

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 11005	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西4 m市道		1住居 (60,160)		
b	小倉北2C - 11002	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東3 m市道		1住居 (60,160)		
c	小倉北02C - 21550	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北3.6 m市道 西4 m 準角地		1住居 (70,160)		
d	小倉北2C - 11004	北九州市小倉北区		底地	()	不整形	東6 m県道 南西2 m 二方路		2住居 (60,200)		
e	小倉北2C - 10711	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1中専 (60,160) 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	() 87,509	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	87,509	100 [91.2]	95,953	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	96,000	
b	() 60,151	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	61,379	100 [87.5]	70,147	環境 0.0	70,100	
c	() 82,670	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	81,049	100 [88.4]	91,684	画地 0.0	91,700	
d	() 48,992 69,989	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [96.0]	72,614	100 [98.9]	73,422	行政 0.0 その他 0.0	73,400	
e	() 90,821	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,821	100 [124.8]	72,773	[100.0] 100	72,800	
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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -4.0	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 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 72,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、適用が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	2,588,052	527,568	2,060,484	1,658,620	401,864	(0.9750) 391,817	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	9,328,976 円 (55,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,221	109,890	1.0	109,890	1.0	109,890
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,221	109,890	1.0	109,890	1.0	109,890
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		219,780				219,780
年額支払賃料						219,780 円 x 12ヶ月 =				2,637,360 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,637,360 円 x 4.0 % 円 x % =				105,494 円
以上計 + a+ - -										2,531,866 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						219,780 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,110 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 219,780 円 x 96.0 % x 0.2563 =				54,076 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 + + +						2,588,052 円 (15,497 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 21151	1,204 (1,204)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,233	対象基準階の 月額実質賃料 1,248 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 21150	1,010 (1,010)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,263	月額支払賃料 (1,221 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	101,600 円	25,400,000 x	0.4 %
維持管理費	131,868 円	2,637,360 x	5.0 %
公租公課	土地 27,400 円	査定額	
	建物 215,900 円	25,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,400 円	25,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,400 円	25,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	527,568 円 (	3,159 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,400,000 円	設計監理料率 137,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,658,620 円 (9,932 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,588,052 円
総費用			527,568 円
純収益 -			2,060,484 円
建物等に帰属する純収益			1,658,620 円
土地に帰属する純収益 -			401,864 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			391,817 円 (2,346 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,328,976 円 (		55,900 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あさひ不動産鑑定有限会社. Row 1: 北九州小倉北(県) - 2, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 境 達司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,700 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 17 日, 正常価格, 70,000 円 / ㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes columns for 所在地, 形状, 範囲, 近隣地域, 判定, 手法, 市場特性, 調整理由, 標準地, 変動率, and 要因. Contains detailed text about the area and valuation methods.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北2C - 10701	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居 (60,160)				
b	小倉北2C - 10711	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1中専 (60,160)				
c	小倉北2C - 11107	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西4 m市道		2住居 (60,160)				
d	小倉北2C - 10712	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東9 m 角地		1住居 (70,120) 地区計画				
e	小倉北2C - 20250	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 86,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,042	$\frac{100}{[100.0]}$	86,042	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	() 90,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,821	$\frac{100}{[105.0]}$	86,496		86,500			
c	() 99,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,844	$\frac{100}{[110.0]}$	90,767		90,800			
d	() 102,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	99,263	$\frac{100}{[113.6]}$	87,379		87,400			
e	() 79,029	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,187	$\frac{100}{[90.3]}$	87,693	[100.0] 100	87,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 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 0.0
b	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +5.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +10.0
d	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	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 +5.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,991,014	573,720	2,417,294	1,854,520	562,774	(0.9750) 548,705	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	13,064,405 円 (66,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	160 %	198 ㎡	11.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K ・ 約 5 0 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,270	127,000	1.0	127,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,270	127,000	1.0	127,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		254,000		254,000
年額支払賃料				254,000 円 x 12ヶ月 = 3,048,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるので、計上不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,048,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 121,920 円				
以上計 + a+ - -				2,926,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				254,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,438 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 254,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 62,496 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,991,014 円 (15,106 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 2 C (賃) - 10754	1,010 (1,010)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,207	対象基準階の 月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	小倉北 2 C (賃) - 21154	1,218 (1,192)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,324	月額支払賃料 (1,270 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	121,920 円	3,048,000 x	4.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	573,720 円 (	2,898 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,854,520 円 (9,366 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,991,014 円	
総費用		573,720 円	
純収益 -		2,417,294 円	
建物等に帰属する純収益		1,854,520 円	
土地に帰属する純収益 -		562,774 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		548,705 円 (2,771 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,064,405 円 (	66,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	15,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	68,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区朝日ヶ丘 3 番 2 0 「朝日ヶ丘 7 - 2 3」				地積 (m ²)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東 4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 3 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	旧来からの住宅地域であり、戸建住宅のほか周辺にはマンションも多い	街路	4 m 市道	交通施設	小倉駅 西方 3 km	法令 1 中専 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。未利用地もなく特段の変動要因はないことから、当面現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁部に位置する住宅地域で、主たる需要者は北九州市内へと通勤する給与所得者層と想定される。近隣地域は中心市街地への利便性に優り、古くから企業社宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。スーパー等も近隣にあり、近年では優れた立地条件が着目されマンション用地としての需要も見られる。取引価格帯は標準的規模の画地で 1,500 万円台が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格を得ることができた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	北九州小倉北(県) - 12	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [70.3]	[100.0] 100	84,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 -9.0 -25.0 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 85,200 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により弱い動きが続いており厳しい状況にある。住宅投資も弱い動きとなっている。			
	- 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 〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に優る住宅地域で根強い需要があり、地価水準は安定的である。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 11307	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1中専 (60,200)		
b	小倉北2C - 10502	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西6m市道		1中専 (60,200) 居住誘導区域外 居住誘導区域外		
c	小倉北2C - 10404	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西11m市道		近商 (90,200)		
d	小倉北2C - 10705	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南6.4m市道		1住居 (60,200)		
e	小倉北2C - 20351	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南6m市道 東6m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 80,747	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,747	100 [95.0]	84,997	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	85,000	
b	() 114,476	100 [130.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,058	100 [98.9]	89,037	環境 0.0	89,000	
c	() 83,593	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	88,697	100 [101.2]	87,645	画地 0.0	87,600	
d	() 79,739	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	79,739	100 [92.7]	86,018	行政 0.0	86,000	
e	() 79,277	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	77,723	100 [94.4]	82,334	その他 0.0 [100.0] 100	82,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 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 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -11.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 85,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	8,550,000 円	1㎡当たりの価格	66,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区新高田 1 丁目 1 7 6 番 「新高田 1 - 2 1 - 3」			地積 (㎡)	128	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他) (60,168)		
	1 : 1	住宅 L S 2	小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東 4.2 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉 600 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.2 m 市道	交通施設	南小倉駅南方 600 m 法令 1 中専 (60,168) 規制		
	地域要因の将来予測	成熟した低層住宅地として土地利用は現状維持程度での推移が続くと予測する。都心接近性や値ごろ感、平坦地に所在する等の諸々の優位性を映じて、地価は当面、概ね横ばい圏内での安定的推移が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,900 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	51,700 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区に所在する住宅地域で、典型的な市場参加者は小倉北区等に勤務先を有する個人と把握される。同一需給圏内における市場動向を見ると、近年の都心回帰傾向に伴う他区からの流入傾向等を映じて、都心部を中心に地価安定化の傾向が認められる一方、街路条件や生活利便性等が相対的に劣化する既成住宅地では需要が弱含む等、個別化・二極化の傾向が顕現化している。取引される規模がまちまちで取引の中心となる価格帯を一概に指摘できない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあって、居住快適性等の住環境の良否は直ちに収益性には反映され難く、比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を斟酌するとともに、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格	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 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他	
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	
	前年指定基準地の価格	60,300 円 / ㎡	[99.0]	100	100	[100.0]	64,700	0.0 地 街路 0.0 域 交 通 0.0 要 環 境 0.0 因 行 政 0.0 其 他 0.0	
	60,300 円 / ㎡		100	[100.0]	[92.3]	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 66,800 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	世界経済の減速や消費増税の影響に加え、新型肺炎感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなっており、不確実性が一段と高まる傾向に。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(地域要因)	道路狭あい地や傾斜地等での弱含みの一方で、平坦地では持ち直しの傾向も認められる等、二極化を伴った地価安定化の基調が顕現化。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 10705	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南6.4 m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉北2C - 11202	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	小倉北2C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.2 m市道 北西6.1 m 角地		1低専 (60,80)		
d	小倉北2C - 10903	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南西3.6 m市道		1中専 (60,160)		
e	小倉北2C - 10503	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	東2 m道路		近商 (90,200) 居住誘導区域内 居住誘導区域内		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 79,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,739	$\frac{100}{[116.2]}$	68,622	街路 交通・ 0.0	68,600	
b	() 72,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,051	$\frac{100}{[105.1]}$	68,555	接近 環境 0.0	68,600	
c	() 60,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,037	$\frac{100}{[89.2]}$	66,185	画地 行政 0.0	66,200	
d	() 54,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,792	$\frac{100}{[79.9]}$	68,576	その他 0.0	68,600	
e	() 28,335	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,031	$\frac{100}{[93.6]}$	63,067	[100.0] 100	63,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,900 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		既存の住宅地域に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,994,795	410,040	1,584,755	1,299,470	285,285	(0.9750) 278,153	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,622,690 円 (51,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	168 %	128 ㎡	11.0 m x 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積が70㎡程度のファミリータイプ）建物を想定。			有効率の理由	100.0 %	建物用途・構造等から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,210	84,700	1.0	84,700
~							1.0	84,700
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		169,400		169,400
年額支払賃料					169,400 円 x 12ヶ月 = 2,032,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので、計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,032,800 円 x 4.0 % + 円 x % = 81,312 円			
以上計 + a+ - -					1,951,488 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					169,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,626 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 169,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 41,681 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					1,994,795 円 (15,584 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 10903	1,063 (1,040)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,272	対象基準階の 月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 10904	978 (978)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,156	月額支払賃料 (1,210 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	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	101,640 円	2,032,800 x	5.0 %
公租公課	土地	19,900 円	査定額
	建物	169,100 円	19,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	410,040 円 (	3,203 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,299,470 円 (10,152 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,994,795 円	
総費用		410,040 円	
純収益 -		1,584,755 円	
建物等に帰属する純収益		1,299,470 円	
土地に帰属する純収益 -		285,285 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		278,153 円 (2,173 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,622,690 円 (	51,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	88,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野新町1丁目80番1「片野新町1-12-5」				地積(㎡)	1,327	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	3.5:1	共同住宅RC4	マンション、戸建住宅のほか事務所等も混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	片野650m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 50m、北 50m			標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 70m、奥行 約 19m、規模 1,300㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	片野駅南東方650m 法令 1住居(60,200) 規制				
地域要因の将来予測	モノレール駅が徒歩圏にあり、共同住宅を中心に戸建住宅、事業所等が混在する地域である。地域要因等の大きな変化はない。今年に入ってからコロナ禍の影響はあるものの、地価は若干上昇傾向で推移と予想した。										
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	70,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部周辺の利便性の高い住宅地域である。需要者の中心は小倉北区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。都心部に近く、交通利便性が良好であり、需要は回復傾向で推移している。建物取り壊し後の更地や中古住宅としての売買が中心である。規模は共同住宅用地で300~500坪程度、戸建住宅で40~70坪程度であり、价格的には新築戸建てで3,000万円~3,500万円程度が需要の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺にはその利便性の高さから共同住宅等が見られるが、総じて弱い賃貸需要から元本に見合う賃料を収受できず収益価格は若干低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	60,300 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	85,500				+2.0 -6.0 -25.0 -3.0 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 88,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%	要因	緩やかな回復基調にあった景気がコロナ禍の影響から悪化しており、小倉北区の居住環境の良好な地域の住宅需要も停滞気味である。	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									交通接近条件等が比較的良好な住宅地域であり、需要は強含んでいたが、コロナ禍の影響から今年に入って、やや停滞基調となっている。		個別的要因については特段の変動要因は認められない。

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北2C - 11303	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)	
b	小倉北2C - 10709	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道 北東4 m 角地		1住居 (70,120) 地区計画等	
c	小倉北2C - 10712	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東9 m 角地		1住居 (70,120) 地区計画	
d	小倉北2C - 20851	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北西3.5 m市道		近商 (90,200)	
e	小倉北02C - 11510	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西3.1 m市道		商業 (90,240)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 70,472	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	78,537	100 [88.0]	89,247	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	89,200
b	() 90,553	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	86,331	100 [96.7]	89,277	環境 0.0 画地 0.0	89,300
c	() 102,241	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	99,462	100 [111.1]	89,525	行政 0.0 その他 0.0	89,500
d	() 89,511	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,869	100 [99.8]	90,049	その他 0.0	90,000
e	() 74,652	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	78,738	100 [88.9]	88,569	[100.0] 100	88,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 +2.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	% / 月 +0.04	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 -6.0 行政 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,300 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)	
	41,583,323	8,755,507	32,827,816	28,688,400	4,139,416	(0.9542) 3,949,831	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	94,043,595 円 (70,900 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	660.00	R C 4 F		2,640.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	1,327㎡	67.9 m x 19.6 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは3DKで、約57㎡			有効率の理由	95.0%	中層共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0	833,910	1.0	833,910
2 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0	833,910	1.0	833,910
3 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0	833,910	1.0	833,910
4 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,330	833,910	1.0	833,910	1.0	833,910
計		2,640.00	95.0	2,508.00		3,335,640				3,335,640
