

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	51,400 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 15 日	(6) [令和 2 年1月]	41,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区中中原 2 丁目 2 2 2 0 番 3 0				地積 (㎡)	235	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)				
	1 : 1.2	建築中	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	三ヶ森 1.8 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、			規模	250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	丘陵地を造成した高台の住宅地	街路	6 m 市道	交通施設	筑豊電鉄三ヶ森駅東方 1.8 km	法令規制	1 中専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	特に地域要因に変動は認められず、現状にて推移するものと思われる。周辺地域での宅地分譲は好調であり、地価は上昇基調で推移している。新型コロナウイルスの影響は、今のところ顕在化していないが、先行き不透明。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,800 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	37,200 円 / ㎡									
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区中南部を中心とする住宅地域であり、需要者の中心は、圏域内に居住の八幡西区、小倉北区心部等に通勤するサラリーマン層を主とする一次取得者である。周辺での新興住宅団地の分譲も好調であり、既存の住宅団地である当該地域についても、需給は比較的安定的に推移している。当該地域での取引の中心となる価格帯は、土地のみで 1, 2 0 0 万円前後、新築戸建で 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円前後と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域には貸家目的のアパートも若干見受けられるが、土地取引は自用のものが中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められたものと思料する。快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、需給圏内の住宅地の需給動向並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	55,000 円 / ㎡	[100.9]	100	100	[100.0]	51,300					
	公示価格	円 / ㎡	100	[100.0]	[108.2]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,000 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		価格形成要因	変動状況	要因	当区の人口は減少傾向にあるが、新興住宅団地や利便性に優る選好性の高い住宅地を中心に、地価は上昇傾向で推移している。				
	代表標準地	標準地	-					地域要因	地域要因に大きな変動はないが、周辺での宅地分譲や中古住宅の販売等は順調に推移しており、需給の改善が見られる。			
	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 +0.8 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 10801	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	西6.7 m県道 北3.2 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	八幡西02C - 10504	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	八幡西02C - 10909	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	八幡西02C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m道路		1 中専 (60,200) 宅造規制区域		
e	八幡西02C - 10805	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北西11 m市道 北東7.5 m 角地		2 住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 53,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	54,504	$\frac{100}{[109.2]}$	49,912	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,900	
b	() 57,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	56,798	$\frac{100}{[98.0]}$	57,957	画地 0.0 行政 0.0	58,000	
c	() 36,575	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	45,154	$\frac{100}{[87.3]}$	51,723	その他 0.0	51,700	
d	() 67,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,759	$\frac{100}{[126.0]}$	53,777	その他 0.0	53,800	
e	() 54,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	54,394	$\frac{100}{[116.7]}$	46,610	$[100.0]$ 100	46,600	
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 0.00	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 +5.0	画地 -1.0	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 +1.0	環境 0.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -19.0	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 +5.0	環境 +20.0	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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	2,692,760	533,663	2,159,097	1,782,690	376,407	(0.9750) 366,997	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,738,024 円 (37,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	96.00	L S 2 F		192.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専	60%	200%	200%	235㎡	14.3 m x 16.7 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階建、ファミリータイプ、平均床面積 48.0㎡各階2戸			有効率の理由	100.0%	外階段使用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	96.00	100.0	96.00	1,191	114,336	1.0	114,336
2 ~	共同住宅	96.00	100.0	96.00	1,191	114,336	1.0	114,336
~								
~								
~								
計		192.00	100.0	192.00		228,672		228,672
年額支払賃料				228,672 円 x 12ヶ月 = 2,744,064 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,744,064 円 x 4.0 % + 円 x % = 109,763 円				
以上計 + a+ - -				2,634,301 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				228,672 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,195 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 %) 228,672 円 x 96.0 % x 0.2563 = 56,264 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 + + +				2,692,760 円 (11,459 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11004	1,065 (1,019)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,183	対象基準階の 月額実質賃料 1,217 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 10997	1,287 (1,282)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,250	月額支払賃料 (1,191 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	109,200 円	27,300,000 x	0.4 %
維持管理費	109,763 円	2,744,064 x	4.0 %
公租公課	土地 28,100 円	査定額	
	建物 232,000 円	27,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	533,663 円 (	2,271 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	27,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 192.00 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	1,782,690 円 (7,586 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,692,760 円	
総費用		533,663 円	
純収益 -		2,159,097 円	
建物等に帰属する純収益		1,782,690 円	
土地に帰属する純収益 -		376,407 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		366,997 円 (1,562 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,738,024 円 (	37,200 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州八幡西(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,000 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 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区光貞台 2 丁目 1 6 番 2 「光貞台 2 - 1 6 - 2」				地積 (m ²)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 270 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、			規模	225 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	八幡西区北西部の戸建住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 折尾駅 北方 3 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	八幡西区北西部に位置する大型の戸建住宅団地で、地域要因の変化は見られないが、周辺での住宅地の需要、供給ともに活発であり、地価水準は上昇基調にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 折尾駅を中心とする八幡西区北部の戸建住宅地の存する範囲。圏域内の主な需要者は八幡西区及びその周辺市町の居住者等が多い。圏域内では、公的機関の大型土地区画整理事業による住宅地の分譲や民間業者による大小規模の住宅地分譲等が行われ、供給に応じた需要は堅調で、取引価格も上昇基調で推移している。圏域内の中心となる取引価格については、新築の土地建物で 3,000 万円から 4,000 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	近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並び既存の戸建住宅地域で、賃貸アパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が成熟していないため収益還元法の適用を断念した。よって、本件では、取引事例比較法による比準価格により鑑定評価額を決定することとなるが、その際、圏域内での住宅地の需給動向や価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 59,700 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	好調な経済の下、地価は総じて上昇基調で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価へ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 八幡西 - 22 公示価格 61,400 円 / m ²				(地域)	市内でも人気のある J R 折尾駅勢圏の住宅地では、需給ともに堅調で地価は上昇基調にあるが、上記要因の影響が懸念される。		
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 +1.0 %	(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	八幡西02C-10109	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道 南7.8 m 角地		1 低専 (70,200)	
b	八幡西02C-10203	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	八幡西02C-10113	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	八幡西02C-10602	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		2 低専 (70,100)	
e	八幡西02C-10814	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 71,155	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	70,266	100 [114.6]	61,314	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	62,500
b	() 62,326	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	63,573	100 [101.2]	62,819	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	64,100
c	() 60,395	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	58,988	100 [97.0]	60,812	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	62,000
d	() 58,367	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	58,253	100 [93.6]	62,236	その他 0.0	63,500
e	() 58,269	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	63,474	100 [105.1]	60,394	[102.0] 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 +0.30	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 62,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の近隣地域は八幡西区北西部の第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地で、地域内では自らの戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	52,600 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 15 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区日吉台 2 丁目 1 2 7 9 番 4 9 「日吉台 2 - 8 - 7」			地積 (m ²)	237	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西 5 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道	交通施設	折尾駅 西方 1.2 km 法令 2 低専 (60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	折尾駅に比較的近い旧来からの住宅地域である。折尾駅周辺の開発により利便性は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。新型コロナウイルスの影響は、今のところ顕在化していないが先行き不透明である。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	34,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区北部及び若松区西部の J R 鹿児島本線折尾駅、筑豊本線本城駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、圏域内に住む福岡市や北九州都心部への通勤者である。周辺では学研都市のほか隣接地区でも宅地分譲が行われ、住宅地はやや供給過多の状況であるが、折尾駅周辺の開発事業等の影響を受け、圏域内の需給は改善傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1,300 万円前後、新築戸建てで 3,000 万円前後と思われる。							
(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、価格牽連性の高い類似地域の取引事例から求められたものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格が求められたと判断される。一方、当該地域には共同住宅も散見されるが、土地取引は自用のものが中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められたものと思料する。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、前年価格との整合性、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	59,700 円 / m ²	[103.9]	100	100	[101.0]	52,900	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	59,700 円 / m ²		100	[102.0]	[116.2]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,800 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	当区の人口は減少傾向にあるが、新興住宅団地や利便性に優る選好性の高い住宅地を中心に、地価は上昇傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		要因		(地域)	地域要因に大きな変動はないが、折尾駅周辺での整備事業の進捗に伴い、地価は上昇傾向で推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円 / m ²	の					
	変動率	年間 +1.5 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西02C - 10111	北九州市八幡西区		更地	()	台形	南西6 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,200)				
b	八幡西02C - 11504	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)				
c	八幡西02C - 11109	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東5 m市道		2 低専 (60,100)				
d	八幡西02C - 10907	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北4.6 m市道		1 住居 (60,184)				
e	八幡西02C - 11106	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	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	() 62,916	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	60,761	$\frac{100}{[114.8]}$	52,928	街路 0.0 交通・接近 0.0	53,500			
b	() 52,433	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,167	$\frac{100}{[101.0]}$	52,641	環境 0.0	53,200			
c	() 50,473	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,725	$\frac{100}{[100.0]}$	50,725	画地 +1.0	51,200			
d	() 67,370	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,707	$\frac{100}{[123.1]}$	55,002	行政 0.0	55,600			
e	() 47,607	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,214	$\frac{100}{[101.9]}$	52,222	その他 0.0 [101.0] 100	52,700			
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 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 +0.10	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	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	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 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,117,367	629,970	2,487,397	2,135,310	352,087	(0.9750) 343,285	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,173,452 円 (34,500 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	115.00	L S 2 F		230.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2低専	60%	100%	100%	237㎡	13.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階建、ファミリータイプ、平均床面積 57.5㎡各階2戸			有効率の理由	100.0%	外階段使用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,151	132,365	1.0	132,365
2 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,151	132,365	1.0	132,365
~								
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		264,730		264,730
年額支払賃料					264,730 円 x 12ヶ月 = 3,176,760 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,176,760 円 x 4.0 % + 円 x % = 127,070 円			
以上計 + a+ - -					3,049,690 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					264,730 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,541 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 264,730 円 x 96.0 % x 0.2563 = 65,136 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 + + +					3,117,367 円 (13,153 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11401	1,173 (1,173)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,173	対象基準階の 月額実質賃料 1,177 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11402	1,122 (1,122)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,181	月額支払賃料 (1,151 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	130,800 円	32,700,000 x	0.4 %
維持管理費	127,070 円	3,176,760 x	4.0 %
公租公課	土地 28,800 円	査定額	
	建物 277,900 円	32,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	629,970 円 (	2,658 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	32,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 230.00 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	2,135,310 円 (9,010 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,117,367 円	
総費用		629,970 円	
純収益 -		2,487,397 円	
建物等に帰属する純収益		2,135,310 円	
土地に帰属する純収益 -		352,087 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		343,285 円 (1,448 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,173,452 円 (	34,500 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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	78,600 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 15日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区山寺町10番7「山寺町9-20」				地積 (㎡)	353	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	1.2:1	住宅 W1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北10m市道	水道、ガス、下水	黒崎1.3km		
	範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 100m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、		規模 300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	中心市街地周辺に位置する利便性が良好で閑静な住宅地域	街路	10m市道	交通施設	黒崎駅 南西方1.3km	法令 1住居(70,200)準防 規制
地域要因の将来予測	一般住宅にアパート等も混在する住宅地域で、当面現状推移と予測する。周辺への商業施設の進出等利便性向上もあり、今年初旬まで需要・地価は強含みだったが、コロナ禍で今後暫くは横ばいで推移と予測する。							
(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	80,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	57,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特にJR黒崎駅圏及び周辺各駅圏の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅取得者層。周辺への商業施設の進出等利便性向上もあり、今年初旬まで閑静で利便性が良好な近隣地域の需要・地価は強含みだったが、コロナ発生以降は横ばいで推移中。需要の中心的価格帯は、土地300㎡で2,100~2,600万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、黒崎駅を中心に周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。共同住宅も存するが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。対象地は、利便性や快適性を重視する住宅地であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	標準地番号		100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	北九州八幡西(県) - 7		100	100	[100.0]	78,400		
(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	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	
	77,800 円/㎡		100	100	[100.0]	78,400		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	代表標準地 標準地 標準地番号		100	100	[93.1]	78,400		
	公示価格							
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %					
				変動 形 成 要 因	変動 形 成 要 因			
				(一般的要因)	当区の人口は微減、高齢化率は上昇。利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価は横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。			
				(地域要因)	地域要因に特に変動はない。中心市街地周辺の閑静で利便性が良い地域で、需要・地価は横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。			
				(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C-10705	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西6 m市道		近商 (90,300)		
b	八幡西02C-11303	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西11 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,200)		
c	八幡西02C-10605	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東4 m市道		1 住居 (70,160)		
d	八幡西02C-11404	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		2 住居 (60,200)		
