地特性を有する地域の商業地に対する需給は堅調に推移している。		
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	(個別的)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。		

(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	若松05C - 10813	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	南東20.5 m国道		2住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
b	若松05C - 10699	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
c	若松05C - 10815	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	東17.9 m市道 南6.4 m 角地		1住居 (80,200)		
d	若松05C - 10731	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		商業 (90,312)		
e	若松05C - 10894	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北西22 m市道 北東8.5 m 角地		2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	() 40,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	51,018	$\frac{100}{[98.9]}$	51,585	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	() 69,915	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,614	$\frac{100}{[122.4]}$	57,691		51,600	
c	() 66,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,822	$\frac{100}{[114.8]}$	56,465		57,700	
d	() 50,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	52,689	$\frac{100}{[97.5]}$	54,040		56,500	
e	() 51,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	51,495	$\frac{100}{[92.9]}$	55,431		54,000	
									[100.0] 100	55,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -20.0	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 -5.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	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 +16.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	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： 55,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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)
	11,943,367	2,497,950	9,445,417	8,250,000	1,195,417	(0.9763) 1,167,086	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	30,712,789 円 (44,300 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	S	3 F	750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	693 ㎡	26.0 m x 27.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸しの店舗、2～3階は平均占有面積が60㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率 の理由	93.3 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	250.00	90.0	225.00	1,900	427,500	4.0	1,710,000
							2.0	855,000
2 ~ 3	住宅	250.00	95.0	237.50	1,150	273,125	1.0	273,125
							1.0	273,125
~								
~								
~								
計		750.00	93.3	700.00		973,750		2,256,250
								1,401,250
年額支払賃料				973,750 円 x 12ヶ月 = 11,685,000 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)				5,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で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 (%))				11,685,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 584,250 円				
以上計 + a+ - -				11,580,750 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,256,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,434 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 %) 1,401,250 円 x 95.0 % x 0.2563 = 341,183 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,943,367 円 (17,234 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	若松05C(賃) - 10702	2,294 (2,200)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,986	対象基準階の 月額実質賃料 1,987 円/㎡
b	若松05C(賃) - 10796	2,080 (1,995)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,923	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	若松05C(賃) - 10797	2,409 (2,311)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,190	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	660,000 円	132,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	364,950 円	12,165,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 87,000 円	査定額	
	建物 1,122,000 円	132,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	132,000 円	132,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	132,000 円	132,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,497,950 円 (	3,605 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	132,000,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² × 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 40 % + 0.0889 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,250,000 円 (11,905 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,943,367 円	
総費用		2,497,950 円	
純収益 -		9,445,417 円	
建物等に帰属する純収益		8,250,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,195,417 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,167,086 円 (1,684 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	30,712,789 円 (	44,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	133,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	北九州市若松区南二島 4 丁目 4 9 5 番 1 5 4 外「南二島 4 - 1 3 - 3」				地積 (m ²)	7,001 ()	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)	
	不整形 1 : 2	事務所 S 2	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東 15 m 市道	水道、下水	奥洞海 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 500 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 120 m、規模 7,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	北九州市の代表的な臨海部の工業団地	街路	1.5 m 市道	交通施設	奥洞海駅 南東方 2.5 km	法令 工専 (60,200) 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	不整形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に北九州市全域に及び範囲にあって、中小規模の工場や倉庫、事業所などが建ち並び工業地域である。需要者の中心は、北九州市や福岡県内の製造業やリサイクル業の法人などである。圏域内では、自動車やエネルギー関連事業などの工場進出も見られ、工業地の需要は維持されており、地価は堅調に推移している。地域内における工場地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握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	中小規模の工場や事業所などが建ち並び工業地域で、自用目的の土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域内に貸し工場などの収益物件は認められず、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。比準価格はいずれも若松区の取引事例から導出したもので、市場性を反映した実証的な価格が求められたものと思われる。よって本件においては、比準価格を標準に、工業地の需給動向などを勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 18,400 円 / m ²			価格変動形状要因の	一般的な要因	旺盛な設備投資や流通業務施設の堅調な需要を反映して圏域内の工業地の需要は安定的に推移しており、地価は上昇基調が続いている。		
	- 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 ²					地域要因	代表的な臨海部の工業地域で、地域要因に大きな変化は見られないが設備投資需要は堅調に推移しており、地価は上昇が続いている。	
変動率 年間 +3.3 % 半年間 %				個別的要因	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

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	若松05C-10202	北九州市若松区				更地	()	長方形	南16 m市道 東10.5 m 西10.5 m 北10.5 m 四方路		工専 (70,200) 臨港地区		
b	若松05C-10723	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 東10 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区		
c	若松05C-10997	北九州市若松区				更地	()	ほぼ台形	北西13 m市道 西9.5 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等		
d	若松05C-10712	北九州市若松区				更地	()	ほぼ整形	北東14 m市道 北14 m 南東12 m 三方路		準工 (70,200) 地区計画等		
e	若松05C-10899	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ台形	南西7.4 m市道		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	() 29,993	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	29,079	100 [147.7]	19,688	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	19,700		
b	() 30,006	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,186	100 [146.2]	20,647	環境 画地	0.0 0.0	20,600		
c	() 26,759	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [98.9]	27,462	100 [138.7]	19,800	行政	0.0	19,800		
d	() 22,025	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,399	100 [132.2]	16,943	その他	0.0	16,900		
e	() 17,363	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [65.0]	100 [100.0]	26,926	100 [149.7]	17,987	[100.0] 100	0.0	18,000		
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 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	+7.0 0.0	環境 +38.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 +38.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 +10.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 +37.0
d	正常	% / 月 +0.19	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 +10.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 +35.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 +10.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 +35.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,000 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			適切な造成事例の入手が困難なため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	中小規模の工場などが建ち並ぶ工業地域で、自社で所有する工場などが中心で、賃貸物件などは見られず、賃貸市場が形成されていないため適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(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05C - 10899	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	南西7.4 m市道		準工 (60,200)				
b	若松05C - 10712	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北東14 m市道 北14 m 南東12 m 三方路		準工 (70,200) 地区計画等				
c	若松05C - 21399	北九州市若松区		更地	()	台形	北西13 m市道 西9.6 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等				
d	若松05C - 10798	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北西9.5 m市道		準工 (60,200) 地区計画等				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 17,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,926	$\frac{100}{[123.5]}$	21,802	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,800			
b	() 22,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,399	$\frac{100}{[118.0]}$	18,982	画地 0.0 行政 0.0	19,000			
c	() 26,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	28,167	$\frac{100}{[123.5]}$	22,807	その他 0.0	22,800			
d	() 24,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,966	$\frac{100}{[122.2]}$	20,430	その他 0.0	20,400			
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 +0.07	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 +19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	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 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は、工場、物流関連施設などで構成された工業地域である。地域的特性から明確な賃貸市場は、形成されておらず、賃料水準の把握は困難であるため。					

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