年額支払賃料						3,335,640円 x 12ヶ月 = 40,027,680円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000円/台 x 25台 x 12ヶ月 + = 2,400,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						40,027,680円 x 4.0% + 2,400,000円 x 4.0% = 1,697,107円				
以上計 + a+ - -						40,730,573円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,335,640円 x 96.0% x 1.00% = 32,022円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 3,335,640円 x 96.0% x 0.2563 = 820,728円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						41,583,323円 (31,336円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 10903	1,063 (1,040)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [94.0]	100 [100.0]	1,414	対象基準階の月額実質賃料 1,360円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 10904	978 (978)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,287	月額支払賃料 (1,330円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,872,000 円	468,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,697,107 円	42,427,680 x	4.0 %
公租公課	土地 272,400 円	査定額	
	建物 3,978,000 円	468,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	468,000 円	468,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	468,000 円	468,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,755,507 円 (	6,598 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	468,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 2,640.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	28,688,400 円 (21,619 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			41,583,323 円
総費用			8,755,507 円
純収益 -			32,827,816 円
建物等に帰属する純収益			28,688,400 円
土地に帰属する純収益 -			4,139,416 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,949,831 円 (2,977 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	94,043,595 円 (		70,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	7,840,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17外「黒原3-26-17」				地積(㎡)	126	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	小倉3.8km	(その他)土砂災害警戒区域(60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、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 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	小倉駅 南東方3.8km	法令 1中専(60,180) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が密集する既存住宅地域で特に動きはない。街路条件がやや劣り土砂災害警戒区域でもあり新規物件に比し需要は弱含み。新型コロナウイルスの影響が懸念されるが、接近性、利便性等良好で地価は底打ちの感。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区内の南東部を中心とした一円の住宅地域。需要者の中心は、区内の居住者で地域に地縁性を有するあるいは市内の企業従事者たる個人が殆んどを占め、同一需給圏外からの転入者は見込めない。生活利便性は比較的良好であるが、画地規模、街路条件等がやや劣り、需要はやや弱含み。取引の中心となる価格帯は、土地のみで700~1000万円程度であり、新築建物付きの物件はほとんど見られないが総額2000~2500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も見られるが、老朽化し地域には適合しておらず、自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態を反映した自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、周辺類似地域の基準地価格との均衡に留意し、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 +4.0 域 交通 -5.0 要 環境 +3.0 因 行政 -5.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州小倉北(県) - 12	[99.0] 100	[100.0] 100	[96.7] 100	[100.0] 100	61,700	標 街路 0.0 地 街路 +4.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 0.0 因 行政 -5.0 正 行政 0.0 其他 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 62,400 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 景気は堅調に推移していたが新型コロナウイルスの影響が不動産市況に大きく陰を落す。一方で、低金利財政出動による不動産価格の下支えに期待。			〔地域要因〕 特段の変動要因はないが、既存の住宅地域であり、より利便性の高い地域あるいは新興住宅地との相対的競争力低下の下、需要は弱含み。	
	- 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/㎡			〔個別的要因〕 特にない。				
	変動率	年間 -0.3%	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北2C - 10405	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m市道		1住居 (60,160)					
b	小倉北2C - 11008	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南3.6 m道路		1住居 (60,160) 土砂災害警戒区域					
c	小倉北02C - 20151	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1中専 (60,200)					
d	小倉北2C - 21052	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西7.6 m市道 北東4 m 二方路		1住居 (70,200)					
e	小倉北2C - 10901	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南西6 m道路		1住居 (60,200) 居住誘導区域内					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 59,737	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,618	$\frac{100}{[97.0]}$	61,462	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	() 49,780	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,730	$\frac{100}{[79.1]}$	62,870		61,500 62,900				
c	() 69,505	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[111.5]}$	62,336	$\frac{100}{[100.0]}$	62,336		62,300				
d	() 54,833	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	53,650	$\frac{100}{[86.3]}$	62,167		62,200				
e	() 63,354	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	65,313	$\frac{100}{[106.1]}$	61,558	[100.0] 100	61,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	+1.0 0.0	交通・接近 行政	-4.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.02	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
e	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,200 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした既存住宅地域内の住宅地であり、賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 10409	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (70,200)		
b	小倉北2C - 11202	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		1住居 (70,200)		
c	小倉北02C - 11405	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ正方形	南4 m道路		1住居 (60,160)		
d	小倉北2C - 10905	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.7 m市道 南西4 m 角地		1低専 (60,80)		
e	小倉北2C - 11201	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	東2.5 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	() 72,246	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,246	100 [139.1]	51,938	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	51,900	
b	() 72,051	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,051	100 [142.7]	50,491	環境 0.0 画地 0.0	50,500	
c	() 44,225	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	46,553	100 [91.3]	50,989	行政 0.0 その他 0.0	51,000	
d	() 47,945	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	46,549	100 [94.0]	49,520	その他 0.0	49,500	
e	() 67,728	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	69,823	100 [139.0]	50,232	[100.0] 100	50,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 +25.0	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 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +27.0	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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0	画地 +3.0	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 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +38.0	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： 50,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は画地規模の小さい既成の戸建住宅地であり賃貸用不動産に適さないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州小倉北(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治 印

鑑定評価額	104,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,700 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年1月] 倍率種別	67,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区寿山町 4 0 5 番 1 「寿山町 4 - 3 0」			地積 (m ²)	1,358	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他) 宅地造成工事規制	
	1 : 1.5	共同住宅 R C 4	中規模の一般住宅、中層マンション等が混在する住宅地域	西 9.5 m 県道、背面道	水道、ガス、下水	小倉 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5 m 県道	交通施設	J R 小倉駅南東方 3 km 法令 1 中専 (60,200) 宅地造成工事規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に変化がなく、今後とも当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這い傾向で推移するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	54,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区及び小倉南区の住宅地域一円である。需要者はマンション業者、賃貸不動産業者等である。当該地域の周辺の熊本二丁目において、地元マンション業者による 1 3 階建マンションの建設計画 (令和 2 年 8 月着工予定) がある。まとまった画地の取引が少なく、需給動向をつかみ難いが、条件の良い物件に対する需要は堅調である。建物の現況等により総額にバラツキがあるため、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 4 事例の価格の中層値を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に賃貸アパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -3.0 準 交通 0.0 域 交通 -12.0 化 環境 0.0 要 環境 -5.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	小倉北 - 6		[99.7]	100	100	[100.0]	75,900	
	公示価格 59,900 円 / m ²		100	[100.0]	[78.7]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 其他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格形成要因		変動状況			変動状況
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(一般的)	前半は低金利策等により住宅地需要が堅調であったが、後半は新型コロナによる雇用・所得環境の悪化により落ち込みが見られる。		
					(地域)	地域要因に変化はないが、マンション用地の需要は根強く、地価は昨年と比較し横這いである。		
					(個別的)	個別的的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北02C - 11510	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西3.1 m市道		商業 (90,240)	
b	小倉北02C - 11506	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		近商 (90,200)	
c	小倉北2C - 10450	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西11 m市道		近商 (90,200)	
d	小倉北2C - 10302	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北8 m市道		1中専 (60,200)	
e	小倉北2C - 11104	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	西6 m市道		1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 74,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.8]}$	80,685	$\frac{100}{[99.6]}$	81,009	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	81,000
b	() 56,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,391	$\frac{100}{[92.2]}$	72,008	画地 0.0 行政 0.0	72,000
c	() 90,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	93,465	$\frac{100}{[110.1]}$	84,891	その他 0.0	84,900
d	() 56,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	77,822	$\frac{100}{[103.5]}$	75,190	その他 0.0	75,200
e	() 65,240	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	85,842	$\frac{100}{[106.7]}$	80,452	$[100.0]$ 100	80,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -7.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -28.0	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 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	売急ぎ	% / 月 0.00	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 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,300 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			既成市街地であり、適用が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	39,682,049	8,140,642	31,541,407	28,259,300	3,282,107	(0.9542) 3,131,786	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	74,566,333 円 (54,900 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	380.00	R C 7 F		2,680.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 宅地造成工事規制	60 %	200 %	200 %	1,358 ㎡	28.5 m x 48.0 m	前面道路： 県道 9.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 5 7 ㎡程度である。			有効率の理由	88.6 %	地域における標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	380.00	85.0	323.00	1,380	445,740	1.0	445,740
~ 2	住宅	380.00	90.0	342.00	1,400	478,800	1.0	478,800
3 ~ 4	住宅	380.00	90.0	342.00	1,415	483,930	1.0	483,930
5 ~ 7	住宅	380.00	90.0	342.00	1,440	492,480	1.0	492,480
~		20.00						
計		2,680.00	88.6	2,375.00		3,369,840		3,369,840
年額支払賃料				3,369,840 円 x 12ヶ月 = 40,438,080 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				40,438,080 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 1,617,523 円				
以上計 + a+ - -				38,820,557 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,369,840 円 x 96.0 % x 1.00 % = 32,350 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,369,840 円 x 96.0 % x 0.2563 = 829,142 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				39,682,049 円 (29,221 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 2 C (賃) - 21154	1,218 (1,192)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,478	対象基準階の 月額実質賃料 1,446 円/㎡
b	小倉北 2 C (賃) - 21152	1,261 (1,210)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,413	月額支払賃料 (1,415 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,844,000 円	461,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,213,142 円	40,438,080 x	3.0 %
公租公課	土地 243,000 円	査定額	
	建物 3,918,500 円	461,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	461,000 円	461,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	461,000 円	461,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,140,642 円 (	5,995 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	461,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 2,680.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	28,259,300 円 (20,809 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			39,682,049 円
総費用			8,140,642 円
純収益 -			31,541,407 円
建物等に帰属する純収益			28,259,300 円
土地に帰属する純収益 -			3,282,107 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,131,786 円 (2,306 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	74,566,333 円 (		54,900 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	62,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区井堀 3 丁目 1 2 番 1 3 「井堀 3 - 1 2 - 1 2」				地積 (m ²)	210	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	共同住宅 L S 2	一般住宅のほか、共同住宅等も混在する住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 4.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 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 13 m、奥行 約 15 m、			規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	共同住宅・事務所等も混在する既成住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	小倉駅 西方 4.5 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅・共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、周辺に生活利便施設も整い地価は安定的に推移している。							
(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	比準価格	78,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	70,700 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は 4 0 代前後の一次取得者である。需給関係は、新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移していたが、低金利を受けて、持ち直しの傾向が見られる。土地のみで 1 , 5 0 0 万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で 3 , 0 0 0 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	60,300 円 / m ²	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [77.0]	[100.0] 100	77,500	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,500 円 / m ²		価格変動状況 要因		〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	北九州の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。門司区の人口は横ばい傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動状況 要因			当該地域の需要は根強く、地価は横ばい傾向にある。		
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 11305	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1 中専 (60,160)		
b	小倉北2C - 11306	北九州市小倉北区		更地	()	台形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	小倉北2C - 11307	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	小倉北2C - 20201	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東15 m市道 南3.5 m 角地		1 住居 (70,200) 居内・都市外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 58,769	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,769	100 [74.7]	78,673	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	78,700	
b	() 46,764	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	46,764	100 [70.0]	66,806	環境 0.0 画地 0.0	66,800	
c	() 80,747	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,747	100 [103.0]	78,395	行政 0.0	78,400	
d	() 74,532	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [98.0]	84,503	100 [107.9]	78,316	その他 0.0	78,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0	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 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)
	3,523,863	703,140	2,820,723	2,181,020	639,703	(0.9750) 623,710	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,850,238 円 (70,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	210㎡	14.0 m x 16.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 50㎡程度のファミリータイプ			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	居宅	120.00	100.0	120.00	1,260	151,200	1.0	151,200	1.0	151,200
2 ~	居宅	120.00	100.0	120.00	1,260	151,200	1.0	151,200	1.0	151,200
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		302,400				302,400
年額支払賃料						302,400 円 x 12ヶ月 =				3,628,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						管理費の徴収は無いことを想定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金にて充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,628,800 円 x 5.0 % 円 x % =				181,440 円
以上計 + a+ - -										3,447,360 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						302,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,873 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 302,400 円 x 95.0 % x 0.2563 =				73,630 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,523,863 円 (16,780 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 11303	1,563 (1,563)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,303	対象基準階の 月額実質賃料 1,288 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 11301	1,254 (1,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,254	月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	181,440 円	3,628,800 x	5.0 %
公租公課	土地 37,400 円	査定額	
	建物 283,900 円	33,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	703,140 円 (	3,348 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,181,020 円 (10,386 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,523,863 円
総費用			703,140 円
純収益 -			2,820,723 円
建物等に帰属する純収益			2,181,020 円
土地に帰属する純収益 -			639,703 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			623,710 円 (2,970 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,850,238 円 (		70,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州小倉北(県) - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	9,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	37,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区篠崎 4 丁目 1 5 5 1 番 2 7 「篠崎 4 - 7 - 3 1」			地積 (m ²)	213	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかには社宅等が混在する住宅地域	南西 4 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉 1.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 m 市道	交通 南小倉駅 南西方 1.5 km	法令 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅に社宅等が混在する古い住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。しかしながら、旧来からの社宅や官舎等が取り壊され、小規模な住宅開発も見られ、比較的割高な取引になっている。							
(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	標準価格	45,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内の既成住宅地域である。需要者の中心は、市内に通勤する個人等が中心になるものと思われる。当該地域は周辺の道路事情に比べ行き止まり路があり、街路条件はやや劣る。ただ、近隣地域周辺は、新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず、小規模な住宅開発や既存住宅の建替え等も見られ、住宅地需要は比較的旺盛である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的な需要者は、自己の住宅等の取得に伴う個人等であり、当該需要者は、取引の意思決定をする際には、利便性や快適性を重視すると考えられる。よって、市場の実勢を適正に反映した標準価格は説得力を有すると思料する。本件においては、取引事例比較法によって求められた標準価格を標準とし、さらには、前年対象基準地の価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	地 街路 域 交通 要 環境 因 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	地 街路 域 交通 要 環境 因 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格形成要因の	変動状況	〔一般的要因〕 小倉北区は、人口が微減傾向、世帯数は増加、利便性の高い都心部は人口が集中し、地価の二極化がみられる。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²			〔地域要因〕 旧来からの社宅や官舎等が取り壊され、小規模な新興住宅開発が見られ、地価は堅調に推移している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北02C - 11405	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ正方形	南4 m道路		1 住居 (60,160) 宅地造成工事規制		