e	八幡西02C-10816	北九州市八幡西区		更地	()	台形	北東6 m市道 南6 m 角地		準工 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 70,714	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,138	100 [86.5]	82,240	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	82,200	
b	() 71,606	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	69,678	100 [95.1]	73,268	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	73,300	
c	() 66,524	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,657	100 [83.2]	80,117	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	80,100	
d	() 66,185	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	66,317	100 [84.5]	78,482	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	78,500	
e	() 74,022	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	71,866	100 [82.3]	87,322	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	87,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	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 0.0	環境 -16.0	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： 80,300 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	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,779,881	1,187,300	4,592,581	3,715,570	877,011	(0.9750) 855,086	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	20,359,190 円 (57,700 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	200.00	L S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	200%	353㎡	20.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階約50㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段使用の為

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,240	248,000	1.0	248,000	1.0	248,000
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,240	248,000	1.0	248,000	1.0	248,000
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		496,000		496,000		496,000
年額支払賃料						496,000 円 x 12ヶ月 = 5,952,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,952,000 円 x 5.0 % 円 x % = 297,600 円				
以上計 + a+ - -						5,654,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						496,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,712 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 %) 496,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 120,769 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						5,779,881 円 (16,374 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11001	1,111 (1,111)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,218	対象基準階の月額実質賃料 1,268 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11002	1,244 (1,218)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,365	月額支払賃料 (1,240 円/㎡)
c	八幡西02C (賃) - 11103	1,087 (1,087)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	1,122	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	227,600 円	56,900,000 x	0.4 %
維持管理費	297,600 円	5,952,000 x	5.0 %
公租公課	土地 64,700 円	査定額	
	建物 483,600 円	56,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,187,300 円 (	3,363 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	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	56,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 400.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	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	3,715,570 円 (10,526 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,779,881 円
総費用			1,187,300 円
純収益 -			4,592,581 円
建物等に帰属する純収益			3,715,570 円
土地に帰属する純収益 -			877,011 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			855,086 円 (2,422 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	20,359,190 円 (		57,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡西(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	82,300 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 9日	(6) [令和 2年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区岡田町8番4「岡田町3-25」			地積 (㎡)	227	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	台形 1:1.2	住宅 LS 3	一般住宅のほか共同住宅も多い利便な住宅地域	南西8m 市道	水道、ガス、下水	黒崎700m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、規模			210㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢であるが、利便性の高い都心部付近の住宅地域	街路	南西8m市道	交通施設	JR黒崎駅 南方700m 法令 1住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	黒崎駅アーケード街商業地を通り抜けたやや高台の住宅地域で、戸建住宅、共同住宅等の地域である。黒崎駅を中心とする商業地域の外縁部に位置する住宅地の地価水準は、上昇傾向である。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	59,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	代替・競争等の関係にある同一需給圏は八幡西区北部の住宅地域一円である。対象基準地は黒崎駅南方の小高い住宅地域である。生活の利便性は良いが地価水準が高く、購入者層が限定される。所得水準の高い階層にとっては好まれる地域である。新築の土地建物総額で4,500万円程度であるので、購入者は経済的に余裕のある者等である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	八幡西区内で利便性が良く、地価水準の高い地域である。共同住宅も見られるが自己使用目的中心の取引が多い。居住の快適性の観点から収益価格が若干低く求められた。よって、比準価格を標準として収益価格を参酌し、周辺の地価調査基準地価格等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	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	
	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	北九州八幡西(県) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	72,500 円/㎡	[100.7]	100	100	[100.0]	81,700				
			100	[100.0]	[89.4]	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 81,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動要因		
	変動率	年間 +1.2 %	半年間	%	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調であったが、令和2年初頭のコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。					
					(地域要因)	黒崎の中心街の南側背後の住宅地域で根強い人気がある。単価と総額の関係で土地需要は限定される。地価水準は上昇の傾向である。					
					(個別的要因)	個別的要因については、特に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	八幡西02C - 10303	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1住居 (70,200)	
b	八幡西02C - 10106	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	西5.8 m市道 南6 m 角地		1中専 (70,200) 宅造規制区域	
c	八幡西02C - 10816	北九州市八幡西区		更地	()	台形	北東6 m市道 南6 m 角地		準工 (70,200)	
d	八幡西02C - 11309	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道 北西3 m 二方路		1中専 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 100,550	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	96,336	$\frac{100}{[114.8]}$	83,916	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	83,900
b	() 96,687	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	91,995	$\frac{100}{[91.2]}$	100,872	画地 0.0 行政 0.0	101,000
c	() 74,022	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,866	$\frac{100}{[85.4]}$	84,152	その他 0.0	84,200
d	() 70,890	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	70,679	$\frac{100}{[84.4]}$	83,743	その他 0.0	83,700
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0		
			画地 +5.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0		
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0		
			画地 +1.0	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： 83,900 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,255,844	631,912	2,623,932	2,043,890	580,042	(0.9750) 565,541	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	13,465,262 円 (59,300 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 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	13.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 55 ㎡のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,270	139,700	1.0	139,700
2 ~	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,270	139,700	1.0	139,700
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		279,400		279,400
年額支払賃料				279,400 円 x 12ヶ月 = 3,352,800 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)				保証金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,352,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 167,640 円				
以上計 + a+ - -				3,185,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				279,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,654 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 %) 279,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 68,030 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 + + +				3,255,844 円 (14,343 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11393	1,380 (1,379)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,314	対象基準階の 月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11396	1,152 (1,151)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,097	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	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	134,112 円	3,352,800 x	4.0 %
公租公課	土地 44,000 円	査定額	
	建物 266,000 円	31,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	631,912 円 (	2,784 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(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	31,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 220.00 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	2,043,890 円 (9,004 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,255,844 円	
総費用		631,912 円	
純収益 -		2,623,932 円	
建物等に帰属する純収益		2,043,890 円	
土地に帰属する純収益 -		580,042 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		565,541 円 (2,491 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,465,262 円 (	59,300 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	古澤不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区引野1丁目12番7「引野1-12-11」				地積(㎡)	328	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	黒崎3.4km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 120m、北 120m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	JR黒崎駅 南西方 3.4km	法令	1住居(60,200)				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅のほか低層の共同住宅も混在する住宅地域である。明確な地域要因の変動は見られないが、交通上の利便性が高いことから、住宅地の需要は高く、地価水準は上昇傾向が続いている。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	45,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の既存住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する八幡西区内の居住者である。近隣地域は、旧来からの住宅地域で、交通上の利便性が高いことから、当該地域内での住宅地需要は安定している。取引価格の中心価格帯は、規模等によりある程度のバラツキはあるが、新築物件で総額3500万円程度となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、八幡西区内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因の比較等補修正を適正に行い試算した。収益価格は、最有効使用の賃貸用建物を想定して試算したが、元本としての土地価格に見合った賃料収益が見込めないことなどの理由から、若干低位のものとなった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	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	北九州八幡西(県) - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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	55,000 円/㎡	[100.9]	100	100	[100.0]	63,100				
			100	[100.0]	[87.9]	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 64,000 円/㎡		価格変動形状要因		(一般的要因)	八幡西区は高齢化及び人口減少傾向が続いているが、地価は持ち直し傾向にある。今後新型コロナウイルス感染症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		価格変動形状要因		(地域要因)	黒崎都心部外縁の住宅地では、交通上の利便性等により、住宅地としての需要は高く、取引価格も上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動形状要因		(個別的要因)	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。					
	公示価格	円/㎡	価格変動形状要因								
	変動率	年間 +0.8%	半年間	%							

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西02C-10708	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東4.1 m市道		1 住居 (60,164)	
b	八幡西02C-10111	北九州市八幡西区		更地	()	台形	南西6 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,200)	
c	八幡西02C-10606	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西8 m市道 北西8 m 南5 m 三方路		1 住居 (70,200)	
d	八幡西02C-10301	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北4.6 m市道		2 住居 (60,184)	
e	八幡西02C-11404	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		2 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 59,556	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	60,330	100 [93.1]	64,801	街路 0.0 交通・接近 0.0	64,800
b	() 62,916	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [105.1]	60,761	100 [93.6]	64,916	環境 0.0	64,900
c	() 61,153	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	65,726	100 [100.0]	65,726	画地 0.0	65,700
d	() 65,009	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,919	100 [101.9]	64,690	行政 0.0	64,700
e	() 66,185	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	66,317	100 [97.9]	67,740	その他 0.0 [100.0] 100	67,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0		
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.07	街路 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 -6.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,700 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	4,219,546	797,356	3,422,190	2,781,780	640,410	(0.9750) 624,400	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	14,866,667 円 (45,300 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 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	328㎡	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	50㎡程度の3DKのファミリータイプを想定した(各階3戸、計6戸)。			有効率の理由	100.0%	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,207	181,050	1.0	181,050	1.0	181,050
2 ~	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,207	181,050	1.0	181,050	1.0	181,050
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		362,100				362,100
年額支払賃料						362,100円 x 12ヶ月 = 4,345,200円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されている。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						4,345,200円 x 5.0% 円 x % = 217,260円				
以上計 + a+ - -						4,127,940円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						362,100円 x 95.0% x 1.00% = 3,440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%) 362,100円 x 95.0% x 0.2563 = 88,166円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						4,219,546円 (12,864円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11401	1,173 (1,173)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,247	対象基準階の月額実質賃料 1,234円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11402	1,122 (1,122)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,220	月額支払賃料 (1,207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	170,400 円	42,600,000 x	0.4 %
維持管理費	130,356 円	4,345,200 x	3.0 %
公租公課	土地 49,300 円	査定額	
	建物 362,100 円	42,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	797,356 円 (	2,431 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 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	2,781,780 円 (8,481 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,219,546 円	
総費用		797,356 円	
純収益 -		3,422,190 円	
建物等に帰属する純収益		2,781,780 円	
土地に帰属する純収益 -		640,410 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		624,400 円 (1,904 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,866,667 円 (	45,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 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 7日	(6) [令和 2年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区青山3丁目10番3「青山3 10 2」			地積(㎡)	264	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)					
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	黒崎2.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 250m、北 100m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 17m、規模			270㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	黒崎都心部の外縁に位置する既存住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	黒崎駅 南西方2.2km 法令 1中専(60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域は都心部に近い品等の高い既存住宅地であり、大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。地価水準は新型コロナウイルスの影響で落ち込んだ時期もあるがやや上昇の傾向。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	49,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区の都心部に近い住宅地の存在する範囲。当該地域の主な需要者は、市内の居住者が多いほか、周辺市町からの流入も見られる。周辺では大型商業施設の開業や社跡地の住宅団地化など利便性が向上し、住宅地需要の喚起が期待される。今後の住宅地の需給動向が注視される。圏域内での需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の新築物件で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	対象不動産の存する地域は、主として自用目的での取引が支配的で、低層アパート等のほかは収益不動産もなく、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	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	[]	[]	[]					
(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	[]	[]	[]					
(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 72,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +0.7% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。</p> <p>(地域要因) 近隣地域は概ね利便性の確保された品等の高い住宅地域で、周辺の利便施設の集積の影響等もあり、需要は旺盛な地域である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動は見られない。</p>					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西02C - 10903	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6m市道 南東6m 角地		1住居 (70,200)					
b	八幡西02C - 10905	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南6m市道 東3.5m 角地		準工 (70,200)					
c	八幡西02C - 11309	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6m市道 北西3m 二方路		1中専 (60,200)					
d	八幡西02C - 11404	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		2住居 (60,200)					
e	八幡西02C - 11405	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1中専 (60,200) 宅造規制区域					
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	() 71,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	71,190	$\frac{100}{[96.9]}$	73,467	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	() 60,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	70,472	$\frac{100}{[98.7]}$	71,400		73,500 71,400				