b	小倉北2C - 11207	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	小倉北2C - 11206	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西7 m市道 北東4 m 二方路		1 低専 (60,80)		
d	小倉北2C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.2 m市道 北西6.1 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	小倉北2C - 10905	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.7 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 44,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,593	$\frac{100}{[100.0]}$	45,593	街路 0.0 交通・接近 0.0	45,600	
b	() 62,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,042	$\frac{100}{[110.0]}$	56,402	環境 0.0	56,400	
c	() 32,689	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,048	$\frac{100}{[104.0]}$	30,815	画地 0.0	30,800	
d	() 60,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,037	$\frac{100}{[114.4]}$	51,606	行政 0.0	51,600	
e	() 47,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46,549	$\frac{100}{[108.2]}$	43,021	その他 0.0 [100.0] 100	43,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 +10.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を主とした地域であり、賃貸物件が存在せず、賃貸市場が成熟していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	45,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区都1丁目1013番18 「都1-15-18」				地積(㎡)	110	法令上の規制等											
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)												
	1:1	住宅W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地斜面の住宅地域	南東4.5m市道	水道、ガス、下水	小倉4km	(その他) (60,180)												
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地													
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 11m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ正方形																	
	地域的特性	特記事項	丘陵地斜面に存する住宅地域	街路	4.5m市道	交通施設	小倉駅 南西方4km	法令 1中専(60,180) 規制											
	地域要因の将来予測	丘陵地の既存住宅地域で特段の動きはない。街路の系統連続性の劣る地域で需要は弱含み。地価は、新規供給物件との相対的競争力の低下から、今後も下落傾向が続くものと予測する。																	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,400 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区の住宅地域一円である。主たる需要者は、市内居住者及び企業従事者たる個人と考えられる。居住環境等は普通であるが、丘陵地に位置している為、画地規模、街路条件等がやや劣り、また市内郊外部における低価格の住宅地の供給などにより、当該地域への需要は減退している。新築の戸建住宅が供給される事は少なく、土地需要の中心となる価格帯は、600万円～800万円程度である。																		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートをはじめ戸建住宅の賃貸も含め収益物件は皆無である。戸建住宅を主とし自用目的での取引が支配的である。本件では、現実の不動産市場の裏付けのある比準価格を採用し、一般的要因及び地域要因の推移・動向、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																		
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +1.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0											
	小倉北 - 2	[99.8]	100	100	[100.0]	43,700													
	公示価格	100	[100.0]	[95.0]	100														
	41,600 円/㎡																		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他											
	-	[]	100	100	[]														
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]														
	円/㎡	100	[]	[]	100														
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動要因の	変	形	状	成	況	要	因	の	- 1対象基準地の検討		一般的要因	景気は、新型コロナ感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。小倉北区の人口は微増傾向で推移。				
	継続 新規											45,600 円/㎡	地域要因			中心部よりやや離れた丘陵地の住宅地域であり、その相対的な競争力の低下により需給動向には陰りが見られる。			
	前年標準価格																- 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	個別的要因	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。
	代表標準地 標準地																		
標準地番号		円/㎡	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%												
公示価格																			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 20652	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	東5 m市道		1住居 (60,200) 風致地区		
b	小倉北2C - 20752	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東6.4 m市道 南西4.5 m 角地		1住居 (70,200)		
c	小倉北2C - 10904	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道 北西4 m 角地		1低専 (60,80)		
d	小倉北2C - 10905	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.7 m市道 南西4 m 角地		1低専 (50,90)		
e	小倉北2C - 10903	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南西3.6 m市道		1中専 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 40,256	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	42,375	$\frac{100}{[91.8]}$	46,160	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,200	
b	() 39,118	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	39,157	$\frac{100}{[86.7]}$	45,164	画地 0.0 行政 0.0	45,200	
c	() 44,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,416	$\frac{100}{[99.9]}$	43,459	その他 0.0	43,500	
d	() 47,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46,549	$\frac{100}{[101.9]}$	45,681	その他 0.0	45,700	
e	() 54,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,792	$\frac{100}{[116.6]}$	46,991	$[100.0]$ 100	47,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -5.0	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 0.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 +3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.5	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		地域的特性から、賃貸市場が未成熟で適正な賃料の把握が困難な為、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 12	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	59,700 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	49,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区黒原2丁目36番77外「黒原2-37-20」				地積 (㎡)	380	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)					
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	南7.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉4 km	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 23 m、規模		350 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	画地規模が比較的大きい傾斜地の住宅地域	街路	7.5 m市道	交通施設	小倉駅 南東方4 km 法令 1低専 (50,80) 規制 土砂災害警戒区域					
	地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく現状を維持し、地価水準は同様の傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	59,700 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡									
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	小倉北区東部の足立山麓に広がる戸建住宅地域で、急峻な地勢を呈している。同一需給圏は県道湯川赤坂線の東西に広がる戸建住宅地域であり、主たる市場参加者は小倉北区の中心市街地に通勤するエンドユーザーである。最近の住宅市場では住み易さについて価格の二極化が進んでおり、急峻な地勢に加えて画地規模が比較的大きい当該地域の土地については市場性が相対的に劣り需要は弱含みで推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地-3(2)(3)の理由により標準価格のみ求めることになった。主たる需要者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた標準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有すると判断し、本件では標準価格をもって鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 60,300 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 小倉北 - 6		公示価格 59,900 円 / ㎡	変動率 年間 -1.0 % 半年間 -0.3 %				
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 令和 2年 4月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図れている。先行きは不透明。 (地域) 最近では周辺地域において再分割を伴う取引が散見され、地価水準の底が近付きつつあるが、傾斜地勢であり依然として下落基調にある。 (個別的) 特段の変動要因はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 10405	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m市道		1住居 (60,160)		
b	小倉北2C - 11110	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	西2.9 m市道		1中専 (60,160)		
c	小倉北2C - 11008	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南3.6 m道路		1住居 (60,160) 土砂災害警戒区域		
d	小倉北2C - 11105	北九州市小倉北区		更地	()	台形	東6 m市道		1低専 (50,80) 宅地造成工事規制 宅地造成工事規制		
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	() 59,737	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,618	$\frac{100}{[99.9]}$	59,678	街路 0.0 交通・接近 0.0	59,700	
b	() 43,041	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	47,728	$\frac{100}{[83.5]}$	57,159	環境 0.0	57,200	
c	() 49,780	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,730	$\frac{100}{[81.9]}$	60,720	画地 0.0	60,700	
d	() 89,228	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	93,924	$\frac{100}{[139.1]}$	67,523	行政 0.0 その他 0.0	67,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 +3.0
c	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +7.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 +7.0
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： 59,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象不動産の最有効使用は戸建住宅地であり、一般に戸建住宅はその仕様について嗜好性が強く反映されるため類似の賃貸事例の収集及び適切な純収益の算定が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 13	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	8,640,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価 [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 4 番 7 「中井 1 - 2 4 - 2 3」				地積 (m ²)	129	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12.5 m、			規模	150 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	旧来から戸建住宅のほか低層共同住宅等もみられる地域	街路	6 m 市道	交通施設	九州工大前駅 南東方 1.5 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
(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	67,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	40,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	対象基準地は小倉北区の中心市街地から北西方 3 km 付近の既成市街地にある住宅地で、同一需給圏は小倉北区の中心市街地外縁部に広がる一円の住宅地域である。主たる需要者は中心市街地に通勤するエンドユーザーであり、土地の取引価格は総額 1,000 万円台が中心と見られる。近隣地域においては近年、若年層の流出が目立ち、少子高齢化の進行が顕著である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり各試算価格が求められた。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入するエンドユーザーであり、収益目的で新たに土地を取得する例は稀であり、市場においては不動産相場が重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有すると判断した。また、指定基準地からの比準価格との均衡を得ており、妥当性が検証できた。したがって、収益価格は参考程度にとどめ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	北九州小倉北(県) - 12	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	62,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +1.0 -5.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	令和 2 年 4 月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図られている。先行きは不透明。			
	- 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〕	地域一円の少子高齢化が顕著であり、中心市街地への時間距離に比較的恵まれた立地に在りながら新たな宅地需要は弱含んでいる。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 10303	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西6 m市道 南西4 m 角地		1住居 (70,200)		
b	小倉北02C - 20153	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西6 m 角地		1住居 (70,200)		
c	小倉北2C - 20351	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南6 m市道 東6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	小倉北2C - 11305	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1中専 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 66,881	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	66,948	100 [109.1]	61,364	街路 0.0 交通・接近 0.0	61,400	
b	() 98,310	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	95,447	100 [108.1]	88,295	環境 0.0	88,300	
c	() 79,277	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	77,723	100 [107.0]	72,638	画地 0.0 行政 0.0	72,600	
d	() 58,769	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,769	100 [87.4]	67,241	その他 0.0	67,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0	画地 -0.1	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 +1.0	環境 +7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)	
	1,695,693	354,400	1,341,293	1,116,630	224,663	(0.9750) 219,046	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	5,215,381 円 (40,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	60.00	L S 2 F			120.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	129㎡	12.0 m x 11.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身者向け1DK(平均専有面積30㎡)を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,200	72,000	1.0	72,000	1.0	72,000
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,200	72,000	1.0	72,000	1.0	72,000
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		144,000				144,000
年額支払賃料						144,000円 x 12ヶ月 =				1,728,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により十分担保されているため計上しない				0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						1,728,000円 x 4.0% 円 x % =				69,120円
以上計 + a+ - -										1,658,880円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						144,000円 x 96.0% x 1.00% =				1,382円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 144,000円 x 96.0% x 0.2563 =				35,431円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						1,695,693円 (13,145円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北02C(賃) - 10103	1,116 (1,071)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [110.0]	100 [96.0]	1,321	対象基準階の月額実質賃料 1,227円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 11303	1,563 (1,563)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [137.0]	100 [101.0]	1,141	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	小倉北2C(賃) - 11304	1,250 (1,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [139.0]	100 [97.0]	1,324	基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	86,400 円	1,728,000 x	5.0 %
公租公課	土地 20,100 円	査定額	
	建物 145,300 円	17,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	354,400 円 (	2,747 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,116,630 円 (8,656 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,695,693 円
総費用			354,400 円
純収益 -			1,341,293 円
建物等に帰属する純収益			1,116,630 円
土地に帰属する純収益 -			224,663 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			219,046 円 (1,698 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,215,381 円 (		40,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州小倉北(県) - 14	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	29,100,000 円	1㎡当たりの価格	85,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区金鶏町9 1番2 「金鶏町6 - 10」			地積 (㎡)	340	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	1:1.5	事務所兼共同住宅 RC 4	中規模住宅、マンション等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉1.8 km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 70 m		標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 6 m市道	交通 南小倉駅 西方1.8 km	法令 1住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	小倉北区の郊外、到津交差点周辺の住宅地域で、交通の利便性もよく、地勢が比較的平坦で閑静なところである。新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず住宅地需要は比較的旺盛である。									
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	87,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,500 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、小倉北区を中心とする閑静な既存住宅地域である。需要者の中心は、市内に通勤する個人等が中心で、その他には他の市区町からの流入も期待される。近隣地域周辺は、「到津交差点」を中心に交通の要衝地になっており、小倉南区、八幡東区からの流入も容易で、緩やかな傾斜地を生かして市街地が形成され、閑静な住宅地域を形成している。また、大型小売店舗も徒歩圏内にあり、生活利便性に恵まれて、住宅地需要は堅調である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模一般住宅をはじめ、アパート、マンションも見られるが、ほとんどが自用を目的とする戸建住宅で、収益物件も一定程度認められる。付近には、九州歯科大学もあり、また幹線道路沿いには大型小売店舗などがあって、土地の高度利用も期待される。本件では、取引事例価格から求められた標準価格を中心に、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地価格からの均衡にも留意し、上記価格を決定したものである。										
(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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	60,300 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	[100.0] 100	85,300		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 -2.0 -30.0 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 85,600 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		価格 変動 形成 要因		小倉北区は、人口が微減傾向、世帯数は増加、利便性の高い都心部は人口が集中し、地価の二極化がみられる。				
	公示価格 円/㎡				変 動 形 成 要 因		整然とした居住空間と交通の利便性と相まって、住宅地に対する選好性が維持され、地価は安定的に推移している。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %			個 別 的 要 因		個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北02C - 11404	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	東3.7 m市道 北東3.5 m 西2 m 三方路		1住居 (70,160) 宅地造成工事規制				
b	小倉北02C - 11403	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西6 m市道 南6 m 角地		1住居 (80,200) 居住誘導区域内				
c	小倉北2C - 10705	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南6.4 m市道		1住居 (60,200)				
d	小倉北2C - 11211	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東5.8 m市道		1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 69,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	75,415	$\frac{100}{[79.9]}$	94,387	街路 交通・ 0.0	94,400			
b	() 82,722	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,313	$\frac{100}{[101.0]}$	79,518	接近 環境 0.0	79,500			
c	() 79,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,739	$\frac{100}{[100.0]}$	79,739	画地 行政 0.0	79,700			
d	() 90,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,665	$\frac{100}{[95.0]}$	95,437	その他 0.0	95,400			
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 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
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	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
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： 87,300 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			既成市街地のため原価法の適用は困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,588,108	1,314,172	5,273,936	4,388,160	885,776	(0.9750) 863,632	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	20,562,667 円 (60,500 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	150.00	S	3 F	450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	340 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積約 70 ㎡			有効率の理由	90.0 %	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 ~	共同住宅	150.00	90.0	135.00	1,280	172,800	1.0	172,800
2 ~	共同住宅	150.00	90.0	135.00	1,280	172,800	1.0	172,800
3 ~	共同住宅	150.00	90.0	135.00	1,280	172,800	1.0	172,800
~								
~								
計		450.00	90.0	405.00		518,400		518,400
年額支払賃料					518,400 円 x 12ヶ月 = 6,220,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 + = 576,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					6,220,800 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 339,840 円			
以上計 + a+ - -					6,456,960 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					518,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,925 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 518,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 126,223 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 + + +					6,588,108 円 (19,377 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北02C (賃) - 21201	1,043 (1,043)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,292	対象基準階の 月額実質賃料 1,308 円/㎡
b	小倉北02C (賃) - 21251	1,259 (1,259)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,399	月額支払賃料 (1,280 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	268,800 円	67,200,000 x	0.4 %
維持管理費	271,872 円	6,796,800 x	4.0 %
公租公課	土地 67,900 円	査定額	
	建物 571,200 円	67,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,314,172 円 (	3,865 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	67,200,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,388,160 円 (12,906 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,588,108 円
総費用			1,314,172 円
純収益 -			5,273,936 円
建物等に帰属する純収益			4,388,160 円
土地に帰属する純収益 -			885,776 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			863,632 円 (2,540 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	20,562,667 円 (		60,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州小倉北(県) - 15	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印
鑑定評価額	14,700,000 円		1㎡当たりの価格	86,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野新町3丁目445番「片野新町3-3-3」				地積(㎡)	170	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	城野440m	(その他)地区計画(60,120)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 90m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 13m、規模 170㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 6m市道	交通 城野駅北方440m	法令 1住居(60,120)地区計画	規制	