c	() 70,890	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	70,679	$\frac{100}{[96.9]}$	72,940		72,900				
d	() 66,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,317	$\frac{100}{[90.2]}$	73,522		73,500				
e	() 68,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,098	$\frac{100}{[90.3]}$	76,520	[100.0] 100	76,500				
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 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	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 +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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境	-5.0
c	正常	% / 月 +0.13	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	-5.0
d	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-7.0
e	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,368,630	674,106	2,694,524	2,135,310	559,214	(0.9750) 545,234	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,981,762 円 (49,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	115.00	L S 2 F		230.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	264 ㎡	16.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2階建、各階2DKが2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	軽量鉄骨造の外階段建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	115.00	100.0	115.00	1,230	141,450	1.0	141,450
2 ~	共同住宅	115.00	100.0	115.00	1,230	141,450	1.0	141,450
~								
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		282,900		282,900
年額支払賃料				282,900 円 x 12ヶ月 = 3,394,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 72,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,394,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 169,740 円				
以上計 + a+ - -				3,297,060 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				282,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,688 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 %) 282,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 68,882 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 + + +				3,368,630 円 (12,760 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10999	1,178 (1,177)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,240	対象基準階の 月額実質賃料 1,257 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 10998	1,152 (1,151)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,152	月額支払賃料 (1,230 円/㎡)
c	八幡西02C (賃) - 10997	1,287 (1,282)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,287	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	130,800 円	32,700,000 x	0.4 %
維持管理費	156,006 円	3,466,800 x	4.5 %
公租公課	土地 44,000 円	査定額	
	建物 277,900 円	32,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	674,106 円 (	2,553 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	32,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 230.00 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	2,135,310 円 (8,088 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,368,630 円
総費用			674,106 円
純収益 -			2,694,524 円
建物等に帰属する純収益			2,135,310 円
土地に帰属する純収益 -			559,214 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			545,234 円 (2,065 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,981,762 円 (		49,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目17番118 「星ヶ丘3-17-18」				地積(㎡)	247	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60) (その他)地区計画等				
(2)近隣地域	1.2:1	住宅W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	木屋瀬3.6km					
	範囲	東 150m、西 550m、南 150m、北 250m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15m、規模 250㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	隣接する直方市との境界に近い郊外型大規模住宅団地	街路	標準方位北6m市道	交通施設	木屋瀬駅 南東方3.6km	法令 1低専(40,60)地区計画等 規制			
地域要因の将来予測	大規模商業施設に隣接し、利便性・住環境が良好な一般住宅地域として当面現状推移と予測する。地域内の住宅地需要は強く、今年初旬まで地価は強含みだったが、コロナ禍で今後暫くは横ばいで推移と予測する。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接しており、今年初旬まで利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は堅調だったが、コロナ発生以降は横ばいで推移中。需要の中心価格帯は、土地250㎡で1,000~1,200万円強程度。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、近隣地域及び周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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/㎡)	内訳	標準街路	地	街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		内訳	標準街路	地	街路
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	[]	100	100	[]		内訳	標準街路	地	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	標準街路	地	街路
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 円/㎡			価格変動 形状形成 要因	〔一般的要因〕	当区の人口は微減、高齢化率は上昇。利便性及び住環境が良い住宅地域の需要・地価は横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。					
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に特に変動はない。郊外の利便性・住環境が良い住宅地域で、需要・地価は横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。				
変動率 年間 +0.9% 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因については特に変動は見られない。						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 10206	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南16 m市道		1低専(40,60)地区計画等		
b	八幡西02C - 11002	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西8 m市道 南西6 m 準角地		1低専(50,60)建物高最高10mその他		
c	八幡西02C - 11302	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南16 m市道		1低専(40,60)地区計画等		
d	八幡西02C - 11399	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西17 m市道 北西3.5 m 北東6 m 三方路		1低専(50,60)地区計画等		
e	八幡西02C - 10412	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1低専(40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,976	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,574	$\frac{100}{[103.0]}$	45,217	街路 0.0 交通・接近 0.0	46,600	
b	() 33,294	$\frac{100}{[70.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,054	$\frac{100}{[101.0]}$	45,598	環境 0.0	47,000	
c	() 47,574	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46,881	$\frac{100}{[103.0]}$	45,516	画地 +3.0	46,900	
d	() 43,941	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	44,289	$\frac{100}{[100.0]}$	44,289	行政 0.0 その他 0.0	45,600	
e	() 44,513	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,513	$\frac{100}{[100.0]}$	44,513	[103.0] 100	45,800	
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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	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 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 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 15 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区浅川台 1 丁目 8 4 9 番 2 2 「浅川台 1 - 1 4 - 2 6」				地積 (㎡)	270	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 1.6 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19 m、規模			250 ㎡程度、形状			長方形
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 折尾駅北西方 1.6 km	法令 1 中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	折尾駅に比較的近い旧来からの住宅地域である。折尾駅周辺の開発により利便性は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。新型コロナウイルスの影響は、今のところ顕在化していないが先行き不透明である。						
(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	61,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	37,500 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区北部及び若松区西部の J R 鹿児島本線折尾駅、筑豊本線本城駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、圏域内に住む福岡市や北九州都心部への通勤者である。周辺では学研都市のほか隣接地区でも宅地分譲が行われ、住宅地はやや供給過多の状況であるが、折尾駅周辺の開発事業等の影響を受け、圏域内の需給は改善傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1,500 万円前後、新築戸建てで 3,200 万円前後と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域には共同住宅も散見されるが、土地取引は自用のものが中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められたものと見做す。快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、需給圏内の住宅地の需給動向並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[103.9]	100	100	[100.0]	59,900	+2.0	-3.0
	59,700 円 / ㎡	100	[102.0]	[101.6]	100		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 59,100 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的 要因)	当区の人口は減少傾向にあるが、新興住宅団地や利便性に優る選好性の高い住宅地を中心に、地価は上昇傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域 要因)	地域要因に大きな変動はないが、折尾駅周辺での整備事業の進捗や浅川地区での宅地分譲も好調で、地価は上昇傾向で推移している。			
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西02C - 11105	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南4 m私道		1中専 (60,160)					
b	八幡西02C - 11107	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		1住居 (60,200)					
c	八幡西02C - 11111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	西6.5 m市道 北西6.5 m 準角地		1中専 (70,200)					
d	八幡西02C - 11118	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)					
e	八幡西02C - 10602	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		2低専 (70,100)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 51,411	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,131	$\frac{100}{[85.5]}$	60,972	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	61,000				
b	() 67,889	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,568	$\frac{100}{[107.8]}$	63,607	0.0 0.0 0.0	63,600				
c	() 48,788	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,643	$\frac{100}{[93.1]}$	58,693	0.0 0.0	58,700				
d	() 56,931	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	56,649	$\frac{100}{[93.1]}$	60,847	0.0	60,800				
e	() 58,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,253	$\frac{100}{[94.1]}$	61,905	[100.0] 100	61,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-5.0
d	正常	% / 月 +0.15	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 -3.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,037,870	820,392	3,217,478	2,781,780	435,698	(0.9750) 424,806	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	10,114,429 円 (37,500 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	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	13.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造 2 階建、ファミリータイプ、平均床面積 50 ㎡各階 3 戸			有効率の理由	100.0 %	外階段使用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,143	171,450	1.0	171,450
~							1.0	171,450
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		342,900		342,900
年額支払賃料				342,900 円 x 12ヶ月 = 4,114,800 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)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,114,800 円 x 4.0 % + 円 x % = 164,592 円				
以上計 + a+ - -				3,950,208 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				342,900 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,292 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 %) 342,900 円 x 96.0 % x 0.2563 = 84,370 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,037,870 円 (14,955 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西 0 2 C (賃) - 11499	1,124 (1,078)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,183	対象基準階の 月額実質賃料 1,168 円/㎡
b	八幡西 0 2 C (賃) - 10799	1,129 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,152	月額支払賃料 (1,143 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	170,400 円	42,600,000 x	0.4 %
維持管理費	164,592 円	4,114,800 x	4.0 %
公租公課	土地 38,100 円	査定額	
	建物 362,100 円	42,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	820,392 円 (	3,038 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 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	2,781,780 円 (10,303 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,037,870 円	
総費用		820,392 円	
純収益 -		3,217,478 円	
建物等に帰属する純収益		2,781,780 円	
土地に帰属する純収益 -		435,698 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		424,806 円 (1,573 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,114,429 円 (	37,500 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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区馬場山東1丁目33番68 「馬場山東1-9-25」				地積(㎡)	263	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)		
	1:1.2	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	西8m市道	水道、ガス、下水	楠橋3.1km			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 300m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、			規模	250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	中規模の戸建住宅が多い郊外の住宅団地	街路	標準方位北8m市道	交通施設	楠橋 北東方3.1km 法令 1低専(50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の中規模住宅が建ち並び住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測される。地価水準は新型コロナウイルス感染症の影響もあり横ばい推移である。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏内は、八幡西区南西部付近の住宅地域が特に価格牽連性が強い。当該地域の需要者は、八幡西区及び同区周辺の居住者が大半である。周辺を含め土地区画整理事業や民間のミニ開発等による住宅地の供給が多く見られ、やや供給過剰気味である。特に利便性の劣る住宅地の需要は少ない状況にある。圏域内での需要は、土地のみの取引は少なく、中古建物付の物件が需要の中心となり、総額で1000万～1500万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層戸建住宅の建ち並び地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は八幡西区南西部の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 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	33,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	31,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +5.0 0.0 +2.0 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 32,000 円/㎡		価格変動 形成要 因の	〔一般的要因〕 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。					
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 近隣地域は当区南部の都心から離れた住宅地域で大きな環境変化も見られず、住宅地の需要としてはやや弱い地域である。						〔個別的要因〕 個別的要因の変動は見られない。
	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	八幡西02C - 10803	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	八幡西02C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北東25 m 二方路		1 住居 (60,200)		
c	八幡西02C - 11116	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南西4.7 m私道		1 低専 (40,80) 風致地区		
d	八幡西02C - 11004	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.8 m市道 南4.3 m 準角地		1 住居 (60,192)		
e	八幡西02C - 11399	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西17 m市道 北西3.5 m 北東6 m 三方路		1 低専 (50,60) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,249	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	29,368	100 [89.4]	32,850	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,900	
b	() 30,303	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,709	100 [93.3]	31,842	環境 0.0 画地 0.0	31,800	
c	() 26,845	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,899	100 [85.6]	31,424	行政 0.0	31,400	
d	() 30,271	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	29,971	100 [94.2]	31,816	その他 0.0	31,800	
e	() 43,941	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.9]	44,289	100 [137.0]	32,328	[100.0] 100	32,300	
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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0	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 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 -11.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	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 +7.0	環境 -11.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	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 +33.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。							
(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	対象基準地の存する近隣地域は八幡西区の郊外にあって、都市計画法上、第一種低層住居専用地域に指定された住宅地で、当該地域内では、自用の戸建住宅が支配的であり、適切な賃貸事例を入手できなかったため、収益還元法の適用を断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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
北九州八幡西(県) - 11	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,100 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 6 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区泉ヶ浦3丁目2701番459 「泉ヶ浦3-10-3」			地積 (m ²)	228	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,100)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西8 m 市道	水道、ガス、下水	折尾2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			225 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 8 m市道	交通 施設	J R 折尾駅南東方2.5 km	法令 規制	2低専 (60,100)
	地域要因の将来予測	住宅地域として概ね成熟しており、今後も当面は現状にて推移すると予測する。需要は概ね堅調であるが、地価水準は底打ち感が見られ、横ばい基調にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	51,100 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、北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は中位にあるものと思料する。市場において取引される価格帯は、250 m ² 程度の土地で概ね 1,250 万円前後が主流となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な標準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	北九州八幡西(県) - 14							
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[101.0]			
	55,000 円 / m ²	100	[100.0]	[110.1]	100	50,900		
(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 51,100 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 成 要 因 の	(一般 的 要 因)	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(地 域 要 因)	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、地価水準は底打ち感が見られる。		
					(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西02C - 11098	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北4.6 m市道		2低専 (60,100) 建物高最高10m 土砂災害警戒区域					
b	八幡西02C - 10809	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		2低専 (60,100)					
c	八幡西02C - 10506	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1中専 (60,200)					