	地域要因の将来予測	JR城野駅北側の土地区画整理事業が実施された住宅地域であり、利便性と居住環境が整っている。地価は安定的に推移している。土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内の住宅地域と小倉南区北部の住宅地域である。需要者は、北九州市内に勤務地がある個人が主である。近隣地域は、JR城野駅北側の土地区画整理事業が実施された利便性と居住環境が良好な住宅地域であり、低金利、根強い住宅取得動意等の影響から需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1400万円～1600万円程度、新築戸建住宅で4000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域に存しており、自己使用目的での取引が殆どであり、収益性によって地価が形成されている地域ではない。本件では、近隣及び周辺の住宅地域において規範性のある複数の取引事例を収集のうえ比準価格を査定しており、当該価格の精度を確保し得ている。したがって、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8)公規価示価格と格しをた	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] / 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		価格変動状況要因	景気は新型コロナウイルスの影響により悪化したが、各種政策が実施されている。小倉北区の人口は、ここ1年間微増した。				
	継続 新規 前年標準価格 86,200 円/㎡			JR城野駅北側の土地区画整理事業が実施された住宅地域である。建売住宅の販売は堅調であり、地価は安定的に推移している。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			個別的要因に変動はない。				
	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100			
	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	小倉北2C - 10706	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 北東6m 南西6m 三方路		1住居 (70,120) 地区計画		
b	小倉北2C - 20751	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1住居 (60,120) 地区計画		
c	小倉北2C - 10601	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南20m市道 西4m 角地		近商 (100,200)		
d	小倉北2C - 10709	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9m市道 北東4m 角地		1住居 (70,120) 地区計画		
e	小倉北2C - 11303	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東6m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	() 110,375	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	105,119	100 [122.4]	85,882	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	85,900	
b	() 106,021	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,021	100 [122.4]	86,618	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	86,600	
c	() 83,982	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	82,107	100 [96.4]	85,173	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,200	
d	() 90,553	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	86,159	100 [100.0]	86,159	その他 0.0	86,200	
e	() 70,472	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,472	100 [79.2]	88,980	[100.0] 100	89,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +5.0	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 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,200円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	45,800,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区京町3丁目30番1外「京町3-11-21」				地積(㎡)	183	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火	
	1:5	店舗 S3	店舗、事務所等が建ち並び商業地域	南5m市道	水道、ガス、下水	小倉340m	(その他) 駐車場整備地区 (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 90m、南 40m、北 30m			標準的使用	低中層店舗・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 31m、			規模	200㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 5m市道	交通 施設	小倉駅南東方340m	法令 商業(100,400) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	小倉駅南側の飲食店舗を中心とした歓楽街の一郭である。駅南東側で再開発が完了し、これらの影響が地価に反映されつつあったが、今年に入りコロナ禍の影響から需要が停滞気味であるものの、地価は若干の上昇傾向。						
(3)最有効使用の判定	低中層店舗・事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	253,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	179,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部に存する商業地域である。主な需要者は不動産投資機関、不動産業者、法人・個人事業者等が挙げられる。駅南東方に形成された飲食低層店舗を中心とした歓楽街であるが、JR小倉駅至近にあり、また近くで開発が完了した南口東地区再開発などの影響が今後期待され、より商業繁華性が高まっていくものと思料されるが、コロナ禍の影響についても考慮する必要はある。地価は若干の上昇傾向。規模はバラツキがあり、一定ではない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小倉中心部の商業地であるが、飲食店舗の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方、取引数が増えつつあり、回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	北九州小倉北(県) 5 - 6							
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[100.0]	247,000	0.0 街路 +8.0 0.0 交通 -5.0 0.0 環境 -20.0 0.0 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
	201,000 円/㎡	100	[100.0]	[82.1]	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 247,000 円/㎡			価格変動形成要因	景気の緩やかながら回復基調に呼応して、小倉中心部の商業地需要も回復してきていたが、コロナ禍の影響を受けて、鎮静気味。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地	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/㎡)
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡							
	変動率	年間 +1.2%	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北02C - 11401	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東4.7 m市道		商業 (100,376) 駐車場整備地区	
b	小倉北02C - 10102	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,400)	
c	小倉北2C - 11204	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北8 m市道		商業 (90,400)	
d	小倉北2C - 10406	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南25 m国道		商業 (100,400)	
e	小倉北2C - 20550	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	北西25 m市道 南東5 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 275,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	285,286	$\frac{100}{[112.7]}$	253,138	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	253,000
b	() 248,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	265,479	$\frac{100}{[105.0]}$	252,837	画地 0.0 行政 0.0	253,000
c	() 131,119	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	172,525	$\frac{100}{[69.2]}$	249,314	その他 0.0	249,000
d	() 211,644	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	214,423	$\frac{100}{[86.8]}$	247,031	その他 0.0	247,000
e	() 270,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	267,165	$\frac{100}{[104.0]}$	256,889	[100.0] 100	257,000
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 +0.08	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +13.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 253,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,351,874	2,093,503	7,258,371	5,779,620	1,478,751	(0.9742) 1,440,599	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	32,740,886 円 (179,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	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 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	400 %	183 ㎡	6.2 m x 30.0 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 ~ 2 階は店舗、3 階が事務所。			有効率 の理由	76.7 %	中層店舗兼事務所としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	135.00	75.0	101.25	3,650	369,563	4.0	1,478,252
2 ~	店舗	135.00	75.0	101.25	2,300	232,875	2.0	739,126
3 ~	事務所	135.00	80.0	108.00	1,800	194,400	4.0	931,500
~							2.0	465,750
~							5.0	972,000
計		405.00	76.7	310.50		796,838		3,381,752
年額支払賃料				796,838 円 x 12ヶ月 =		9,562,056 円		
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,562,056 円 x 5.0 %		+ 円 x % = 478,103 円		
以上計 + a+ - -						9,083,953 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,381,752 円 x 95.0 % x 1.00 % =		32,127 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,204,876 円 x 95.0 % x 0.2060 =		235,794 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +				9,351,874 円		(51,103 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 10901	2,385 (2,330)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	3,464	対象基準階の 月額実質賃料 3,788 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 10902	4,101 (4,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,131	月額支払賃料 (3,650 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	417,000 円	83,400,000 x	0.5 %
維持管理費	478,103 円	9,562,056 x	5.0 %
公租公課	土地	322,700 円	査定額
	建物	708,900 円	83,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	83,400 円	83,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,400 円	83,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,093,503 円 (	11,440 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	83,400,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² x 405.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,779,620 円 (31,583 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,351,874 円
総費用			2,093,503 円
純収益 -			7,258,371 円
建物等に帰属する純収益			5,779,620 円
土地に帰属する純収益 -			1,478,751 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,440,599 円 (7,872 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	32,740,886 円 (		179,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	46,900,000 円	1㎡当たりの価格	259,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区室町2丁目242番1「室町2-11-19」				地積(㎡)	181	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防		
	1.2:1	店舗兼事務所 R C 5	事務所ビル、駐車場等が見られる既成の商業地域	北東16m市道	水道、ガス、下水	西小倉100m	(その他) (90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 0m、北 50m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 13.5m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	店舗密度がやや劣る商業地域で、駐車場等の空地にマンション立地が見られる。	街路	16m市道	交通施設	西小倉駅 南東方100m	法令規制	商業(90,400)準防
地域要因の将来予測	当該地域の南方に大型商業施設リパーウォーク北九州がある。また、隣接する街区で再開発による店舗、住居を中心とする高層ビルが立地している。当面は現状を維持するものと思料する。								
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	274,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	222,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区中心部及びその周辺の商業地域である。特に交通接近性、容積率等の行政的条件、商業性等が類似した地域に存する土地と代替性が強い。典型的な需要者は不動産業者やマンションデベロッパー等である。西小倉駅を中心に小規模店舗、家電量販店ほかマンション立地も進んでおり、需給は区内においては比較的安定している。取引価格のバラつきが多く、中心となる価格帯は見いだせない状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と類似の取引事例から求めた価格であり市場性を反映した実証的価格である。収益価格は、理論的な価格であるが、元本価格に対する適正な賃料を得る事が困難な傾向にある賃貸市場を反映して低位に試算された。よって、相対的規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、一般的要因及び地域要因の推移・動向等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -13.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	小倉北	5 - 8	[100.0]	100	100	[100.0]	257,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況要因	景気は、新型コロナ感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。小倉北区の人口は微増傾向で推移。			
	前年標準価格		256,000 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	公示価格	円/㎡				
変動率	年間	+1.2 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北02C - 21552	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	東5.9 m市道		商業 (90,354)		
b	小倉北02C - 11401	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東4.7 m市道		商業 (100,376) 駐車付置義務		
c	小倉北2C - 20550	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	北西25 m市道 南東5 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 駐車場整備地区		
d	小倉北02C - 10102	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,400)		
e	小倉北2C - 20551	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	南東15 m県道		商業 (90,400) 居住誘導区域内 居住誘導区域内		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 306,368	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	310,657	100 [110.4]	281,392	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	281,000	
b	() 275,351	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	275,351	100 [108.6]	253,546	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	254,000	
c	() 270,078	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	269,548	100 [99.0]	272,271	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	272,000	
d	() 248,573	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	306,880	100 [111.9]	274,245	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	274,000	
e	() 210,701	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	214,915	100 [77.6]	276,952	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	277,000	
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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 274,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,351,171	2,852,180	10,498,991	8,684,900	1,814,091	(0.9534) 1,729,554	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	40,222,186 円 (222,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	144.00	R C 5 F		720.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	181 ㎡	16.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域要因及び個別的な要因を考慮して判定した。			有効率の理由	78.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	144.00	70.0	100.80	2,900	292,320	4.0	1,169,280	2.0	584,640
2 ~ 5	居宅	144.00	80.0	115.20	1,850	213,120	1.0	213,120	1.0	213,120
~										
~										
計		720.00	78.0	561.60		1,144,800				2,021,760 1,437,120
年額支払賃料					1,144,800 円 x 12ヶ月 = 13,737,600 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化していない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					13,737,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 686,880 円					
以上計 + a+ - -					13,050,720 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,021,760 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,207 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,437,120 円 x 95.0 % x 0.2060 = 281,244 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					13,351,171 円 (73,763 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 2 C (賃) - 20601	3,035 (2,867)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	3,043	対象基準階の 月額実質賃料 3,009 円/㎡
b	小倉北 0 2 C (賃) - 11401	2,583 (2,574)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,870	月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	小倉北 2 C (賃) - 20650	2,559 (2,514)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,843	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	665,000 円	133,000,000 x	0.5 %
維持管理費	686,880 円	13,737,600 x	5.0 %
公租公課	土地 103,800 円	査定額	
	建物 1,130,500 円	133,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,852,180 円 (	15,758 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	133,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 720.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,684,900 円 (47,983 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,351,171 円
総費用			2,852,180 円
純収益 -			10,498,991 円
建物等に帰属する純収益			8,684,900 円
土地に帰属する純収益 -			1,814,091 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,729,554 円 (9,556 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	40,222,186 円 (		222,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	464,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区魚町2丁目259番3「魚町2-1-15」			地積 (㎡)	100	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,500)			
	1:2	店舗 S 3	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	西16m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉550m				
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 150m、北 30m			標準的使用	店舗・事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 14m、規模			100㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1.6m 県道	交通 小倉駅南西方550m	法令	商業 (100,500) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、小倉北区都心部に形成された商業地域。店舗の閉店が見られるが空テナントは少なく、商業集積は維持している。地価は上昇基調で推移してきた中、感染症の影響により、一転してマイナス感が強まっている。								
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	476,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	402,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR小倉駅を中心とする都心部の商業地域。都心部の地価は、クルーズ船寄港及び北九州空港国際定期便就航による訪日客増加等により上昇基調で推移していたが、新型コロナウイルス感染リスクの影響により、飲食店等は休業又は営業時間短縮の状況が続き、一転してマイナスへの動きが強まった。今後も先行き不透明感等により、当面の間、下落基調で推移するものと予測されるが、感染リスク収束すれば徐々に回復へ向かうものと考察される。									
(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商業地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、商業地の需給動向を反映し、市場価格からアプローチした比準価格を重視して、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	小倉北 5 - 11							標準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
	公示価格	[97.0]	100	100	[105.0]	462,000	補 環境 0.0	要 環境 0.0		
	481,000 円/㎡	100	[105.0]	[101.0]	100		正 画地 +5.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	-						標準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 環境 0.0	要 環境 0.0		
	円/㎡	100	[]	[]	100		正 画地 +5.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		464,000 円/㎡		価格変動状況	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		-		要因	
	公示価格		円/㎡						要因	
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%					
	要因		一般的		新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。北区の人口は微増で推移。					
	要因		地域		都心部の商業機能は、コロナショックにより一時ストップした状況にあり、飲食店は収益激減し、テナント需要は減退。					
	要因		個別的		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	小倉北02C - 10102	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
b	小倉北02C - 11401	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東4.7 m市道		商業 (100,376) 駐車場整備地区				
c	小倉北2C - 20353	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		商業 (100,360) 駐車場整備地区				
d	小倉北2C - 20354	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北東30 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
e	小倉北2C - 20550	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	北西25 m市道 南東5 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 248,573	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	299,208	$\frac{100}{[61.8]}$	484,155	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	508,000			
b	() 275,351	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	267,090	$\frac{100}{[64.2]}$	416,028	画地 +5.0 行政 0.0	437,000			
c	() 502,934	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	500,881	$\frac{100}{[97.3]}$	514,780	その他 0.0	541,000			
d	() 391,903	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	380,146	$\frac{100}{[91.9]}$	413,652	その他 0.0	434,000			
e	() 270,078	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	260,016	$\frac{100}{[60.4]}$	430,490	[105.0] 100	452,000			
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 -0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	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 -9.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -11.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 476,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,448,734	2,034,850	7,413,884	5,550,930	1,862,954	(0.9493) 1,768,502	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	40,193,227 円 (402,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所	75.00	S	5 F	395.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 特別用途地区 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	100 ㎡	7.0 m x 14.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 5 F : フロア貸し			有効率 の理由	74.1 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	75.00	70.0	52.50	3,900	204,750	4.0	819,000
~ 2	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,700	162,000	2.0	409,500
3 ~ 5	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,400	144,000	4.0	648,000
~	搭屋	20.00					2.0	324,000
~							4.0	576,000
計		395.00	74.1	292.50		798,750	2.0	288,000
年額支払賃料				798,750 円 x 12ヶ月 = 9,585,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,585,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 479,250 円				
以上計 + a+ - -				9,105,750 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,195,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,353 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,597,500 円 x 95.0 % x 0.2060 = 312,631 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,448,734 円 (94,487 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北02C (賃) - 10301	4,718 (4,543)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,916	対象基準階の 月額実質賃料 4,047 円/㎡
b	小倉北02C (賃) - 10302	4,539 (4,455)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,280	月額支払賃料 (3,900 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	400,500 円	80,100,000 x	0.5 %
維持管理費	479,250 円	9,585,000 x	5.0 %
公租公課	土地 314,100 円	査定額	
	建物 680,800 円	80,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	80,100 円	80,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	80,100 円	80,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,034,850 円 (	20,349 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	80,100,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 395.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,550,930 円 (55,509 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,448,734 円	
総費用		2,034,850 円	
純収益 -		7,413,884 円	
建物等に帰属する純収益		5,550,930 円	
土地に帰属する純収益 -		1,862,954 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,768,502 円 (17,685 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	40,193,227 円 (	402,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	44,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	431,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	350,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区魚町 2 丁目 7 5 番「魚町 2 - 3 - 4」				地積 (m ²)	104	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,320)	
	1 : 1.5	店舗兼事務所 R C 4	小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ中心部の商業地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	中低層の店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13 m、			規模	100 m ² 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 小倉駅 南方 400 m	法令 商業 (100,320) 防火 規制 駐車場整備地区 特別用途地区		
	地域要因の将来予測	小倉中心部の、小売店舗を中心に飲食店等も建ち並ぶ商業地域。消費構造の変化から店舗構成に変化が見られる。物販店を置き去りに新たな需要が喚起され、地価は上昇傾向にあったが、新型コロナの影響下、後半に急落。						
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	433,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	333,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区中心部の一円の商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者、地場の不動産業者等であるが、圏外からの参入も見られる。専門店の高度に集積するアーケード街の一角にあるが、郊外型店舗との競合、福岡市への消費流出から長期間需要は弱みで推移。底打後、近年の店舗構成の変化から飲食店を中心に新たな需要が喚起されていたが、逆に新型コロナの影響が直撃。中心価格帯は規模によるが総額 6 0 0 0 万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、自用の店舗のほか、後継者難による廃業店舗の賃貸物件も混在している。テナントの入れ替わりも多い中で適正な賃料水準は見だし難く、アーケード街による下層階への利用の集中から収益面への制約も多く収益価格の規範性は相対的に劣る。従って、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 431,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	商業地は人口減、構造の問題を抱えながらも、低金利、店舗構成の変化から需要は好転していたが、新型コロナの影響が懸念される。		
	- 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)	小倉の中心的商業地であり根強い需要が見込める。消費構造の変化が新しい需要を喚起。地価は堅調であったが、新型コロナが直撃。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個 別 的)	特にない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 10906	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,432) 居住誘導区域内 その他		
b	小倉北02C - 21552	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	東5.9 m市道		商業 (90,354)		
c	小倉北02C - 11401	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東4.7 m市道		商業 (100,376) 駐車付置義務		
d	小倉北2C - 21053	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西19 m県道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
e	-				()						
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	() 483,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	483,937	$\frac{100}{[111.4]}$	434,414	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	434,000	
b	() 306,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	310,657	$\frac{100}{[72.7]}$	427,314	画地 0.0 行政 0.0	427,000	
c	() 275,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	275,351	$\frac{100}{[68.5]}$	401,972	その他 0.0	402,000	
d	() 400,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	417,586	$\frac{100}{[95.6]}$	436,805	その他 0.0	437,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -15.0	環境 -17.0	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 433,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,645,061	1,599,312	6,045,749	4,448,400	1,597,349	(0.9527) 1,521,794	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	34,586,227 円 (333,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	100.00	R C 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 特別用途地区 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	320 %	104 ㎡	9.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2階を店舗、3階を事務所と想定。			有効率 の理由	78.3 %	低層の店舗兼事務所としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	100.00	75.0	75.00	3,676	275,700	4.0	1,102,800
							2.0	551,400
2 ~	店舗	100.00	80.0	80.00	2,600	208,000	4.0	832,000
							2.0	416,000
3 ~	事務所	100.00	80.0	80.00	2,100	168,000	5.0	840,000
~								
~								
計		300.00	78.3	235.00		651,700		2,774,800
								967,400
年額支払賃料				651,700 円 x 12ヶ月 = 7,820,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				7,820,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 391,020 円				
以上計 + a+ - -				7,429,380 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,774,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,361 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 967,400 円 x 95.0 % x 0.2060 = 189,320 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				7,645,061 円 (73,510 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 10499	3,286 (3,273)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,643	対象基準階の 月額実質賃料 3,731 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 10902	4,101 (4,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,818	月額支払賃料 (3,676 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	337,000 円	67,400,000 x	0.5 %
維持管理費	234,612 円	7,820,400 x	3.0 %
公租公課	土地 320,000 円	査定額	
	建物 572,900 円	67,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,400 円	67,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,400 円	67,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,599,312 円 (	15,378 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9527
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	67,400,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,448,400 円 (42,773 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,645,061 円
総費用			1,599,312 円
純収益 -			6,045,749 円
建物等に帰属する純収益			4,448,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,597,349 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,521,794 円 (14,633 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	34,586,227 円 (		333,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	620,000,000 円	1㎡当たりの価格	821,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	580,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区魚町1丁目90番2外「魚町1-6-16」			地積 (㎡)	755	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 特別用途地区 (100,600)		
	1:2	銀行 R C 3	銀行、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東40 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉180 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗、事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模			800㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	小倉駅南口側の商業地域	街路	40 m 県道	交通施設	小倉駅 南方180 m 法令 商業 (100,600) 防火 規制 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	本年4月以降のコロナウイルス禍に伴う経済行動の停滞が賃料収入の確保、新規テナントの誘致等に与える影響は今のところ顕在しないが、中長期的には勤務形態の多様化等の影響を踏まえ先行きは不透明である。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗、事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	860,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	712,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	小倉北区の商業中心部にあるオフィス街であり、オフィスビルの新築は少なく、既存オフィスの平均空室率は12~15%台、既存オフィスの平均募集賃料は1㎡当たり2,000円台で推移し、路面店舗は1㎡当たり6,000円~9,000円で推移している。同一需給圏は小倉北区の商業地域一円であり、主たる市場参加者はオフィス等のテナントビルの運営能力を持った不動産会社等であり、そこでは収益性が取引の重要な判断基準となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格が上記のとおり求められた。標準価格は実証的であり、収益価格は収益性を反映し理論的で投資用不動産取引の判断指標となるが、純収益の査定過程において対象不動産の画地条件等の個性性を厳格に反映し難く、手法適用の限界から両価格間に開差が生じたと思料する。本件では不動産の収益性も織込んで形成された取引価格を基に導出された標準価格の説得力が相対的に富むと判断して、標準価格を重視し、収益価格を参照して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	小倉北	5 - 11						標準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	公示価格		[101.0]	100	100	[105.0]	791,000	標準 環境 0.0 要 環境 -30.0	
	481,000 円/㎡		100	[100.0]	[64.5]	100		補 画地 0.0 因 行政 -5.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	-	-						標準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準 環境 0.0 要 環境 -30.0	
	円/㎡		100	[]	[]	100		補 画地 0.0 因 行政 -5.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 800,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +2.6 %	半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 令和2年4月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図れている。先行きは不透明。</p> <p>(地域要因) 周辺で再開発ビルや新しオフィスビルの竣工が散見される一方、既存ビルの空室率は依然として高く、地価水準は伸び悩んでいる。</p> <p>(個別的要因) 特段の変動要因はない。</p>		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北02C - 10101	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西5.8 m市道		商業 (100,464) 特別用途地区		
b	小倉北2C - 10906	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,432) 居住誘導区域内 居住誘導区域内		
c	小倉北02C - 20155	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		商業 (100,360) 特別用途地区		
d	小倉北02C - 20157	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道		商業 (100,330) 特別用途地区		
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	() 448,551	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	725,283	$\frac{100}{[91.2]}$	795,266	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	835,000	
b	() 483,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	483,937	$\frac{100}{[60.2]}$	803,882	画地 +5.0 行政 0.0	844,000	
c	() 502,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	518,330	$\frac{100}{[67.7]}$	765,628	その他 0.0	804,000	
d	() 889,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	898,463	$\frac{100}{[102.5]}$	876,549	その他 0.0	920,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -7.0	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 -11.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 860,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	112,085,370	24,742,000	87,343,370	61,908,000	25,435,370	(0.9300) 23,654,894	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	537,611,227 円 (712,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	S R C 8 F		4,030.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 特別用途地区 防火	100 %	600 %	600 %	755 ㎡	16.0 m x 33.0 m	前面道路：県道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2階は店舗、3階～8階は事務所。地域において標準的な想定を行った。			有効率の理由	78.2 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	500.00	70.0	350.00	7,560	2,646,000	4.0	10,584,000
							2.0	5,292,000
2 ~	店舗	500.00	80.0	400.00	5,760	2,304,000	4.0	9,216,000
							2.0	4,608,000
3 ~ 8	事務所	500.00	80.0	400.00	1,950	780,000	4.0	3,120,000
~		30.00						
~								
計		4,030.00	78.2	3,150.00		9,630,000		38,520,000 9,900,000
年額支払賃料				9,630,000 円 x 12ヶ月 = 115,560,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				115,560,000 円 x 5.0 % 円 x % = 5,778,000 円				
以上計 + a+ - -				109,782,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				38,520,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 365,940 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 9,900,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 1,937,430 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				112,085,370 円 (148,457 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 10701	5,444 (5,200)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,733	対象基準階の 月額実質賃料 7,886 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 10753	4,257 (4,242)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[69.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,226	月額支払賃料 (7,600 円/㎡)
c	小倉北2C(賃) - 10902	4,101 (4,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[69.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,429	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,690,000 円	938,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,778,000 円	115,560,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 4,425,000 円	査定額	
	建物 7,973,000 円	938,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	938,000 円	938,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	938,000 円	938,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	24,742,000 円 (	32,771 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9300
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	938,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² × 4,030.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 × 40 % +	仕上部分 0.0608 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	61,908,000 円 (81,997 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		112,085,370 円	
総費用		24,742,000 円	
純収益 -		87,343,370 円	
建物等に帰属する純収益		61,908,000 円	
土地に帰属する純収益 -		25,435,370 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		23,654,894 円 (31,331 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	537,611,227 円 (	712,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州小倉北(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	50,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	203,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	160,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区紺屋町 1 7 7 番 1 「紺屋町 9 - 1 0」				地積 (m ²)	247	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)	
	1 : 1.2	店舗 S 4	低層店舗、中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東 25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 850 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街 2.5 m 市道	交通 小倉駅 南東方 850 m	法令 商業 (100,600) 防火	規制	
	地域要因の将来予測	小倉都心地区外延部に位置するオフィス街にある商業地域で、新型コロナウイルス感染症の影響は少ない。今後は、立地条件を生かして、居住性を備えた高度利用化へ移行してゆくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用住宅地				(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	218,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	165,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉駅圏域の都心地区外延部、高度利用化が図れる商業地域である。需要者の中心は、主に法人取得者で、地元不動産業者並びに開発業者が含まれ、市外からの法人も期待される。また小倉駅前駅南口再開発の完成を契機に、ビルの建替え、ホテル建設が進められ、街の開発が始動している。都心地区には、道路幅員による容積率緩和など民間活力を促す施策が図られている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、JR小倉駅を中心とする商業地域である。業種は主に事務所系で、その他に店舗、共同住宅がみられる。最近では、立地条件を生かしてマンション建設が見られ、1階・2階は店舗事務所、3階以上は共同住宅の土地の高度利用化が図られている。本件は、取引事例価格から求めた比準価格を中心に、収益価格を参考に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	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 201,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 況 因 要 の 因	(一般)	小倉北区外延部にある商業地域は、高度利用を図る住宅地化へ転用しつつあり、低金利政策の中で土地需要は比較的旺盛である。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	小倉都心地区の繁華性に牽引されて既存の店舗事務所等も安定傾向にある。周辺ではマンション適地として高度利用化が進展している。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %		(個 別 的)	個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北2C - 10406	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南25 m国道		商業 (100,400)					
b	小倉北02C - 10102	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,400)					
c	小倉北02C - 11401	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東4.7 m市道		商業 (100,376) 駐車付置義務					
d	小倉北2C - 11210	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西4.5 m市道		商業 (90,270)					
e	小倉北02C - 11507	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南西20.8 m市道 北東4 m 二方路		商業 (100,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 211,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	206,824	$\frac{100}{[101.7]}$	203,367	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	() 248,573	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	306,880	$\frac{100}{[120.6]}$	254,461		203,000 254,000				
c	() 275,351	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	275,351	$\frac{100}{[116.9]}$	235,544		236,000				
d	() 152,462	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,682	$\frac{100}{[70.5]}$	217,989		218,000				
e	() 211,750	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	206,610	$\frac{100}{[94.1]}$	219,564	[100.0] 100	220,000				
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 -0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 +1.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 -5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+30.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -6.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	+30.0
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 -8.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-15.0
e	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 218,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	18,158,845	3,984,155	14,174,690	12,341,700	1,832,990	(0.9534) 1,747,573	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	40,641,233 円 (165,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	150.00	R C 7 F		1,050.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業	100 %	600 %	600 %	247 ㎡	15.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 25.0 m
防火						特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階：フロア貸し、3～7階：ワンルーム			有効率の理由	87.1 %	地域の標準的なもの

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	150.00	75.0	112.50	2,300	258,750	4.0	1,035,000
2～	事務所	150.00	85.0	127.50	1,970	251,175	2.0	517,500
3～7	共同住宅	150.00	90.0	135.00	1,560	210,600	6.0	1,507,050
～							1.0	210,600
～							1.0	210,600
計		1,050.00	87.1	915.00		1,562,925		3,595,050
年額支払賃料						1,562,925 円 x 12ヶ月 = 18,755,100 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						18,755,100 円 x 5.0 % + 円 x % = 937,755 円		
以上計 + a+ - -						17,817,345 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,595,050 円 x 95.0 % x 1.00 % = 34,153 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,570,500 円 x 95.0 % x 0.2060 = 307,347 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						18,158,845 円 (73,518 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北02C (賃) - 21202	2,286 (2,286)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,406	対象基準階の 月額実質賃料 2,387 円/㎡
b	小倉北02C (賃) - 21250	2,125 (2,089)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,237	月額支払賃料 (2,300 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	945,000 円	189,000,000 x	0.5 %
維持管理費	937,755 円	18,755,100 x	5.0 %
公租公課	土地 116,900 円	査定額	
	建物 1,606,500 円	189,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	189,000 円	189,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	189,000 円	189,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,984,155 円 (	16,130 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	189,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 1,050.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,341,700 円 (49,966 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,158,845 円
総費用			3,984,155 円
純収益 -			14,174,690 円
建物等に帰属する純収益			12,341,700 円
土地に帰属する純収益 -			1,832,990 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,747,573 円 (7,075 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	40,641,233 円 (		165,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時 印

鑑定評価額	12,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	108,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年1月] 倍率種別	87,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 6 番 3 「中井 1 - 2 6 - 4」			地積 (m ²)	115	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	台形 1 : 1.5	店舗兼住宅 L S 3	中小規模の各種近隣型の店舗が建ち並ぶ商業地域	南西 18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 1 8 m 国道	交通 九州工大前 南東方 1.5 km	法令 近商 (80,200) 準防		