d	八幡西02C - 10820	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西5 m 角地		1中専 (70,200)					
e	八幡西02C - 11306	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南東4 m市道 北東4 m 角地		1中専 (70,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 45,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	47,578	$\frac{100}{[92.2]}$	51,603	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	() 47,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	46,681	$\frac{100}{[92.2]}$	50,630	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
c	() 48,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,224	$\frac{100}{[98.7]}$	49,872	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
d	() 50,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	48,924	$\frac{100}{[97.8]}$	50,025	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
e	() 44,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,489	$\frac{100}{[92.5]}$	49,177	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
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 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-5.0
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	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
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	-5.0 +3.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,100 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、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 12	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	6,560,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区木屋瀬2丁目283番13 「木屋瀬2-18-14」				地積(㎡)	190	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北4.5m市道	水道、下水	木屋瀬500m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 160m、西 50m、南 150m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	木屋瀬駅 北西方500m	法令規制	1住居(60,180)	
	地域要因の将来予測	郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な住宅地域として当面現状推移と予測する。地域内の住宅地需要は底堅く、コロナの影響少なく、地価はほぼ横ばいで推移と予測する。						
(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	34,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部一帯の住宅地との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。当区郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な近隣地域の需要は底堅く、コロナの影響は少なく、地価はほぼ横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地200㎡で600～750万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、近隣地域及び周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州八幡西(県) - 16	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	34,300	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 34,500 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	当区の人口は微減、高齢化率は上昇。利便性・住環境が良い郊外部の既存住宅地域の需要・地価は底堅いが、今後コロナの影響に要注意。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域要因に特に変動はない。利便性・住環境が良い郊外部の既存住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。			
	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特に変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	八幡西02C - 11003	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道		1 住居 (60,200) 居住誘導区域			
b	八幡西02C - 11004	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	東4.8 m市道 南4.3 m 準角地		1 住居 (60,192)			
c	八幡西02C - 11508	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ整形	南5 m道路		1 住居 (60,200)			
d	八幡西02C - 10403	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	北東12 m市道		1 住居 (60,200)			
e	八幡西02C - 11502	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1 低専 (50,80) 居住誘導区域			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 33,643	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	34,330	100 [98.9]	34,712	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	34,700			
b	() 30,271	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	29,971	100 [88.3]	33,942	環境 画地	0.0 0.0	33,900			
c	() 19,053	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [60.0]	100 [100.0]	31,755	100 [90.8]	34,972	行政	0.0	35,000			
d	() 35,005	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,005	100 [99.5]	35,181	その他	0.0	35,200			
e	() 29,796	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,796	100 [89.3]	33,366	[100.0] 100	0.0 100	33,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 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	+1.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	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	-4.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 13	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	48,300 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 10 日	(6) [令和 2 年1月]	39,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区若葉 3 丁目 5 0 8 番 4 8 6 「若葉 3 - 1 3 - 2 7」			地積 (㎡)	225	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)
	1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	今池 500 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m 市道	交通 筑豊電鉄今池駅 南東 方 500 m	法令 1 低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、明確な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、下落傾向が続いていたが、やや好転の兆しが見られる。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,300 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の既存住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する八幡西区内の居住者である。近隣地域は、高台の住宅地域であることから住宅地需要は低調傾向にあったが、周辺地域の住宅地需要の高まりの影響を受け、若干持ち直しの傾向が見られる。取引価格の中心価格帯は、中古物件で、総額 1 , 7 0 0 万円程度となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、八幡西区内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因の比較等補正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が少なく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	北九州八幡西(県) - 14	[100.9]	100	100	[100.0]	47,700	0.0 地 街路 +4.0 0.0 域 交通 -1.0 0.0 要 環境 +13.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡	変動 形成 要因 の	(一般的 要因) 八幡西区は高齢化及び人口減少傾向が続いているが、地価は持ち直し傾向にある。今後新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。 (地域 要因) 黒崎都心部外縁の住宅地では、交通上の利便性等により、住宅地としての需要は高く、取引価格も上昇傾向にある。 (個別的 要因) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。				
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 11098	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北4.6 m市道		2低専 (60,100) 建物高最高10m 土砂災害警戒区域		
b	八幡西02C - 11503	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		2低専 (60,100) 居住誘導区域		
c	八幡西02C - 10503	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (50,80)		
d	八幡西02C - 10401	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形 角地	南西6 m市道 南東6 m		1低専 (50,60)		
e	八幡西02C - 11109	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東5 m市道		2低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	47,578	$\frac{100}{[102.0]}$	46,645	街路 0.0 交通・接近 0.0	46,600	
b	() 48,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,291	$\frac{100}{[96.9]}$	49,836	環境 0.0 画地 0.0	49,800	
c	() 49,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	48,605	$\frac{100}{[99.9]}$	48,654	行政 0.0	48,700	
d	() 51,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,142	$\frac{100}{[106.1]}$	47,259	その他 0.0	47,300	
e	() 50,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,725	$\frac{100}{[104.0]}$	48,774	$\frac{[100.0]}{100}$	48,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -4.0	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 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,300 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、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、高台に開発された戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域では、自己所有を目的とした住宅が中心であり、適正な賃料水準の把握が困難であるため、適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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
北九州八幡西(県) - 14	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区里中2丁目353番130 「里中2-8-16」				地積(㎡)	309	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	永犬丸500m				
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 250m、北 200m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	八幡西区中部の既存の住宅地域	街路	6m市道	交通施設	筑豊電鉄永犬丸駅 北方500m	法令規制	1住居(60,200)	
	地域要因の将来予測	私鉄沿線の既存住宅地であり、特記すべき環境変化も見られず、当面は現状維持で推移するものと予測される。地価水準については、取引価格は横ばいないし微増傾向で推移している。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	36,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は八幡西区中部及び南部に位置する戸建住宅地等の存する範囲として把握した。圏域内の需給動向については、周辺での大規模な分譲住宅地やミニ開発による住宅地供給が行われているが、供給過剰の感は特段なく、住宅地需要は堅調である。圏域内で中心となる価格帯は、画地規模でまちまちであるが、標準的な規模の土地で1,400~1,800万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域では賃貸アパート等の収益物件も散見されるが、自用の戸建住宅としての利用が支配的な住宅地であり、投資目的とした取引は少なく、自用目的での取引が大半である。よって、本件では、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考程度とし、さらに、地域の不動産需給動向や前年価格との均衡などを踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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 55,000 円/㎡			価格変動形状成因の	変動形状成因の	要因	好調な経済の下、地価は総じて上昇基調で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価への影響が懸念される。	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 八幡西 - 2 公示価格 55,500 円/㎡										要因	近隣地域及び周辺の住宅地では、地価は微増傾向で推移していたが、上記の一般的要因による影響が懸念される。
変動率		年間 +0.9%	半年間 0.0%	要因		個別的要因の変動は認められない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C-10820	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 南西5m 角地		1中専 (70,200)		
b	八幡西02C-11510	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北西6m市道		1中専 (60,200)		
c	八幡西02C-10608	北九州市八幡西区		建付地	()	台形	南西5.2m道路 北東3m 二方路		1住居 (70,200)		
d	八幡西02C-10296	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北4.7m市道		1中専 (60,188)		
e	八幡西02C-10598	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西4m市道 南4m 角地		1中専 (70,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 50,392	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	48,924	100 [84.2]	58,105	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	58,100	
b	() 52,899	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	52,899	100 [92.4]	57,250	環境 0.0	57,300	
c	() 48,553	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,699	100 [83.8]	58,113	画地 0.0	58,100	
d	() 54,900	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,284	100 [96.8]	57,112	行政 0.0	57,100	
e	() 48,691	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	46,745	100 [82.4]	56,729	その他 0.0 [100.0] 100	56,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	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 -3.0	交通・接近 -11.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 -7.0	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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 57,500円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,288,298	832,180	3,456,118	2,971,150	484,968	(0.9750) 472,844	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,258,190 円 (36,400 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	160.00	L S 2 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	309㎡	15.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	60㎡程度の3DKのファミリータイプを想定した(各階3戸、計6戸)。			有効率の理由	100.0%	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,150	184,000	1.0	184,000	1.0	184,000
2 ~	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,150	184,000	1.0	184,000	1.0	184,000
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		368,000				368,000
年額支払賃料						368,000円 x 12ヶ月 =				4,416,000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 (%))						4,416,000円 x 5.0 % 円 x % =				220,800円
以上計 + a+ - -										4,195,200円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						368,000円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,496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 %) 368,000円 x 95.0 % x 0.2563 =				89,602円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						4,288,298円 (13,878円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10101	1,014 (1,014)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,138	対象基準階の月額実質賃料 1,176円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11397	1,253 (1,177)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	1,232	月額支払賃料 (1,150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	182,000 円	45,500,000 x	0.4 %
維持管理費	132,480 円	4,416,000 x	3.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 386,700 円	45,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	832,180 円 (	2,693 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(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	45,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 320.00 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	2,971,150 円 (9,615 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,288,298 円	
総費用		832,180 円	
純収益 -		3,456,118 円	
建物等に帰属する純収益		2,971,150 円	
土地に帰属する純収益 -		484,968 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		472,844 円 (1,530 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,258,190 円 (	36,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西（県） - 15	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	9,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,800 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 14 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区大畑町 1 6 3 9 番 2 「大畑町 9 - 2 3」			地積 (m ²)	250	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 2.8 km	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 200 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 120 m、奥行 約 20 m、規模			240 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 . 5 m 市道	交通施設	八幡駅 東方 4.4 km 法令 2 低専 (60, 100) 規制	
	地域要因の将来予測	緩傾斜地勢を含む比較的区画整然とした住宅地域であるが、需要は弱含みである。価格形成要因に格別な変動はない。						
(3) 最有効使用の判定	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	39,800 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	同一需給圏の範囲を北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地一円と把握する。主たる需要者層は、小倉北区等に通勤するサラリーマン等の最終需要者層が中心である。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、高台に位置する近隣地域の不動産の市場競争力は平坦地と比較して低位にあるものと思料する。市場において取引される価格帯は、2 5 0 m ² 程度の土地で、概ね 1 , 0 0 0 万円前後が中心となってい							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であるため、賃貸市場は未成熟であるので収益価格は試算しなかった。類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を得られたので、市場性を反映した標準価格を得られた。以上より、標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西（県） - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 其他 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	55,000 円 / m ²	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [142.7]	[100.0] 100	38,900	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 40,000 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 変動率 年間 -0.5 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的要因)	北九州地区の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある。個人消費は大幅に減少、住宅投資は弱い動きとなっている。		
					(地域要因)	やや高台に位置する比較的閑静な戸建住宅地域であり、取引は少なく、地価下落は弱含みに推移している。		
					(個別的要因)	価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西02C - 10511	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 南4 m 角地		1中専 (70,160)	
b	八幡西02C - 10698	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道 西4 m 角地		1中専 (70,200)	
c	八幡西02C - 11306	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南東4 m市道 北東4 m 角地		1中専 (70,160)	
d	八幡西02C - 11497	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 南東4 m 準角地		1中専 (70,160) 宅造規制区域	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 41,156	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.7]}$	41,948	$\frac{100}{[109.1]}$	38,449	街路 0.0 交通・接近 0.0	38,400
b	() 36,994	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,840	$\frac{100}{[105.0]}$	40,800	環境 0.0 画地 0.0	40,800
c	() 44,124	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,489	$\frac{100}{[110.6]}$	41,129	行政 0.0	41,100
d	() 41,476	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,663	$\frac{100}{[104.0]}$	39,099	その他 0.0	39,100
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +4.0		
			画地 -1.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -16.0	環境 +33.0		
			画地 -3.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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： 39,800 円/㎡〕			

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

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

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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 16	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	8,610,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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 7日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区茶屋の原4丁目1403番57 「茶屋の原4 10 3」				地積(㎡)	257	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)	