	地域要因の将来予測	近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。新型コロナウイルスの影響により需給はやや鈍化しているが大きな変動はなく、地価は安定的に推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	77,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区都心部外延の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を嗜好する自営業者や法人等で圏外からの流入は多くはない。近隣地域は国道沿線の近隣型店舗を主とした既成商業地域で繁華性は高くないが背後住宅地の広がりが大きく、コロナの影響下においても需給はやや鈍化したものの安定した状況にある。近隣地域周辺においては、中古物件が多く築年、規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、小倉北区都心部外延の国道沿線の既成商業地域であるが、賃貸物件は古いものが多く価格形成基盤が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にある。そこで本件では、小倉北区都心部外延の類似地域内に存する規範性ある取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 108,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変 動 状 況 要 因
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的) 都心部の商業地需要は旺盛であったが、コロナの影響により歓楽街や飲食店街では客足の低下が認められ不動産取引は鈍化している。 (地 域) 都心部外延の幹線沿線の既成商業地域で、コロナの影響により需給はやや鈍化した状況にあるが大きな変動は認められない。 (個別的) 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北2C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北18 m国道 南1 m 二方路		1住居 (60,200)					
b	小倉北2C - 20201	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東15 m市道 南3.5 m 角地		1住居 (70,200)					
c	小倉北2C - 10304	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道 北東5 m 二方路		2住居 (70,200)					
d	小倉北2C - 10501	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東9.5 m市道 北4 m 角地		1中専 (70,200)					
e	小倉北2C - 10303	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西6 m市道 南西4 m 角地		1住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 110,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	109,720	$\frac{100}{[101.0]}$	108,634	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	() 74,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	84,503	$\frac{100}{[76.8]}$	110,030		109,000				
c	() 93,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	92,578	$\frac{100}{[88.2]}$	104,964		110,000				
d	() 101,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	99,688	$\frac{100}{[84.6]}$	117,835		105,000				
e	() 66,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	70,475	$\frac{100}{[63.0]}$	111,865	[100.0] 100	118,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0 -20.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
e	正常	% / 月 0.00	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	-10.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-30.0 -30.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 110,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,963,037	620,678	2,342,359	1,951,080	391,279	(0.9746) 381,341	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	8,868,395 円 (77,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	90.00	S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	115 ㎡	9.0 m x 12.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階は 1 L D K 2 室			有効率 の理由	87.5 %	低層店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	90.00	85.0	76.50	1,820	139,230	4.0	556,920
							2.0	278,460
~ 2	住宅	90.00	90.0	81.00	1,400	113,400	1.0	113,400
							1.0	113,400
~								
~								
~								
計		180.00	87.5	157.50		252,630		670,320
								391,860
年額支払賃料				252,630 円 x 12ヶ月 =				3,031,560 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,031,560 円 x 5.0 %				
				+ 円 x % =				151,578 円
以上計 + a+ - -								2,879,982 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				670,320 円 x 95.0 % x 1.00 % =				6,368 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 391,860 円 x 95.0 % x 0.2060 =				76,687 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円
総収益 + + +				2,963,037 円 (25,766 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 2 C (賃) - 20201	1,517 (1,514)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,774	対象基準階の 月額実質賃料 1,889 円/㎡
b	小倉北 2 C (賃) - 20250	2,132 (2,123)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,132	月額支払賃料 (1,820 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	142,000 円	28,400,000 x	0.5 %
維持管理費	151,578 円	3,031,560 x	5.0 %
公租公課	土地 28,900 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	620,678 円 (	5,397 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,951,080 円 (16,966 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,963,037 円	
総費用		620,678 円	
純収益 -		2,342,359 円	
建物等に帰属する純収益		1,951,080 円	
土地に帰属する純収益 -		391,279 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		381,341 円 (3,316 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	8,868,395 円 (	77,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州小倉北(県) 5 - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	324,000,000 円	1㎡当たりの価格	327,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区紺屋町79番外「紺屋町4-6」				地積(㎡)	991	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火	
	1:1	店舗兼事務所 R C 9F 2B	銀行、オフィス、飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域	北30m市道	水道、ガス、下水	小倉650m	(その他) (100,600)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 80m、南 30m、北 0m			標準的使用	高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 30m、			規模	900㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに高層店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	30m市道	交通施設	小倉駅南方650m	法令規制 商業(100,600) 防火
	地域要因の将来予測	高層店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。低金利と投資意欲が高い事業者の存在により、収益物件の取引利回りが低下している。オフィスビルの空室が高く、マンション用地としての利用も検討されると予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	330,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	251,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区中心部及びその周辺部の商業地域である。需要者は、地場に加え、全国展開している不動産業者が想定される。近隣地域は、小倉駅の徒歩圏内ではあるが、やや距離があるオフィス街であり、古い建物を中心に空室率が高い。新築建物は共同住宅が多い。低金利を背景とする取引利回りの低下により、収益物件の取引価格は高く推移しているが、新型コロナウイルスの影響による飲食店舗等の撤退もみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市内中心部のオフィス街であり、近隣地域周辺の商業地域における取引事例から比準価格を査定したため、比準価格は現在の市場を反映している。一方、基準地周辺ではオフィスの新築賃貸物件の供給はなく、適正な賃料水準と需要者数の把握が困難な状況にあり、土地建物投下資本合計の元本に見合った果実たる賃料を収受できるか不確実性がある。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 327,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は新型コロナウイルスの影響により悪化した。各種政策が実施されている。個人消費は悪化の後、持ち直しの動きがみられる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	事業所の統廃合等により、空室率は高く、古い建物が多い。一方、賃貸及び分譲のマンション用地の需要は多い。	
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北02C - 21552	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	東5.9 m市道		商業 (90,354)				
b	小倉北2C - 20550	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	北西25 m市道 南東5 m 二方路		商業 (100,400)				
c	小倉北02C - 10102	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西5.5 m市道		商業 (100,400)				
d	小倉北02C - 11401	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東4.7 m市道		商業 (100,376)				
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	() 306,368	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	310,657	$\frac{100}{[91.9]}$	338,038	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	338,000			
b	() 270,078	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	269,548	$\frac{100}{[83.7]}$	322,041	画地 0.0 行政 0.0	322,000			
c	() 248,573	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	306,880	$\frac{100}{[89.0]}$	344,809	その他 0.0	345,000			
d	() 275,351	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	275,351	$\frac{100}{[86.2]}$	319,433	その他 0.0	319,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	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： 330,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	136,092,629	31,260,100	104,832,529	93,060,000	11,772,529	(0.9300) 10,948,452	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	248,828,455 円 (251,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗付事務所	700.00	R C 8 F 1 B			6,300.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	600 %	600 %	991 ㎡	31.0 m x 31.0 m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 8 F : フロア貸し、B 1 F : 駐車場			有効率 の理由	70.0 %	同用途・同構造の建物としては標準的である

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	700.00	70.0	490.00	3,100	1,519,000	4.0	6,076,000	
2 ~ 8	事務所	700.00	80.0	560.00	2,500	1,400,000	2.0	3,038,000	
1 ~	駐車場	700.00					6.0	8,400,000	
~									
~									
計		6,300.00	70.0	4,410.00		11,319,000		64,876,000 3,038,000	
年額支払賃料				11,319,000 円 x 12ヶ月 =				135,828,000 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 +				= 6,000,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるので、計上不要				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				135,828,000 円 x 5.0 % + 6,000,000 円 x 5.0 % =				7,091,400 円	
以上計 + a+ - -								134,736,600 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				64,876,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				616,322 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,038,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				739,707 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +				136,092,629 円				(137,329 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 2 C (賃) - 20601	3,035 (2,867)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,152	対象基準階の 月額実質賃料 3,243 円/㎡
b	小倉北 2 C (賃) - 10755	3,417 (3,303)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,286	月額支払賃料 (3,100 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	7,050,000 円	1,410,000,000 x	0.5 %
維持管理費	7,091,400 円	141,828,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,313,700 円	査定額	
	建物 11,985,000 円	1,410,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,410,000 円	1,410,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,410,000 円	1,410,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	31,260,100 円 (	31,544 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9300
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,410,000,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² x 6,300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	93,060,000 円 (93,905 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			136,092,629 円
総費用			31,260,100 円
純収益 -			104,832,529 円
建物等に帰属する純収益			93,060,000 円
土地に帰属する純収益 -			11,772,529 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			10,948,452 円 (11,048 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	248,828,455 円 (		251,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印
鑑定評価額	629,000,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区大手町13番4「大手町14-5」			地積 (㎡)	3,496	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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) 高度利用地区 駐車場整備地区 (100,400)	
	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 14	店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域	南東16m 市道、南西側道	水道、ガス、下水	小倉2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 100m			標準的使用	高層店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 100m、規模 3,500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	小倉駅南西方2 km 法令 商業 (90,400) 準防 高度利用地区 駐車場整備地区 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、小倉北区の都心近郊に形成された商業地域。区内では商業地のマンション化が進行。感染症の影響により消費マインドは低下基調にあるが、都心回帰の中、マンション需要は堅調に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	185,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	149,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内に形成された商業地域。近隣地域は、都心近郊に位置するマンションの人気エリアであり、公共及び商業施設が整い、新築、中古ともにマンション需要は堅調に推移している。マンション市場は、新型コロナウイルスの影響により一時的にストップした状況にあったが、徐々に営業活動が再開され、今後も低金利等を反映して安定的に推移するものと考察される。需要者は、当該圏域を営業展開するマンションデベロッパー等が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、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市場性を反映する価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、市場価格からアプローチした標準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0 化 交通 0.0 域 交通 +5.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0 化 交通 0.0 域 交通 +5.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	北九州小倉北(県) 5 - 6		100	100		178,000		
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[103.0]			
	201,000 円/㎡	100	[100.0]	[117.8]	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 175,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因	変動状況	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。北区の人口は微増で推移。		
	変動率 年間 +2.9% 半年間 %				(地域要因)	大手町エリアは、生活利便施設が整い、都心回帰、低金利等により上昇基調で推移してきた中、感染症の影響により上昇幅は縮小。		
					(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北2C - 10406	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南25 m国道		商業 (100,400) 駐車場整備地区					
b	小倉北2C - 10451	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北東20 m県道 南4 m 角地		商業 (100,400)					
c	小倉北2C - 10801	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東10 m市道 南7 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区					
d	小倉北2C - 11302	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西16 m国道 北東6 m 二方路		商業 (100,400)					
e	小倉北2C - 20750	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東21 m市道 南西16 m 角地		商業 (100,400)					
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	() 211,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	207,872	$\frac{100}{[114.4]}$	181,706	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 154,450	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	154,605	$\frac{100}{[90.2]}$	171,402		187,000				
c	() 164,204	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	157,508	$\frac{100}{[86.4]}$	182,301		177,000				
d	() 163,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	168,364	$\frac{100}{[92.2]}$	182,607		188,000				
e	() 146,556	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	139,577	$\frac{100}{[80.0]}$	174,471		188,000				
									[103.0] 100	180,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.20	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	+2.0 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	+10.0 0.0
b	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	-6.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	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	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 185,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	203,390,827	45,239,900	158,150,927	133,515,000	24,635,927	(0.9093) 22,401,448	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	520,963,907 円 (149,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗、事務所兼共同住宅	900.00	S R C 14 F		12,650.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業利用地区 高度利用地区 駐車場整備地区 駐車防	100 %	400 %	400 %	3,496 ㎡	34.0 m x 103.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2F：店舗、事務所 3～14F：ファミリータイプ (平均専有面積 58 ㎡)			有効率の理由	87.5 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
～ 1	店舗・事務所	900.00	70.0	630.00	2,500	1,575,000	4.0	6,300,000	
～ 2	事務所	900.00	80.0	720.00	1,800	1,296,000	2.0	3,150,000	
～ 5							5.0	6,480,000	
3～ 14	住宅	900.00	90.0	810.00	1,400	1,134,000	1.0	1,134,000	
～	搭屋	50.00					1.0	1,134,000	
～									
計		12,650.00	87.5	11,070.00		16,479,000		26,388,000	
年額支払賃料		16,479,000 円 x 12ヶ月 =						197,748,000 円	
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =						0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)		10,000 円/台 x 100 台 x 12ヶ月 +						= 12,000,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		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 (%))		197,748,000 円 x 5.0 %						+ 9,887,400 円	
以上計 + a+ - -								199,860,600 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		26,388,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =						250,686 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)		償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 16,758,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =						3,279,541 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		円 x % x % =						0 円	
総収益 + + +		203,390,827 円						(58,178 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 02C (賃) - 11401	2,583 (2,574)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,642	対象基準階の 月額実質賃料 2,594 円/㎡
b	小倉北 2C (賃) - 10498	2,603 (2,517)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,491	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	10,750,000 円	2,150,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	10,487,400 円	209,748,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,427,500 円	査定額	
	建物 18,275,000 円	2,150,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	2,150,000 円	2,150,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,150,000 円	2,150,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	45,239,900 円 (	12,940 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9093
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,150,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 12,650.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 40 % +
		設備部分 0.0921 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	133,515,000 円 (38,191 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		203,390,827 円	
総費用		45,239,900 円	
純収益 -		158,150,927 円	
建物等に帰属する純収益		133,515,000 円	
土地に帰属する純収益 -		24,635,927 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		22,401,448 円 (6,408 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	520,963,907 円 (	149,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州小倉北(県) 5 - 10	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区古船場町9番3外「古船場町6-4」				地積(㎡)	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	商業(80,400)準防 (その他) 駐車付置義務(90,400)	
(2) 近隣地域	1:4	店舗兼事務所 R C 3	飲食関連の中低層ビルのほか駐車場も見られる商業地域	北6.7 m 市道	水道、ガス、下水	小倉800 m		
	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 20 m、規模 120 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7 m 市道	交通施設	小倉駅 南方800 m	法令(80,400)準防 規制 駐車付置義務
地域要因の将来予測	旧来からの中低層ビルが建ち並び中で、時間貸し駐車場敷地として利用される土地が増えてきており、店舗ビル等の新築や建替えは見られない。特段の変動要因はなく現状維持と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	94,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心市街地周辺の商業地域で、主たる需要者は不動産収益目的の地場不動産業者等である。近隣地域では、建物の新築着工が見られず駐車場等の利用が多く、繁華性にやや劣る現状から投資対象としての選好度は低い。ただ、中心市街地への接近性に比較優れることから、飲食店などとして一定の需要が認められ地価は横ばい傾向で推移している。取引ごとの画地規模の相違などにより需要の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格及び収益価格を試算した。近隣地域においては元本価値に見合った賃料を収受することが難しいことから収益価格がやや低位に求められた。一方、多数の事例に基づき市場性を反映した比準価格は実証的で相対的に説得力を有すると判断される。よって本件においては比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も勘案して上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	北九州小倉北(県) 5 - 13 前年指定基準地の価格 180,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [142.7]	[100.0] 100	126,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 127,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により弱い動きが続いており厳しい状況にある。個人消費も大幅に減少している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 〔個別的要因〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。外出自粛により飲食店等の売り上げが落ち込み、先行き不透明感が増している。 個別的要因に変動は認められない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 11103	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西3.2 m市道		商業 (100,240) 特別用途地区		
b	小倉北2C - 20750	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東21 m市道 南西16 m 角地		商業 (100,400)		
c	小倉北2C - 20852	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
d	小倉北2C - 20350	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東22 m県道		商業 (90,400)		