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	楠橋1.3km		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、			規模	250㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	中規模の戸建住宅が多い郊外の住宅団地	街路	標準方位北6m市道	交通施設	楠橋 北東方1.3km 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の中規模住宅が建ち並び住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測され、地価水準は新型コロナウイルス感染症の影響もあり横ばい推移である。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏内は、八幡西区南西部を中心とする住宅地域である。当該地域の需要者は、八幡西区及び同区周辺の居住者が大半である。周辺を含め土地区画整理事業や民間のミニ開発等による住宅地の供給が多く見られ、やや供給過剰気味である。特に利便性の劣る住宅地の需要は少ない状況にある。圏域内での需要は、土地のみの取引は少なく、中古建物付の物件が需要の中心となり、総額で1000万～1500万円程度が多い状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層戸建住宅の建ち並び地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は八幡西区南西部の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもっ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	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			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,500 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %			個別的要因の変動は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡西02C - 10695	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ長方形	南7.4 m県道		(都)近商(90,200)
b	八幡西02C - 10818	北九州市八幡西区			更地	()	長方形	北東6 m道路		1低専(50,80)
c	八幡西02C - 11003	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道		1住居(60,200) 居住誘導区域
d	八幡西02C - 10515	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ台形	南東8 m県道		1低専(50,80)
e	八幡西02C - 10206	北九州市八幡西区			建付地	()	長方形	南16 m市道		1低専(40,60) 地区計画等
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 39,040	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,845	100 [117.9]	32,947	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,900
b	() 32,703	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	32,670	100 [96.0]	34,031	環境 0.0 画地 0.0	34,000
c	() 33,643	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	34,330	100 [100.5]	34,159	行政 0.0 その他 0.0	34,200
d	() 22,409	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	28,011	100 [86.5]	32,383	その他 0.0	32,400
e	() 45,976	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,574	100 [137.2]	33,946	[100.0] 100	33,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +9.0		
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -16.0		
e	正常	% / 月 +0.18	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 +8.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,500 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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	低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 17	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 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 14 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区大字本城字西枕崎 3 3 9 0 番 2				地積 (㎡)	450	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)		
	1:1.2	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域	西6.5 m 県道	水道、ガス、下水	本城2.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 350 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 6.5 m 県道	交通 本城駅 北方2.3 km	法令	「調区」(70,200)		
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成の住宅地域で、開発に制限等があり、需要は弱い。地価の下落は継続する。							
(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	34,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は地縁の選好性により八幡西区を中心に、北九州市全域に及び郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、当該近隣地域に居住する者及び利用する者並びにこれらに縁戚等のある関係者であり、域外のサラリーマン等の転入はほとんどない。当該市場に対する需要は弱い。景気回復等を受け地価はやや回復傾向にある。しかし相続や公共用地の買収による取引が主体であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域の農家住宅を主体とする既成の住宅地域で、市街地外縁部であるがアパート等の賃貸の需要及び供給が見られず、賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算出来なかった。標準価格は、稀少性がある市街化調整区域内等の取引事例を収集し、詳細に分析検討することにより価格形成のメカニズムを的確に反映し規範性は高い。以上より、標準価格を重視し、周辺地域の不動産の需給動向を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路	地 街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	内 標準	標準 交通	地 交通
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100	補 環境	化 環境	域 環境
							正 画地	補 画地	要 行政
							他 行政	正 行政	因 行政
							他 他	他 他	その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路	地 街路
	-	-	[]	100	100	[]	内 標準	標準 交通	地 交通
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100	補 環境	化 環境	域 環境
							正 画地	補 画地	要 行政
							他 行政	正 行政	因 行政
							他 他	他 他	その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,000 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		標準地	標準地	標準地	標準地	標準地
	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	地 街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	内 標準	標準 交通	地 交通
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100	補 環境	化 環境	域 環境
							正 画地	補 画地	要 行政
							他 行政	正 行政	因 行政
							他 他	他 他	その他
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	価格形成要因の					
				(一般的要因) 景気は新型コロナウイルスの影響により厳しい状況にある。地価は回復基調にあり、八幡西区の商業地・住宅地ともにやや上昇傾向にある。 (地域要因) 市街地外縁部の市街化調整区域内の住宅地域は、地価下落に歯止めがかかりつつある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西02C - 10509	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	南西7.5 m市道		1 低専 (50,80)				
b	八幡西02C - 10603	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道		2 低専 (60,100)				
c	八幡西02C - 10795	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20.5 m市道 南西4.3 m 二方路		1 住居 (60,200)				
d	八幡西02C - 11119	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 36,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,290	$\frac{100}{[111.2]}$	32,635	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,600			
b	() 31,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,942	$\frac{100}{[109.1]}$	34,777	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,800			
c	() 36,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	38,003	$\frac{100}{[109.2]}$	34,801	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	34,800			
d	() 37,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,150	$\frac{100}{[129.3]}$	34,145	その他 0.0	34,100			
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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +15.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +4.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0	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： 34,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
北九州八幡西(県) - 18	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区本城学研台1丁目7番117「本城学研台1-7-22」				地積(㎡)	253	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	折尾4.3km	(その他)地区計画等			
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 70m、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 14m、奥行 約 18m、規模 250㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通施設	JR折尾駅北方4.3km	法令規制 1低専(40,60)地区計画等		
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はなく、住宅地域として概ね成熟していることから、今後とも現状維持で推移すると考えられる。居住環境も比較的良好であることから、地価水準については、上昇傾向にて推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で概ね1,500万円前後が主流となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅が建ち並び住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	59,700 円/㎡	[103.9]	100	100	[100.0]	60,900		0.0	0.0
	59,700 円/㎡	100	[102.0]	[99.9]	100			+2.0	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		価格変動形成要因	要 因	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年標準価格		58,600 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		要 因	要 因	個別的	要 因	個別的	要 因
	標準地番号		-							
	公示価格		円/㎡		要 因	要 因	要 因	要 因	要 因	
	変動率	年間	+3.2 %	半年間						%

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C-10601	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6m市道		1低専(50,80)		
b	八幡西02C-11304	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6m市道 北東6m 角地		1低専(60,80)		
c	八幡西02C-10808	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東6m道路		1低専(40,60) 地区計画等		
d	八幡西02C-10807	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北東20m市道 南東6m 角地		1低専(50,60) 地区計画等		
e	八幡西02C-10111	北九州市八幡西区		更地	()	台形	南西6m市道 南6m 角地		1中専(70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 55,391	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	55,391	100 [96.9]	57,163	街路 0.0 交通・接近 0.0	57,200	
b	() 60,035	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	59,917	100 [97.9]	61,202	環境 0.0	61,200	
c	() 64,853	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	66,137	100 [108.9]	60,732	画地 0.0	60,700	
d	() 65,217	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	64,331	100 [107.1]	60,066	行政 0.0	60,100	
e	() 62,916	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [105.1]	60,761	100 [100.2]	60,640	その他 0.0 [100.0] 100	60,600	
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 +0.33	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 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡西(県) - 19	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	12,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,500 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 9 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区北筑 2 丁目 4 番 1 0 3 「北筑 2 - 4 - 2 6」			地積 (m ²)	206	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)							
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	今池 400 m	(その他) 風致地区 地区計画等							
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	住環境が良好な大規模団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	今池駅 北西方 400 m 法令 1 低専 (40,60) 規制 風致地区 地区計画等							
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業による住宅地域であり、八幡西区の住宅団地として市場競争力は高く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	61,500 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(6) 市場の特性	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、八幡西区の住宅地域一円と判定される。対象標準地は、区内中心部の黒崎地区の外縁部の地域に位置する。需要者の中心は、市内に勤務する企業従事者世帯と考えられる。対象標準地の所在する地域は、筑豊電鉄「今池」駅に近く、黒崎地区にも比較的近い根強い需要がある。地価水準は安定している。取引市場での土地の中心価格帯は 1, 3 0 0 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は高台に位置する造成団地の住宅地で、自用目的を主とする建物が支配的な地域である。標準価格は規範性ある取引事例より求めたもので実証的価格である。また、土地価格に見合う賃料水準が未成熟で収益価格が標準価格に比べ低く求められた。本件では、居住の快適性の観点から標準価格を標準とし、前年対象標準地及び代表標準地との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0					
	標準地番号	-		100	100	[]		標準 交通 0.0 地 交通 0.0						
	公示価格	円 / m ²	[]	[]	[]	100		標準 環境 0.0 地 環境 -9.0						
			100	[]	[]			標準 画地 0.0 地 行政 0.0						
								標準 行政 0.0 地 その他 0.0						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0					
	前年指定基準地の価格	55,000 円 / m ²	[100.9]	100	100	[100.0]	61,000	標準 交通 0.0 地 交通 0.0						
			100	[100.0]	[91.0]	100		標準 環境 0.0 地 環境 -9.0						
								標準 画地 0.0 地 行政 0.0						
								標準 行政 0.0 地 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 61,000 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	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	要因	変動状況
	<ul style="list-style-type: none"> 一般的要因：景気は緩やかな回復基調であったが、令和 2 年初頭のコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。 地域要因：品等の良好な住宅団地であり、市場競争力は高い。地価水準は堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因については、特に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	八幡西02C - 10194	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		1住居 (60,200)		
b	八幡西02C - 10607	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東8.3 m市道 北西4.8 m 角地		1住居 (70,200)		
c	八幡西02C - 11204	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		2低専 (60,100)		
d	八幡西02C - 10699	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 58,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	59,738	$\frac{100}{[91.1]}$	65,574	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	65,600	
b	() 58,537	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,619	$\frac{100}{[93.1]}$	61,889	画地 0.0 行政 0.0	61,900	
c	() 66,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,331	$\frac{100}{[109.9]}$	61,266	その他 0.0	61,300	
d	() 73,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,964	$\frac{100}{[120.0]}$	61,637	その他 0.0	61,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	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 +1.0	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 +0.12	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 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 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： 61,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に所在する宅地であり、再調達原価の把握が困難である。				
(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		八幡西区中部の高台に開発された戸建住宅を主とする住宅団地である。自己所有を目的とする住宅が殆どであり、適正な賃料の把握が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	43,900,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区西神原町7番12「西神原町2-29」				地積(㎡)	338	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)						
(2)近隣地域	1:2	診療所兼住宅RC3	中層の事務所ビル、医院、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北18m市道	水道、ガス、下水	黒崎530m							
	範囲	東 70m、西 80m、南 30m、北 50m 標準的使用 中層店舗住宅併用地											
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 25m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m市道	交通施設	JR黒崎駅南東方530m	法令(90,400)準防					
地域要因の将来予測	黒崎駅前商店街の背後にある市道沿いの利便性の良い地域であり、近くの商業施設や公共施設の開業や背後人口の増加もあって、地価は安定的に推移しているが、新型コロナウイルスの収束が見通せない状況で先行き不透明である												
(3)最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(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	133,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	90,500 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、JR黒崎駅周辺の商業地域を中心として八幡西区全域に及び商業地域の範囲。当該地域は、黒崎駅前商店街の南端に位置する幹線市道沿いの商業地で、交通量が多く、金融機関や医院、商店等のほか駐車場も散見される。主たる需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人事業者等が中心である。圏域内での土地取引は少ないが、一部地域では地価の上昇が見られる。取引価格は、規模により様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の多数の取引事例から求められたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。地域内では、自用目的の取引が殆どで、賃貸物件は一部あるものの、絶対数が少なく適正な賃料水準を把握し難いため、収益価格の信頼度は相対的に劣るものと見做す。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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	[]	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			
	北九州八幡西(県) 5 - 3	[99.5]	100	100	[100.0]	129,000		行政	0.0	0.0	+6.0		
(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	地域要因	個別的要因	内訳	市中心商業地ではマンション適地を中心に、積極的な投資も見られ不動産需要は概ね堅調であるが、今後新型コロナウイルス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							駅隣接の大型商業施設の閉鎖や商店街のパチンコ店の閉店等に加え、新型コロナウイルスの収束が見通せない状況で、地価への影響が懸念される。					
代表標準地 標準地		公示価格		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	八幡西02C-10108	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南西19 m県道		商業 (100,400)	
b	八幡西02C-10612	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.7 m市道		商業 (100,282) 駐車場整備地区	
c	八幡西02C-11496	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北西13.5 m国道		商業 (90,400)	
d	八幡西02C-10710	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東22 m市道		2住居 (60,200)	
e	八幡西02C-11295	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東25 m国道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 143,300	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	145,640	100 [111.3]	130,854	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	131,000
b	() 90,171	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,540	100 [66.2]	135,257	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	135,000
c	() 121,163	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	121,163	100 [88.0]	137,685	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	138,000
d	() 82,806	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	98,588	100 [75.4]	130,753	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	131,000
e	() 91,197	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	92,109	100 [70.0]	131,584	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 -0.04	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.12	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 -9.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -25.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 -15.0	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 -9.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -18.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -30.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 133,000 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)
	21,755,720	4,508,101	17,247,619	15,867,900	1,379,719	(0.9534) 1,315,424	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	30,591,256 円 (90,500 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	225.00	R C 6 F		1,350.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	338 ㎡	12.5 m x 23.0 m	前面道路：市道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗はフロア貸し、住宅は2LDK、平均面積50.6㎡			有効率の理由	86.7 % 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	225.00	70.0	157.50	2,668	420,210	4.0	1,680,840	2.0	840,420
2 ~ 6	共同住宅	225.00	90.0	202.50	1,400	283,500	1.0	283,500	1.0	283,500
~										
~										
計		1,350.00	86.7	1,170.00		1,837,710				3,098,340 2,257,920
年額支払賃料					1,837,710 円 x 12ヶ月 = 22,052,520 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当のため不要 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					22,052,520 円 x 4.0 % 円 x % = 882,101 円					