e	小倉北2C - 11210	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西4.5 m市道		商業 (90,270)		
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	() 119,792	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	131,351	100 [97.0]	135,413	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	135,000	
b	() 146,556	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	140,973	100 [101.7]	138,617	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	139,000	
c	() 135,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	137,755	100 [104.9]	131,320	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	131,000	
d	() 97,927	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [72.7]	149,667	100 [109.7]	136,433	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	136,000	
e	() 152,462	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	153,682	100 [116.2]	132,256	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	132,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +5.0	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 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 134,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,186,192	1,654,630	5,531,562	5,035,800	495,762	(0.9527) 472,312	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	10,734,364 円 (94,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	90.00	R C 4 F		340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車付置義務 準防	90 %	400 %	400 %	114 ㎡	5.5 m x 21.0 m	前面道路：市道 6.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階：店舗フロア貸、3・4階：事務所フロア貸			有効率の理由	81.0 %	構造・用途から標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	店舗	90.00	70.0	63.00	3,400	214,200	4.0		856,800		
							2.0		428,400		
2 ~	店舗	90.00	85.0	76.50	2,300	175,950	4.0		703,800		
							2.0		351,900		
3 ~	事務所	80.00	85.0	68.00	1,800	122,400	6.0		734,400		
4 ~	事務所	80.00	85.0	68.00	1,500	102,000	6.0		612,000		
~											
計		340.00	81.0	275.50		614,550			2,907,000 780,300		
年額支払賃料						614,550 円 x 12ヶ月 =				7,374,600 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されており、計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,374,600 円 x 5.0 % 円 x % =				368,730 円	
以上計 + a+ - -										7,005,870 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,907,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				27,617 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 780,300 円 x 95.0 % x 0.2060 =				152,705 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						7,186,192 円 (63,037 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 10702	4,020 (4,000)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	3,655	対象基準階の 月額実質賃料 3,528 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 10755	3,417 (3,303)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,417	月額支払賃料 (3,400 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	381,500 円	76,300,000 x	0.5 %
維持管理費	368,730 円	7,374,600 x	5.0 %
公租公課	土地	103,300 円	査定額
	建物	648,500 円	76,300,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	76,300 円	76,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,300 円	76,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,654,630 円 (	14,514 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9527
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	76,300,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² x 340.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,035,800 円 (44,174 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,186,192 円
総費用			1,654,630 円
純収益 -			5,531,562 円
建物等に帰属する純収益			5,035,800 円
土地に帰属する純収益 -			495,762 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			472,312 円 (4,143 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	10,734,364 円 (		94,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印

鑑定評価額	56,100,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区田町301番5「田町15-27」				地積(㎡)	297	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)防火(その他)(90,400)	
	1:1	事務所兼共同住宅RC7	マンション、事務所、店舗等が混在する商業地域	北西25m市道	水道、ガス、下水	小倉2.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 30m、北 50m			標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小倉駅 南西方2.2km	法令規制	商業(100,400)防火	
	地域要因の将来予測	マンション・事務所・店舗等が混在する商業地域であり、現状のまま推移していくものと予測される。商業地需要は活発でないがマンション適地は比較的安定的に推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	192,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	153,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市内の商業地域で特に関連が強いのは小倉北区の商業地域。需要者はチェーン店等の出店を企図する法人事業者のほかマンション分譲業者等である。経済の緩やかな回復を受け、小倉北区中心商業地においても新規店舗の出店も活発化してきており、特にマンション用地への需要は強くなっている。出店する店舗の規模により取引価格にバラツキがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) 5 - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	180,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	188,000	標準化補正行政その他	0.0	+3.0
	180,000 円/㎡		100	[100.0]	[95.9]	100			0.0	+7.0
									0.0	-13.0
									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 185,000 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	北九州の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。個人消費は大幅に減少している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	マンション等多様な用途による利用が可能な近隣地域は、商業立地性に比較的優れ、地価は安定的に推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北2C - 11302	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西16 m国道 北東6 m 二方路		商業 (100,400)					
b	小倉北02C - 11507	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南西20.8 m市道 北東4 m 二方路		商業 (100,400)					
c	小倉北2C - 11210	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西4.5 m市道		商業 (90,270)					
d	小倉北2C - 20551	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	南東15 m県道		商業 (90,400) 居住誘導区域内 その他					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 163,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	183,180	$\frac{100}{[95.7]}$	191,411	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	() 211,750	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	206,610	$\frac{100}{[109.1]}$	189,377		191,000 189,000				
c	() 152,462	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,682	$\frac{100}{[80.1]}$	191,863		192,000				
d	() 210,701	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	214,915	$\frac{100}{[110.7]}$	194,142		194,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.80	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
b	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 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+2.0 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	-9.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 192,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	18,079,950	4,047,116	14,032,834	11,985,300	2,047,534	(0.9534) 1,952,119	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	45,398,116 円 (153,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所・共同住宅	180.00	R C 6 F		1,100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業	90 %	400 %	400 %	297 ㎡	m x m	前面道路：市道 25.0 m
防火						特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所、3 階以上平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプ			有効率の理由	85.1 %	中層の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	75.0	135.00	2,500	337,500	4.0	1,350,000
2 ~	事務所	180.00	85.0	153.00	1,860	284,580	2.0	675,000
3 ~ 6	居宅	180.00	90.0	162.00	1,360	220,320	5.0	1,422,900
~		20.00					1.0	220,320
~							1.0	220,320
計		1,100.00	85.1	936.00		1,503,360		3,654,180
年額支払賃料						1,503,360 円 x 12ヶ月 = 18,040,320 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						管理費の徴収は無いことを想定した。		
その他の収入(駐車場使用料等)						11,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 528,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金にて充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						18,040,320 円 x 5.0 % + 円 x % = 902,016 円		
以上計 + a+ - -						17,666,304 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,654,180 円 x 95.0 % x 1.00 % = 34,715 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,556,280 円 x 95.0 % x 0.2563 = 378,931 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						18,079,950 円 (60,875 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 2 C (賃) - 11305	3,460 (3,270)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,662	対象基準階の月額実質賃料 2,615 円/㎡
b	小倉北 2 C (賃) - 11306	3,045 (3,030)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,436	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	965,000 円	193,000,000 x	0.5 %
維持管理費	928,416 円	18,568,320 x	5.0 %
公租公課	土地 127,200 円	査定額	
	建物 1,640,500 円	193,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	193,000 円	193,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	193,000 円	193,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,047,116 円 (	13,627 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	193,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,100.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	11,985,300 円 (40,355 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,079,950 円	
総費用		4,047,116 円	
純収益 -		14,032,834 円	
建物等に帰属する純収益		11,985,300 円	
土地に帰属する純収益 -		2,047,534 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,952,119 円 (6,573 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	45,398,116 円 (	153,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	113,000,000 円	1㎡当たりの価格	204,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区黄金1丁目130番外「黄金1-2-7」				地積 (㎡)	556	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 11	中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域	北25 m 国道	水道、ガス、下水	香春口三萩野200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	国道3号沿いに店舗、事務所、共同住宅等が立地	街路	2.5 m 国道	交通施設	香春口三萩野南西方200 m	法令規制 商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域で、感染症の影響もあるが近年における周辺地域での商業施設の充実等もあり、店舗、事務所その他、共同住宅等も見られ土地利用は今後も現状で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	206,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	158,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉都心部外周の主要道路沿いに商業施設のほかマンション等が存する商業地域と判定される。主たる需要者は、同一需給圏に地縁性を有する法人、不動産業者、個人事業者等である。幹線国道沿いの商業地域であるが、近年店舗の建て替えも散見され、周辺の商業施設の新設もあり安定的・発展的傾向にあるが、感染症の影響も注視すべき。かかる状況を受け、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、賃料の遅行性、粘性性を受け、元本と果実の関係が稀薄となっており収益価格がやや低位に試算されたものと思料される。よって、かかる市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、需給動向を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、対象地が指定基準地であり、基準地との秤量は行なわなかった。							
(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/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年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 202,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、労働需給動向は緩和している。		
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %			近年周辺商業施設等の充実が顕著で、スーパー跡地に飲食店舗も建設されたが、感染症の影響もリスク要因である。	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 10406	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	南25 m国道		商業 (100,400)		
b	小倉北2C - 20750	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ整形	北東21 m市道 南西16 m 角地		商業 (100,400)		
c	小倉北2C - 21251	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ整形	北西24.7 m市道 南西4 m 南東5 m 三方路		商業 (100,500)		
d	小倉北2C - 20852	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
e	小倉北2C - 10451	北九州市小倉北区				更地	()	不整形	北東20 m県道 南4 m 角地		商業 (100,400)		
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	() 211,644	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	206,824	100 [100.0]	206,824	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	207,000		
b	() 146,556	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	140,973	100 [69.8]	201,967	環境 画地	0.0 0.0	202,000		
c	() 158,826	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [80.0]	100 [105.0]	191,726	100 [91.8]	208,852	行政	0.0	209,000		
d	() 135,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	137,755	100 [68.4]	201,396	その他	0.0	201,000		
e	() 154,450	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	154,605	100 [73.2]	211,209	[100.0] 100	0.0 100	211,000		
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 -0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 +1.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 -25.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -28.0
e	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	-13.0 0.0	環境 -15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 206,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	34,148,187	6,837,464	27,310,723	23,246,800	4,063,923	(0.9311) 3,783,919	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	87,998,116 円 (158,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	200.00	SRC 10 F		2,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	556 ㎡	19.0 m x 29.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：フロア貸店舗、2階：事務所、3～10階は60㎡程度のファミリータイプの共同住宅。			有効率の理由	88.0 %	店舗事務所兼共同住宅としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	3,120	468,000	4.0	1,872,000	2.0	936,000
2 ~ 2	事務所	200.00	85.0	170.00	1,820	309,400	6.0	1,856,400		
3 ~ 10	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,500	270,000	1.0	270,000	1.0	270,000
~										
~										
計		2,000.00	88.0	1,760.00		2,937,400				5,888,400 3,096,000
年額支払賃料						2,937,400 円 x 12ヶ月 =				35,248,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						35,248,800 円 x 5.0 % + 円 x % =				1,762,440 円
以上計 + a+ - -										33,486,360 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,888,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =				55,940 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,096,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				605,887 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						34,148,187 円 (61,418 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 10498	2,603 (2,517)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	3,062	対象基準階の 月額実質賃料 3,238 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 10499	3,286 (3,273)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	3,247	月額支払賃料 (3,120 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,780,000 円	356,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,057,464 円	35,248,800 x	3.0 %
公租公課	土地 262,000 円	査定額	
	建物 3,026,000 円	356,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	356,000 円	356,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	356,000 円	356,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,837,464 円 (	12,298 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	356,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 2,000.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	23,246,800 円 (41,811 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			34,148,187 円
総費用			6,837,464 円
純収益 -			27,310,723 円
建物等に帰属する純収益			23,246,800 円
土地に帰属する純収益 -			4,063,923 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,783,919 円 (6,806 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	87,998,116 円 (		158,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 13	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	89,800,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	145,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野3丁目9番外「片野3-4-24」			地積(㎡)	499	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	1:1.2	事務所兼共同住宅SRC9	低層店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域	西40m市道	水道、ガス、下水	片野200m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 300m			標準的使用	高層店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 28m、規模 500㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに中、高層の店舗・事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	街路	40m市道	交通施設	片野駅 北方200m 法令 商業(100,400) 防火 規制			
	地域要因の将来予測	特別な変動要因はなく現状を維持するが、市場では中心市街地回帰の傾向があり比較的纏まった規模の画地については需要が期待できる。地価水準は安定推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	185,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	116,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	対象不動産は幹線道路に面した宅地で、同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁部において幹線道路沿線の商業地域であり、中心となる需要者は不動産業者等と見られる。近年、好立地かつ高容積率を備えた外縁部の商業地域については賃貸マンション適地として堅調な需要が続いており、高値取引も散見される。ただし、取引相場については同一幹線道路沿線においても値幅が広く、中心となる価格帯は見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者は不動産業者等で、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地が潜在的に有する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており実証的である。一方、収益価格は収益性を基礎とし理論的であるが、中心部外縁の商業地では中高層マンション適地についての需要が増進している等の個別の特性を反映し難くいため低位となった。本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地から比準した価格との均衡も留意して決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	標準化補正	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) 5 - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	202,000 円/㎡	[101.0]	100	100	[100.0]	181,000	標準化補正	街路 交通 環境 行政 その他	
	202,000 円/㎡		100	[100.0]	[112.9]	100		行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 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 小倉北 5 - 14		公示価格 180,000 円/㎡	変動率	年間 % 半年間 0.0 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		令和 2年 4月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図れている。先行きは不透明。			
	地域要因		要因		要因			モノレール沿線にあり利便性が良好であることから賃貸マンション適地の需要が堅調であり、今後も同様の傾向が続くと予測する。		
	個別的要因		要因		要因			特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北2C - 11302	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西16 m国道 北東6 m 二方路		商業 (100,400)					
b	小倉北2C - 20852	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400)					
c	小倉北02C - 11507	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南西20.8 m市道 北東4 m 二方路		商業 (100,400)					
d	小倉北2C - 20750	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東21 m市道 南西16 m 角地		商業 (100,400)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 163,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	183,180	$\frac{100}{[81.9]}$	223,663	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	224,000				
b	() 135,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	137,755	$\frac{100}{[77.7]}$	177,291	0.0 0.0 0.0	177,000				
c	() 211,750	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	206,610	$\frac{100}{[76.7]}$	269,374	0.0 0.0	269,000				
d	() 146,556	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	140,973	$\frac{100}{[78.6]}$	179,355	0.0 0.0	179,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.80	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-12.0
c	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-15.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-12.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 185,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	33,580,721	7,473,984	26,106,737	23,442,700	2,664,037	(0.9311) 2,480,485	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	57,685,698 円 (116,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所・共同住宅	208.00	R C 11 F		1,989.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業	100 %	400 %	400 %	499 ㎡	20.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
防火	1、2階はフロア貸し、3階以上は2LDK(平均的専有面積55㎡程度)を想定			有効率の理由	89.8 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~	店舗	206.00	60.0	123.60	2,700	333,720	4.0	1,334,880