以上計 + a+ - -					21,170,419 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,098,340 円 x 96.0 % x 1.00 % = 29,744 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 2,257,920 円 x 96.0 % x 0.2563 = 555,557 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 + + +					21,755,720 円 (64,366 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10991	2,507 (2,503)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,932	対象基準階の月額実質賃料 2,791 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11506	2,384 (2,378)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,649	月額支払賃料 (2,668 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	972,000 円	243,000,000 x	0.4 %
維持管理費	882,101 円	22,052,520 x	4.0 %
公租公課	土地 102,500 円	査定額	
	建物 2,065,500 円	243,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	243,000 円	243,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	243,000 円	243,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,508,101 円 (	13,338 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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	243,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 1,350.00 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	15,867,900 円 (46,946 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,755,720 円
総費用			4,508,101 円
純収益 -			17,247,619 円
建物等に帰属する純収益			15,867,900 円
土地に帰属する純収益 -			1,379,719 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,315,424 円 (3,892 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	30,591,256 円 (		90,500 円 / m ²)

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

鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) [令和 2年1月]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎4丁目2番12「黒崎4-1-18」			地積 (㎡)	227	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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 (80,600) 防火 (その他) (100,480)		
	1:2	店舗兼事務所 S3	中層の雑居ビルのほかに駐車場等が見られる商業地域	西8m 市道	水道、ガス、下水	黒崎350m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 40m			標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 21m、規模 250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 8m市道	交通 黒崎駅 南西方350m	法令 商業 (100,480) 防火			
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化はなく、当面現状推移と予測する。黒崎駅前の中心市街地に飲食店舗等が見られる既成商業地域で、需要は依然弱含みであり、コロナ禍で地価は下落率拡大の弱含みで推移と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 98,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 74,400 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特にJR黒崎駅周辺の既成商業地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内の顧客をターゲットとする飲食店等経営者、貸しビル等を扱う不動産業者等である。大型路線商業施設への顧客流出等により、商況は低迷しており、今年のコロナ禍もあり、需要は弱含みで推移している。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地250㎡で2,150~2,650万円程度と推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	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 -2.0
	八幡西 5 - 7						95,600	標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格 104,000 円/㎡		[100.0]	100	100	[100.0]		標準 環境 0.0 要 環境 +17.0	
			100	[100.0]	[108.8]	100		補 画地 0.0 因 行政 -7.0	
								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 -2.0
								標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準 環境 0.0 要 環境 +17.0	
	円/㎡		100	[]	[]	100		補 画地 0.0 因 行政 -7.0	
								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 96,500 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	当区の人口は微減、高齢化率は上昇。路線商業地域への顧客流出等で、既成商業地域の需要・地価は弱含み。今後コロナの影響に要注意。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	飲食店舗等が見られる利用度の低い既成商業地域で、路線商業地域への顧客流出等で、需要・地価は弱含み。今後コロナの影響に要注意。			
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			
	標準地番号		の						
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西02C - 11401	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東7.1 m市道 東2.7 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区					
b	八幡西02C - 10612	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.7 m市道		商業 (100,282) 駐車場整備地区					
c	八幡西02C - 10508	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東5.5 m市道		商業 (100,330)					
d	八幡西02C - 11205	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西3.5 m市道		商業 (100,240)					
e	八幡西02C - 10706	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北7.9 m市道 南東7 m 角地		1中専 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 58,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	60,649	$\frac{100}{[64.3]}$	94,322	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	() 90,171	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,540	$\frac{100}{[92.0]}$	97,326		94,300 97,300				
c	() 63,740	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,740	$\frac{100}{[62.9]}$	101,335		101,000				
d	() 49,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	70,635	$\frac{100}{[70.6]}$	100,050		100,000				
e	() 63,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	64,391	$\frac{100}{[71.3]}$	90,310	$[100.0]$ 100	90,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -3.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-31.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -7.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-31.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -30.0	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 -8.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -9.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,068,365	3,029,312	11,039,053	10,256,400	782,653	(0.9493) 742,972	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	16,885,727 円 (74,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	180.00	70.0	126.00	2,950	371,700	4.0	1,486,800
							2.0	743,400
2～	店舗	180.00	80.0	144.00	2,100	302,400	4.0	1,209,600
							2.0	604,800
3～4	事務所	180.00	80.0	144.00	1,850	266,400	4.0	1,065,600
～								
～								
計		720.00	77.5	558.00		1,206,900		4,827,600
								1,348,200
年額支払賃料				1,206,900 円 x 12ヶ月 = 14,482,800 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)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				14,482,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 724,140 円				
以上計 + a+ - -				13,758,660 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,827,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 45,862 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 %) 1,348,200 円 x 95.0 % x 0.2060 = 263,843 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,068,365 円 (61,975 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11003	2,842 (2,776)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [83.0]	2,853	対象基準階の 月額実質賃料 3,061 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11099	3,975 (3,780)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [112.0]	<u>100</u> [113.0]	3,341	月額支払賃料 (2,950 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	740,000 円	148,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	579,312 円	14,482,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 156,000 円	査定額	
	建物 1,258,000 円	148,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,029,312 円 (	13,345 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	148,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² × 720.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	10,256,400 円 (45,182 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,068,365 円	
総費用		3,029,312 円	
純収益 -		11,039,053 円	
建物等に帰属する純収益		10,256,400 円	
土地に帰属する純収益 -		782,653 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		742,972 円 (3,273 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	16,885,727 円 (	74,400 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	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	156,000,000 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 15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 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎1丁目2番3「黒崎1-4-1」				地積(㎡)	826	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)防火 (その他) (100,500)	
(2)近隣地域	1:2	銀行SRC3	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北25m国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎250m		
(3)最有効使用の判定	範囲	東 20m、西 120m、南 40m、北 0m				標準的使用	中層店舗兼事務所用地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 40m、				規模	800㎡程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記 特になし		街路	北25m国道	交通施設	JR黒崎駅南東方250m	法令 商業(100,500)防火 規制
(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺では、商店街のパチンコ店の閉店、駅前の大型商業施設の閉鎖が予定される等に加えて新型コロナの影響により、地域の商況はやや悪化している。コロナの収束が見通せない状況で先行き不透明感が強い。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	193,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
収益還元法	収益価格	139,000 円/㎡						
原価法	積算価格	/ 円/㎡						
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区のほか市内他区の中心商業地域に及ぶ広域的な範囲。当該地域は、金融機関を中心とした事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、主たる需要者は、地場の個人・法人事業者や不動産業者等が中心である。圏域内では、都心部商業地を中心に地価の上昇が見られるが、地域においては、駅隣接の大型商業施設の閉鎖等に加え新型コロナの影響により商況はやや悪化している。中心となる価格帯は規模により様々であり、見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の多数の取引事例から求められたものであり、市場性を反映した実証的な価格として説得力の高い試算価格が得られたと判断される。収益価格は、理論的な価格であるが、地域内の賃貸ビルは空き室が多いのが現状であり、また想定要素が多い点でやや信頼性に劣る。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、需給圏内の商業地の需給動向等にも留意して、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[]	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	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 190,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	市中心商業地ではマンション適地を中心に、積極的な投資も見られ不動産需要は概ね堅調であるが、今後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/㎡				個別的要因	駅隣接の大型商業施設の閉鎖や商店街のパチンコ店の閉店等に加え、新型コロナ影響で顧客が激減しており、地価は弱含みにある。		
変動率 年間 -0.5% 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西02C - 10911	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北25 m国道 北東15 m 西6 m 三方路		商業 (100,500) 駐車付置義務	
b	八幡西02C - 10108	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南西19 m県道		商業 (100,400)	
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	戸畑02C - 11199	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ正方形	南30 m市道 東5.3 m 西3 m 三方路		近商 (100,200)	
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	() 145,299	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [86.2]	168,392	100 [100.0]	168,392	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	173,000
b	() 143,300	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	145,640	100 [78.4]	185,765	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	191,000
c	() 211,750	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	206,610	100 [109.5]	188,685	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	194,000
d	() 152,668	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	147,870	100 [77.9]	189,820	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	196,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -13.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 -0.04	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 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	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 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.15	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 -6.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 193,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	82,820,152	18,384,740	64,435,412	59,004,000	5,431,412	(0.9300) 5,051,213	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	114,800,295 円 (139,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	480.00	SRC 8F		3,840.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100%	500%	500%	826㎡	20.5 m x 37.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 ~ 8 F 事務所			有効率 の理由	86.3%	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	480.00	70.0	336.00	2,831	951,216	4.0		3,804,864	
							2.0		1,902,432	
2 ~	店舗	480.00	80.0	384.00	2,300	883,200	4.0		3,532,800	
							2.0		1,766,400	
3 ~ 8	事務所	480.00	90.0	432.00	2,000	864,000	4.0		3,456,000	
~										
~										
計		3,840.00	86.3	3,312.00		7,018,416			28,073,664 3,668,832	
年額支払賃料					7,018,416 円 x 12ヶ月 = 84,220,992 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 1,920,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当のため不要 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					84,220,992 円 x 5.0 % + 1,920,000 円 x 5.0 % = 4,307,050 円					
以上計 + a+ - -					81,833,942 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					28,073,664 円 x 95.0 % x 1.00 % = 266,700 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 %) 3,668,832 円 x 95.0 % x 0.2060 = 717,990 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,520 円					
総収益 + + +					82,820,152 円 (100,267 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10992	2,598 (2,491)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,879	対象基準階の 月額実質賃料 2,938 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11003	2,842 (2,776)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,992	月額支払賃料 (2,831 円/㎡)
c	八幡西02C (賃) - 10990	2,384 (2,378)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,943	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	4,470,000 円	894,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,445,640 円	86,140,992 x	4.0 %
公租公課	土地 1,082,100 円	査定額	
	建物 7,599,000 円	894,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	894,000 円	894,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	894,000 円	894,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,384,740 円 (	22,258 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(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	894,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 3,840.00 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	59,004,000 円 (71,433 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			82,820,152 円
総費用			18,384,740 円
純収益 -			64,435,412 円
建物等に帰属する純収益			59,004,000 円
土地に帰属する純収益 -			5,431,412 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,051,213 円 (6,115 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	114,800,295 円 (		139,000 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, 西澤不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州八幡西(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 西澤 義男 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 16,900,000 円. 1㎡当たりの価格, 93,000 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 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 2年 7月 7日, 正常価格, [令和 2年1月], 75,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地番号, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details on land area, location, and price determination.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西02C - 10910	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南11 m市道		1住居 (70,200)				
b	八幡西02C - 10605	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東4 m市道		1住居 (70,160)				
c	八幡西02C - 10796	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南8.1 m市道		近商 (90,300)				
d	八幡西02C - 10705	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西6 m市道		近商 (90,300)				
e	八幡西02C - 11120	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南西8 m市道		近商 (90,300)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 60,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	69,080	$\frac{100}{[76.0]}$	90,895	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	90,900			
b	() 66,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,657	$\frac{100}{[71.3]}$	93,488	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	93,500			
c	() 87,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	88,732	$\frac{100}{[89.4]}$	99,253	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	99,300			
d	() 70,714	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,138	$\frac{100}{[78.3]}$	90,853	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	90,900			
e	() 60,228	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	70,583	$\frac{100}{[75.6]}$	93,364	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	93,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -18.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 93,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,999,832	1,239,411	4,760,421	4,225,050	535,371	(0.9746) 521,773	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	12,134,256 円 (66,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	130.00	S	3 F	390.00		
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	80 %	300 %	300 %	182 ㎡	9.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼共同住宅で、1階部分を店舗、2階以上は2DK程度の住戸を想定した。			有効率の理由	88.3 %	鉄骨造の建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	130.00	75.0	97.50	1,900	185,250	4.0	741,000