~	事務所	208.00	80.0	166.40	1,800	299,520	2.0	667,440
~							5.0	1,497,600
3 ~ 11	住宅	175.00	95.0	166.25	1,450	241,063	1.0	241,063
~							1.0	241,063
~								
計		1,989.00	89.8	1,786.25		2,802,807		5,002,047
年額支払賃料							2,802,807 円 x 12ヶ月 = 33,633,684 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)							10,000 円/台 x 9台 x 12ヶ月 + = 1,080,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))							33,633,684 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,735,684 円	
以上計 + a+ - -							32,978,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							5,002,047 円 x 95.0 % x 1.00 % = 47,519 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(5年) 運用利回り(1.00 %) 2,837,007 円 x 95.0 % x 0.2060 = 555,202 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 + + +							33,580,721 円 (67,296 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北02C (賃) - 11501	2,252 (2,141)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,475	対象基準階の 月額実質賃料 2,802 円/㎡
b	小倉北2C (賃) - 20650	2,559 (2,514)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,011	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	小倉北02C (賃) - 11401	2,583 (2,574)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,808	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,795,000 円	359,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,735,684 円	34,713,684 ×	5.0 %
公租公課	土地 173,800 円	査定額	
	建物 3,051,500 円	359,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	359,000 円	359,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	359,000 円	359,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,473,984 円 (	14,978 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	359,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,989.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 30 % +
		設備部分 0.0921 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	23,442,700 円 (46,979 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			33,580,721 円
総費用			7,473,984 円
純収益 -			26,106,737 円
建物等に帰属する純収益			23,442,700 円
土地に帰属する純収益 -			2,664,037 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,480,485 円 (4,971 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	57,685,698 円 (		116,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 14	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	95,700 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区江南町1063番7「江南町8-6」				地積(㎡)	1,322	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,330)			
(2)近隣地域	1:3	共同住宅SRC11	マンションも多い幹線に囲まれた商業地域	北東5.5m道路	水道、ガス、下水	小倉1.6km				
	範囲	東 50m、西 170m、南 60m、北 10m 標準的使用 共同住宅地または店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 50m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.5m道路	交通施設	小倉駅南東方1.6km	法令規制	商業(90,330)準防	
地域要因の将来予測	幹線道路背後に共同住宅、店舗兼共同住宅が建ち並び商業地域であるが、商業的繁華性にやや欠ける。特に大きな変動要因はないが、近年、小倉北区中心部におけるマンション用地の需給動向から地価は上昇傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	71,500 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	同一需給圏は小倉北区中心部に存する商業地域一円である。需要者の中心は、店舗兼共同住宅等の投資用不動産の建設を目的とする不動産業者等である。地価水準は、規模・立地条件により個別に決定されるため、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。ただし、低金利政策の影響もあり、交通・生活利便性の良い小倉北区中心部に存するマンション用地は希少性等により依然需要が堅調であるため、地価は上昇傾向にある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。各事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く収益目的の市場は比較的低調な傾向にあり収益価格の説得力はやや弱い。一方、比準価格は、周辺の類似地域に所在する取引事例より試算した価格で市場性を有する実証的な価格であり説得力に富む。よって、本件では、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、比準価格を重視し、収益価格を参考の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		95,200 円/㎡		価格変動状況要因	景気は、個人消費等に弱さがみられベ-スがやや鈍化しており、不動産市場は、取引の二極化、個別化が進展している。				
	- 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/㎡			個別的要因	個別的要因に変動はない。				
変動率	年間	+0.5%	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北02C - 21452	北九州市小倉北区		底地	()	不整形	西4 m市道 東2.2 m 二方路		商業 (90,240) 駐車付置義務				
b	小倉北02C - 11510	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西3.1 m市道		商業 (90,240)				
c	小倉北2C - 10703	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南2.2 m道路 西2 m 角地		商業 (100,240)				
d	小倉北2C - 10802	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道		商業 (90,330) 駐車付置義務				
e	小倉北2C - 10404	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西11 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	(36,428) 91,070	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [88.2]	103,254	100 [105.6]	97,778	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	97,800			
b	() 74,652	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [92.8]	80,685	100 [84.0]	96,054	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	96,100			
c	() 84,287	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.9]	91,716	100 [95.5]	96,038	その他 0.0	96,000			
d	() 95,755	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,755	100 [100.1]	95,659	[100.0] 100	95,700			
e	() 83,593	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	88,697	100 [92.6]	95,785		95,800			
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 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +4.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 -7.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	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 -6.0	交通・接近 +15.0	環境 -8.0	画地 -8.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -9.0	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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 96,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	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)	
	69,801,683	16,190,325	53,611,358	49,245,300	4,366,058	(0.9311) 4,065,237	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	94,540,395 円 (71,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	430.00	R C 10 F		4,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	330 %	1,322 ㎡	22.0 m x 60.0 m	前面道路：道路 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗はフロア貸し。住宅は、一戸当たり 2.5 ㎡前後のワンルームタイプ。			有効率の理由	83.5 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	店舗	430.00	70.0	301.00	2,217	667,317	4.0		2,669,268		
							2.0		1,334,634		
2 ~ 10	居宅	430.00	85.0	365.50	1,550	566,525	1.0		566,525		
							1.0		566,525		
~											
~											
~											
計		4,300.00	83.5	3,590.50		5,766,042			7,767,993	6,433,359	
年額支払賃料					5,766,042 円 x 12ヶ月 =					69,192,504 円	
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 +					=	2,880,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金にて担保されているため計上しない					0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					69,192,504 円 x 5.0 % + 2,880,000 円 x 5.0 % =					3,603,625 円	
以上計 + a+ - -										68,468,879 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,767,993 円 x 95.0 % x 1.00 % =					73,796 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 6,433,359 円 x 95.0 % x 0.2060 =					1,259,008 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円	
総収益 + + +					69,801,683 円 (52,800 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北02C (賃) - 21202	2,286 (2,286)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	2,241	対象基準階の月額実質賃料 2,301 円/㎡
b	小倉北2C (賃) - 10901	2,385 (2,330)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,361	月額支払賃料 (2,217 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,965,000 円	793,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,603,625 円	72,072,504 x	5.0 %
公租公課	土地 295,200 円	査定額	
	建物 6,740,500 円	793,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	793,000 円	793,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	793,000 円	793,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	16,190,325 円 (	12,247 円 / m ²)	(経費率 23.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	793,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 4,300.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	49,245,300 円 (37,251 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			69,801,683 円
総費用			16,190,325 円
純収益 -			53,611,358 円
建物等に帰属する純収益			49,245,300 円
土地に帰属する純収益 -			4,366,058 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,065,237 円 (3,075 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	94,540,395 円 (		71,500 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 北九州システム鑑定. Row 1: 北九州小倉北(県) 5 - 15, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 土手 栄治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 66,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 111,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 17 日, 正常価格, 89,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text regarding land use, market conditions, and valuation methods.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北2C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北18 m国道 南1 m 二方路		1住居 (60,200)		
b	小倉北2C - 20852	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
c	小倉北2C - 10601	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南20 m市道 西4 m 角地		近商 (100,200)		
d	小倉北2C - 10402	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西15 m市道 南東5 m 角地		1住居 (70,200)		
e	小倉北2C - 10304	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道 北東5 m 二方路		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	() 110,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	109,720	$\frac{100}{[101.9]}$	107,674	街路 交通・ 0.0	108,000	
b	() 135,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	137,755	$\frac{100}{[116.6]}$	118,143	接近 環境 0.0	118,000	
c	() 83,982	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	82,107	$\frac{100}{[79.2]}$	103,670	画地 行政 0.0	104,000	
d	() 91,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	93,865	$\frac{100}{[81.6]}$	115,031	その他 0.0	115,000	
e	() 93,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	92,578	$\frac{100}{[81.3]}$	113,872	[100.0] 100	114,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +1.0	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 +3.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	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： 113,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,413,257	3,587,650	14,825,607	12,709,500	2,116,107	(0.9500) 2,010,302	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	46,751,209 円 (78,300 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	200.00	S	6 F	1,180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 土砂災害警戒区域	60%	200%	200%	597㎡	39.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗は部分貸し、2～6階住宅はファミリータイプで、平均専有面積は約59㎡である。			有効率の理由	87.5%	地域における標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	2,537	380,550	4.0	1,522,200	
							2.0	761,100	
2 ~ 4	住宅	200.00	90.0	180.00	1,350	243,000	1.0	243,000	
							1.0	243,000	
5 ~ 6	住宅	190.00	90.0	171.00	1,350	230,850	1.0	230,850	
							1.0	230,850	
~									
~									
計		1,180.00	87.5	1,032.00		1,571,250		2,712,900	
								1,951,800	
年額支払賃料				1,571,250 円 x 12ヶ月 =					18,855,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				18,855,000 円 x 5.0 %					
				+ 円 x % =					942,750 円
以上計 + a+ - -									17,912,250 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,712,900 円 x 95.0 % x 1.00 % =					25,773 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 %) 1,951,800 円 x 95.0 % x 0.2563 =					475,234 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				18,413,257 円 (30,843 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北2C(賃) - 20650	2,559 (2,514)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,585	対象基準階の 月額実質賃料 2,654 円/㎡
b	小倉北2C(賃) - 21153	2,844 (2,702)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,722	月額支払賃料 (2,537 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	925,000 円	185,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	565,650 円	18,855,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 154,500 円	査定額	
	建物 1,572,500 円	185,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	185,000 円	185,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	185,000 円	185,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,587,650 円 (	6,009 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	185,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² × 1,180.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	12,709,500 円 (21,289 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,413,257 円
総費用			3,587,650 円
純収益 -			14,825,607 円
建物等に帰属する純収益			12,709,500 円
土地に帰属する純収益 -			2,116,107 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,010,302 円 (3,367 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	46,751,209 円 (		78,300 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	53,600,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区赤坂海岸47番「赤坂海岸4-7」				地積(㎡)	1,442	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)		
	台形 1:1.2	工場	中小工場、倉庫の多い臨海工業団地	北13m市道	水道、下水	小倉3km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 400m、南 0m、北 200m			標準的使用	中小工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 40m、規模 1,400㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に位置する臨海部の工業地域	街路	13m市道	交通施設	小倉駅北東方3km	法令規制 工業(60,200)	
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	当該地域は、小倉北区臨海部の工業地域であり、同一需給圏は、北九州市内の臨海部の工業地域である。需要者の中心はその規模により地場資本のみならず同一需給圏外からの需要も見込める。都市高速ほか新北九州空港を擁し、北九州市の都心部にも近接しており、交通アクセスは良好である。また、景気の回復に支えられ、企業の投資姿勢にも変化が見ら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規模等により、相当の幅があるものと考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近傍類似の取引事例から比較検討しており、市場性を反映した現実的な価格である。近隣地域は、自用の工場や倉庫等がほとんどであり、賃貸市場は未成熟であるので収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、前年価格との整合性、地価公示価格との均衡に留意し、工業地の需給動向を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 -1.0
	標準地番号 9-4	[100.4]	100	100	[100.0]	37,100	標準交通 0.0	域 交通 +1.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通 0.0	域 交通 +1.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討		価格変動形成要因	一般的な要因	北九州の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。生産は弱い動きが続いている。				
	継続 新規 前年標準価格 37,000 円/㎡				地域要因	周辺の街路整備が進んでいる。			
-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		標準地	個別的要因	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					
代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +0.5% 半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉北2C - 11308	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東41 m市道		準工 (60,200) 臨港地区			
b	門司02C - 21551	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北東19 m道路		準工 (60,200) 臨港地区			
c	門司2C - 10201	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200) 臨港・商港区 その他			
d	門司2C - 20250	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西19 m道路		工業 (60,200) 臨港地区			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 80,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,393	$\frac{100}{[127.0]}$	64,089	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	64,100		
b	() 45,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,817	$\frac{100}{[115.9]}$	38,669	画地 0.0 行政 0.0	38,700		
c	() 25,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,904	$\frac{100}{[69.9]}$	37,059	その他 0.0	37,100		
d	() 24,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,193	$\frac{100}{[68.6]}$	36,724	その他 0.0	36,700		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.06	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +25.0	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 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 -26.0	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 -10.0	環境 -26.0	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： 37,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				適切な造成事例が存しないため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の倉庫・工場等を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額	195,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,100 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2 年 1 月]	34,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区東港 2 丁目 4 番 2 3 「東港 2 - 5 - 1」				地積 (m ²)	5,107	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)	
	1 : 1.5	倉庫兼事務所 S 2	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域	南東 11 m 市道、北東側道	水道、下水	小倉 1.8 km	(その他) 臨港地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 300 m、南 300 m、北 200 m			標準的使用	低層倉庫又は事業所の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 85 m、			規模	5,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小倉駅 北西方 1.8 km	法令規制	工専 (60,200) 臨港地区	
	地域要因の将来予測	臨海部の旧来からの工業地域であり、格別の変動要因は認められず当分の間、現状維持で推移することを予測し、感染症の影響も注視すべきであるが、地価水準は当分の間は、安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層倉庫又は事業所の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,100 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、北九州市一円の臨海部を中心とする工業地域と広域的に判定される。景気動向は、感染症の影響により厳しい状況にあるが、都心部に近い立地等の好条件等を受け、流通業務用地需要を中心として安定的な状況である。需要者は、地縁性を有する事業者が中心であるが、熟成した工業地であり、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己所有の工場や倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていない状況にある。従って、収益還元法の適用は断念し、市場の実体を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地がないため標準地等との秤量は行わなかった。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	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 其他	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 37,900 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	当該地域の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。生産は弱く、設備投資は横ばい、労働需給動向は緩和している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	地域内での大きな更新等は認められない。感染症の影響も注視すべきであるが、都心部に近い工業地は需要は認められる。		
変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		中規模工場地の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司2C - 10201	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200) 臨港・商港区 その他		
b	門司2C - 11001	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南東13 m国道		工専 (60,200) 臨港地区		
c	若松02C - 10910	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南20 m市道 西11 m 角地		工業 (70,200) 特別用途地区		
d	戸畑02C - 10699	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北西16.9 m市道		工専 (60,200) 景観形成誘導地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,904	$\frac{100}{[68.6]}$	37,761	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	() 27,497	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,662	$\frac{100}{[74.7]}$	37,031		37,800	
c	() 40,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,639	$\frac{100}{[102.8]}$	38,559		37,000	
d	() 33,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,228	$\frac{100}{[85.0]}$	39,092		38,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	39,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -17.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -17.0	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 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +1.0	画地 +3.0	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 -1.0	環境 -15.0	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： 38,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、自己所有の中小規模の倉庫、事業所が多い工業地域であり、賃貸市場が形成されておらず適切な賃貸事例の収集が困難であるため、適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