							2.0	370,500
2 ~	共同住宅	130.00	95.0	123.50	1,270	156,845	1.0	156,845
							1.0	156,845
3 ~	共同住宅	130.00	95.0	123.50	1,270	156,845	1.0	156,845
							1.0	156,845
~								
~								
計		390.00	88.3	344.50		498,940		1,054,690
								684,190
年額支払賃料				498,940 円 x 12ヶ月 = 5,987,280 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,987,280 円 x 5.0 % + 円 x % = 299,364 円				
以上計 + a+ - -				5,855,916 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,054,690 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,020 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 %) 684,190 円 x 95.0 % x 0.2060 = 133,896 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,999,832 円 (32,966 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10995	1,485 (1,480)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,650	対象基準階の 月額実質賃料 1,972 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 10994	1,642 (1,603)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[80.0]}$ [80.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,053	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	八幡西02C (賃) - 10996	2,234 (2,229)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,128	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	307,500 円	61,500,000 x	0.5 %
維持管理費	246,211 円	6,155,280 x	4.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 522,700 円	61,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	61,500 円	61,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	61,500 円	61,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,239,411 円 (	6,810 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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	61,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 390.00 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	4,225,050 円 (23,215 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,999,832 円
総費用			1,239,411 円
純収益 -			4,760,421 円
建物等に帰属する純収益			4,225,050 円
土地に帰属する純収益 -			535,371 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			521,773 円 (2,867 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	12,134,256 円 (		66,700 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	古澤不動産鑑定士事務所	
北九州八幡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫	印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区町上津役西1丁目1488番5「町上津役西1-3-10」				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
	台形 1:2	医院 S3	小売店舗、医院等が集まる国道沿いの商業地域	東30m 国道	水道、ガス、下水	三ヶ森2.3km		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 0m、南 200m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 3.0m 国道	交通施設	筑豊電鉄三ヶ森駅 南 2.3km	法令 近商(80,200)準防 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,900 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、八幡西区及び八幡東区内の商業地域である。主な需要者は、コンビニ経営者や郊外型店舗を展開する地場の事業者である。近隣地域における道路整備の遅れにより商業地の需要は低い状態が続いていたが、土地区画整理事業に伴う道路拡幅工事が完了したことにより、商業地需要も緩やかに高まっている。取引価格については、商業地の需要は緩やかに高まっているが、土地取引はまだ少なく、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。							
(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、同一需給圏内の類似地域内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、周辺に店舗等の新規賃料の事例が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、若干規範性の劣るものとなっている。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を標準として収益価格を関連付け、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 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	
	北九州八幡西(県) 5 - 9 前年指定基準地の価格 76,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [119.4]	[100.0] 100	64,200	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 69,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	八幡西区は高齢化及び人口減少傾向が続いているが、地価は持ち直し傾向にある。今後新型コロナウイルス感染症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/㎡				〔地域要因〕	土地区画整理事業による住宅地開発が進んでおり、下落傾向にあった商業地の取引価格についても下げ止まりの傾向が見られる。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕		不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 10706	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北7.9 m市道 南東7 m 角地		1中専 (70,200)		
b	八幡西02C - 11509	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東20 m市道		近商 (90,200) 居住誘導区域		
c	八幡西02C - 10799	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ台形	南25 m国道 西5.5 m 北東3 m 三方路		商業 (100,400)		
d	八幡東02C - 11501	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	西7 m市道		近商 (90,200)		
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	() 63,052	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	64,391	$\frac{100}{[92.0]}$	69,990	街路 交通・ 0.0	70,000	
b	() 70,586	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,586	$\frac{100}{[100.0]}$	70,586	接近 環境 0.0	70,600	
c	() 65,333 65,333	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	71,873	$\frac{100}{[104.5]}$	68,778	画地 行政 0.0	68,800	
d	() 73,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,571	$\frac{100}{[101.2]}$	72,699	その他 0.0	72,700	
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -1.1	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 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -9.1	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 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 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： 70,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,543,500	337,688	1,205,812	796,950	408,862	(0.9742) 398,313	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	9,052,568 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 (㎡)		
店舗	80.00	S 1 F		80.00		
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 %	165 ㎡	8.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗は一棟貸しである。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,631	130,480	4.0	521,920
~							2.0	260,960
~								
~								
~								
計		80.00	100.0	80.00		130,480		521,920 260,960
年額支払賃料					130,480 円 x 12ヶ月 = 1,565,760 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化していない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されている。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					1,565,760 円 x 5.0 % + 円 x % = 78,288 円			
以上計 + a+ - -					1,487,472 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					521,920 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,958 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 %) 260,960 円 x 95.0 % x 0.2060 = 51,070 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 + + +					1,543,500 円 (9,355 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11405	1,770 (1,736)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,676	対象基準階の 月額実質賃料 1,692 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11495	1,817 (1,724)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,708	月額支払賃料 (1,631 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	57,500 円	11,500,000 x	0.5 %
維持管理費	78,288 円	1,565,760 x	5.0 %
公租公課	土地 81,200 円	査定額	
	建物 97,700 円	11,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	11,500 円	11,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	11,500 円	11,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	337,688 円 (	2,047 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(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	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	11,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 80.00 m ² x (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	796,950 円 (4,830 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,543,500 円
総費用			337,688 円
純収益 -			1,205,812 円
建物等に帰属する純収益			796,950 円
土地に帰属する純収益 -			408,862 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			398,313 円 (2,414 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	9,052,568 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	大和不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	85,700 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区千代ヶ崎3丁目1番11 「千代ヶ崎3-1-14」				地積(㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)	
	1:2	店舗S2	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域	西22m市道	水道、ガス、下水	本城1.5km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 160m、北 140m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 25m、			規模 300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路 2.2m市道	交通施設 JR本城駅北西方1.5km	法令規制	近商(80,200)準防	
	地域要因の将来予測	近隣地域は店舗、事務所などで構成された商業地域であり、特に変動要因は見当たらない。今後も当分の間は現在の状況が継続するものと予測する。地価水準については概ね横ばいであると判断される。						
(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	86,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,200 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、北九州市八幡西区及び隣接区の商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業事業者、沿道サービスの事業者を中心として、地元的地縁、血縁を持つ個人等も考えられる。同一需給圏内では、広域的な集客が見込め、画地条件の良い物件に関しては、出店意欲、需要は堅調であったが、新型コロナウイルスの影響により需要が不透明な状況にある。規模、業種、業態等による相違もあって、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、想定する店舗の業種等によって賃料が大きく異なり、結果収益価格にも差異が生じてしまうので適正な収益価格の算定は難しい。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の基準地等とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	100			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,700 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に大きな変動はない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 11509	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東20 m市道		近商 (90,200) 居住誘導区域		
b	八幡西02C - 11295	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東25 m国道		商業 (90,400)		
c	八幡西02C - 10410	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道 北東10 m 角地		1住居 (70,200)		
d	八幡東02C - 11503	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北30 m国道 東8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 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	() 70,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,586	$\frac{100}{[82.8]}$	85,249	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,200	
b	() 91,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,109	$\frac{100}{[107.0]}$	86,083	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	86,100	
c	() 85,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	82,823	$\frac{100}{[96.3]}$	86,005	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	86,000	
d	() 89,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,941	$\frac{100}{[102.9]}$	85,463	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
							[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +12.0	環境 -14.0	画地 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 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -11.0	画地 +3.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,000 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、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,857,296	651,308	2,205,988	1,323,630	882,358	(0.9742) 859,593	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	19,536,205 円 (59,200 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	130.00	S 1 F		130.00		
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	80 %	200 %	200 %	330 ㎡	13.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造平家建店舗（一棟貸し）を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(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	130.00	100.0	130.00	1,920	249,600	5.0	1,248,000
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		249,600		1,248,000
年額支払賃料					249,600 円 x 12ヶ月 = 2,995,200 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,995,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 149,760 円			
以上計 + a+ - -					2,845,440 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,248,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,856 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,857,296 円 (8,658 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10801	1,942 (1,905)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,086	対象基準階の 月額実質賃料 1,928 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 10803	1,978 (1,910)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,893	月額支払賃料 (1,920 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	95,500 円	19,100,000 x	0.5 %
維持管理費	119,808 円	2,995,200 x	4.0 %
公租公課	土地	235,500 円	査定額
	建物	162,300 円	19,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,100 円	19,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,100 円	19,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	651,308 円 (	1,974 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(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	19,100,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 130.00 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	1,323,630 円 (4,011 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,857,296 円
総費用			651,308 円
純収益 -			2,205,988 円
建物等に帰属する純収益			1,323,630 円
土地に帰属する純収益 -			882,358 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			859,593 円 (2,605 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	19,536,205 円 (		59,200 円 / m ²)

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C-10410	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m 県道 北東10 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	八幡西02C-11295	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東25 m 国道		商業 (90,400)		
c	八幡西02C-10710	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東22 m 市道		2 住居 (60,200)		
d	八幡西02C-10704	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北西16.4 m 市道 南西6 m 南5.9 m 三方路		1 住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 85,308	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	82,823	100 [90.0]	92,026	街路 0.0 交通・接近 0.0	92,000	
b	() 91,197	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	92,109	100 [97.9]	94,085	環境 0.0 画地 0.0	94,100	
c	() 82,806	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	98,588	100 [103.0]	95,717	行政 0.0	95,700	
d	() 96,519	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [97.9]	99,181	100 [103.5]	95,827	その他 0.0	95,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 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	行政 -10.0	その他 0.0		行政 -10.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0		行政 -10.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0		行政 -10.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 94,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,563,016	759,920	2,803,096	1,489,950	1,313,146	(0.9742) 1,279,267	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	29,074,250 円 (78,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S 1 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平屋建店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	150.00	100.0	150.00	2,008	301,200	4.0	1,204,800	2.0	602,400
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		301,200				1,204,800 602,400
年額支払賃料						301,200 円 x 12ヶ月 =				3,614,400 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						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されている。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,614,400 円 x 5.0 % 円 x % =				180,720 円
以上計 + a+ - -										3,433,680 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,204,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =				11,446 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 %) 602,400 円 x 95.0 % x 0.2060 =				117,890 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 + + +						3,563,016 円 (9,630 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11496	2,131 (2,062)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	2,070	対象基準階の月額実質賃料 2,084 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11497	2,136 (2,095)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,097	月額支払賃料 (2,008 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	107,500 円	21,500,000 x	0.5 %
維持管理費	180,720 円	3,614,400 x	5.0 %
公租公課	土地 246,000 円	査定額	
	建物 182,700 円	21,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	759,920 円 (	2,054 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 150.00 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	1,489,950 円 (4,027 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,563,016 円	
総費用		759,920 円	
純収益 -		2,803,096 円	
建物等に帰属する純収益		1,489,950 円	
土地に帰属する純収益 -		1,313,146 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,279,267 円 (3,457 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	29,074,250 円 (		78,600 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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	61,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,200 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 15日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区里中1丁目10番「里中1-6-14」				地積(㎡)	771	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)	
	1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 3	各種の沿道サービス店舗等が建ち並ぶ商業地域	北西27 m 県道	水道、ガス、下水	永犬丸250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路の交差点周辺に飲食店を中心に小売店、事務所等が見られる商業地域	街路	2.7 m 県道	交通施設	永犬丸駅 南西方250 m	法令規制 近商(90,200)準防
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化なく、当面現状推移と予測する。幹線道路の交差点周辺に沿道サービス店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、今年初旬まで需要・地価は強含みだったが、コロナ禍で今後暫くはほぼ横ばいで推移と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円の幹線及び準幹線沿いの路線商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内外の自動車利用者を顧客とする事業者である。幹線道路の交差点周辺に位置し、既成商業地域からの顧客流入等の恩恵を受け、今年初旬まで需要・地価は強含みだったが、コロナ発生以降はほぼ横ばいで推移中。取引が少なく、取引規模も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地 6 0 0 ㎡で 4, 3 0 0 ~ 5, 3 0 0 万円程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域内の信頼性の高い取引事例により試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9 前年指定基準地の価格 76,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	79,900	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 80,200 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	当区の人口は微減、高齢化率は上昇。路線商業地域の需要・地価はほぼ横ばいで推移中。今後コロナの影響に要注意。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	地域要因に特に変動はない。幹線道路交差点周辺の路線商業地域で、需要・地価はほぼ横ばいで推移中。今後コロナの影響に要注意。		
	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特に変動は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西02C - 10609	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	北西25 m 県道 南西6 m 角地		2住居 (70,200)				
b	八幡西02C - 11114	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東22 m 市道 南東6 m 南西6 m 三方路		2住居 (70,200)				
c	八幡西02C - 11295	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東25 m 国道		商業 (90,400)				
d	八幡西02C - 10408	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西16 m 市道		1中専 (60,200)				
e	八幡西02C - 10710	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東22 m 市道		2住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(54,068) 54,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	55,228	$\frac{100}{[67.2]}$	82,185	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,200			
b	() 75,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	80,175	$\frac{100}{[90.3]}$	88,787	画地 0.0 行政 0.0	88,800			
c	() 91,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,109	$\frac{100}{[113.3]}$	81,297	その他 0.0	81,300			
d	() 54,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,315	$\frac{100}{[72.2]}$	75,229	その他 0.0	75,200			
e	() 82,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	98,588	$\frac{100}{[119.8]}$	82,294	$\frac{[100.0]}{100}$	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -4.0	画地 -5.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	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 -1.0	環境 -24.0	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 +0.23	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 +21.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,900 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)
	25,033,707	5,718,620	19,315,087	17,201,700	2,113,387	(0.9534) 2,014,903	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	46,858,209 円 (60,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	R C 5 F		1,500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	771 ㎡	36.0 m x 21.5 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は部分貸し店舗、2～5階は約55㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率 の理由	89.0 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	300.00	85.0	255.00	2,560	652,800	4.0	2,611,200
							2.0	1,305,600
2 ~ 5	共同住宅	300.00	90.0	270.00	1,280	345,600	1.0	345,600
							1.0	345,600
~								
~								
~								
計		1,500.00	89.0	1,335.00		2,035,200		3,993,600 2,688,000
年額支払賃料				2,035,200 円 x 12ヶ月 = 24,422,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 1,200,000 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 (%))				24,422,400 円 x 5.0 % + 1,200,000 円 x 5.0 % = 1,281,120 円				
以上計 + a+ - -				24,341,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,993,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,939 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,688,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 654,488 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 + + +				25,033,707 円 (32,469 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11497	2,136 (2,095)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	2,371	対象基準階の 月額実質賃料 2,678 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 11495	1,817 (1,724)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	2,541	月額支払賃料 (2,560 円/㎡)
c	八幡西02C (賃) - 10103	2,973 (2,812)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,097	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	1,385,000 円	277,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,281,120 円	25,622,400 x	5.0 %
公租公課	土地 144,000 円	査定額	
	建物 2,354,500 円	277,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	277,000 円	277,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	277,000 円	277,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,718,620 円 (	7,417 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	277,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 1,500.00 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	17,201,700 円 (22,311 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			25,033,707 円
総費用			5,718,620 円
純収益 -			19,315,087 円
建物等に帰属する純収益			17,201,700 円
土地に帰属する純収益 -			2,113,387 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,014,903 円 (2,613 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	46,858,209 円 (		60,800 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
北九州八幡西(県) 5 - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	32,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,600 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区三ヶ森3丁目19番外「三ヶ森3-13-9」				地積(㎡)	429	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			
	1:1.5	診療所 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	南西8 m 県道	水道、ガス、下水	三ヶ森90 m	(その他) (90,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 24 m、			規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	鉄道駅近くの古くからの商業地域	街路	8 m 県道	交通施設	筑豊電鉄三ヶ森駅 南東方 90 m			
	地域要因の将来予測	近隣地域は私鉄電停近くにあつて、各種の小売店舗や金融機関等が建ち並ぶ既存商業地域で地域中心的なところである。地価水準は横ばいないし微増傾向で推移すると予測される。								
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	55,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区中南部を中心とした商業地や私鉄電停近くに形成された商業地の存する範囲。圏域内での主な需要者は地場の個人事業主や中小の法人等と考えられる。圏域内での需給動向については、立地条件に優る商業地等では取引が見られるが、総じて商業地の取引は少ない。取引価格についても個々の事情を反映し、ばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯を把握し難い状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では、店舗等を併設した共同住宅などの賃貸物件も立地するが、自社自用の物件が多く、賃貸市場が成熟しているとは言いがたい。よつて、本件では上記の両試算価格の相対的な有効性の観点から、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参考として調整を行い、また、前年価格との均衡や地域の不動産需給動向等にも留意して、鑑定評価額を決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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	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 76,000 円/㎡			価格変動形成要因の	{ 一般的要因 }	好調な経済の下、地価は総じて上昇基調で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価へ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 八幡西 5 - 8 公示価格 76,600 円/㎡				{ 地域要因 }	鉄道駅近くの生活幹線沿いに位置する古くからの近隣商業地で、大きな地域要因の変動は認められないが、地価は概ね安定している。				
	変動率	年間	+0.8 %		半年間	0.0 %	{ 個別的要因 }	特記すべき個別的要因の変動は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 11599	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東12 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	八幡西02C - 10513	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	東9 m県道 北西3 m 角地		近商 (90,200)		
c	八幡西02C - 11114	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東22 m市道 南東6 m 南西6 m 三方路		2 住居 (70,200)		
d	八幡西02C - 11509	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東20 m市道		近商 (90,200) 居住誘導区域		
e	八幡西02C - 10910	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南11 m市道		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	() 78,947	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	77,399	100 [94.8]	81,645	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	81,600	
b	() 54,453	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [95.0]	100 [94.0]	60,978	100 [77.6]	78,580	環境 0.0 画地 0.0	78,600	
c	() 75,628	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [94.8]	80,175	100 [101.8]	78,757	行政 0.0 その他 0.0	78,800	
d	() 70,586	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,586	100 [87.4]	80,762	その他 0.0	80,800	
e	() 60,929	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [88.2]	69,080	100 [87.6]	78,858	[100.0] 100	78,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 -3.0	環境 -20.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 -3.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -5.2	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 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	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 +1.0	環境 -15.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 79,200 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)	
	8,823,301	1,708,450	7,114,851	6,038,730	1,076,121	(0.9500) 1,022,315	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	23,774,767 円 (55,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	186.00	S	3 F	558.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	429 ㎡	18.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階部分を店舗、2 階以上を共同住宅と想定した。			有効率 の理由	93.3 %	同種同規模の建物として、標準的な有効率。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	186.00	90.0	167.40	1,800	301,320	4.0	1,205,280	2.0	602,640
2 ~	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,270	224,409	1.0	224,409	1.0	224,409
3 ~	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,270	224,409	1.0	224,409	1.0	224,409
~										
~										
計		558.00	93.3	520.80		750,138				1,654,098 1,051,458
年額支払賃料						750,138 円 x 12ヶ月 = 9,001,656 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						当該地域においては、共益費授受の慣行は少ない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されている 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,001,656 円 x 5.0 % 円 x % = 450,083 円				
以上計 + a+ - -						8,551,573 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,654,098 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,714 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 %) 1,051,458 円 x 95.0 % x 0.2563 = 256,014 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 + + +						8,823,301 円 (20,567 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10102	1,349 (1,277)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [91.0]	100 [100.0]	1,744	対象基準階の 月額実質賃料 1,935 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 10994	1,642 (1,603)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,894	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	八幡西02C (賃) - 11405	1,770 (1,736)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,987	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	439,500 円	87,900,000 x	0.5 %
維持管理費	270,050 円	9,001,656 x	3.0 %
公租公課	土地 76,000 円	査定額	
	建物 747,100 円	87,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	87,900 円	87,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,900 円	87,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,708,450 円 (	3,982 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(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	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	87,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 558.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,038,730 円 (14,076 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,823,301 円	
総費用		1,708,450 円	
純収益 -		7,114,851 円	
建物等に帰属する純収益		6,038,730 円	
土地に帰属する純収益 -		1,076,121 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,022,315 円 (2,383 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	23,774,767 円 (	55,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	51,200,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 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 7 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	125,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎 3 丁目 3 7 番 8 「黒崎 3 - 8 - 2 2」			地積 (㎡)	330	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)	
	1 : 1	店舗兼共同住宅 SRC 7	中高層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	北 25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎 150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 20 m、北 0 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 18 m、奥行 約 18 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	J R 駅近くの国道沿いに位置する商業地域	街路	2.5 m 国道	交通施設	J R 黒崎駅 南西方 150 m 法令 商業 (100,500) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	大型マンションの建設や国道 2 0 0 号沿線での店舗集積等の波及により、当該地域での用地需要も商業用途というよりマンション用途の要素が強いが回復している。しかしながら、同一沿線の地場百貨店が 8 月で閉店する。						
(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	158,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	115,000 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、J R 鹿児島本線沿線の各駅前の幹線沿いに形成される商業地域。主な需要者は、当該圏域に地縁を有する地場の法人が大半を占めるものの、業種業態によっては全国展開の企業も多く存する。地域内の需給動向は、消費の低迷や J R 黒崎駅の乗降客の減少もあるが、J R 黒崎駅外縁部の国道 2 0 0 号沿線の大型店舗の集積やマンション用地不足等により、需要の回復は認められるが、同一沿線の地場百貨店が 8 月で閉店する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では、店舗・事務所の賃貸も見られるが、現況下では空店舗、空事務所も多く、マンション利用も多くなりつつあるため、求めた収益価格はやや不安定な点も認められる。さらに、自用目的の取引も多いため、比準価格を重視し、収益価格を参考に、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	190,000 円 / ㎡	[99.5]	100	100	[100.0]	154,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	190,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[118.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 156,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動状況要因
	変動率	年間 -0.6 %	半年間	%	(一般的要因) 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。 (地域要因) J R 黒崎駅至近の国道 3 号沿線にあり、周辺の国道 2 0 0 号での大型店舗の集積はあるが、同一沿線の地場百貨店が 8 月に閉店予定。 (個別的要因) 個別的要因の変動は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 10911	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北25 m国道 北東15 m 西6 m 三方路		商業 (100,500) 駐車付置義務		
b	八幡西02C - 11295	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東25 m国道		商業 (90,400)		
c	八幡西02C - 10710	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東22 m市道		2住居 (60,200)		
d	八幡東02C - 10505	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	南18 m市道 東6 m 角地		1住居 (80,200)		
e	八幡東02C - 11401	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西15.2 m市道 北東1.9 m 角地		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 145,299	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.2]}$	168,392	$\frac{100}{[112.7]}$	149,416	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	149,000	
b	() 91,197	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,109	$\frac{100}{[61.2]}$	150,505		151,000	
c	() 82,806	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	98,588	$\frac{100}{[61.2]}$	161,092		161,000	
d	() 82,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,258	$\frac{100}{[50.1]}$	160,196		160,000	
e	() 92,773	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,287	$\frac{100}{[60.6]}$	170,441		170,000	
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 -0.05	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 +15.0	画地 -13.8	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0	画地 -15.0	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 -19.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -17.0	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： 158,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	24,993,336	5,394,752	19,598,584	17,892,200	1,706,384	(0.9534) 1,626,867	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	37,834,116 円 (115,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗、事務所兼共同住宅	220.00	S R C 7 F		1,540.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業防火	100 %	500 %	500 %	330 ㎡	18.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階部分を事務所、3階以上を2DK程度の共同住宅とした。			有効率の理由	86.4 %	S R C 造の建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	220.00	75.0	165.00	2,550	420,750	4.0	1,683,000
2 ~	事務所	220.00	80.0	176.00	1,900	334,400	2.0	841,500
3 ~ 7	共同住宅	220.00	90.0	198.00	1,400	277,200	4.0	1,337,600
~							1.0	277,200
~							1.0	277,200
計		1,540.00	86.4	1,331.00		2,141,150		4,406,600
年額支払賃料		2,141,150 円 x 12ヶ月 = 25,693,800 円						
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠		共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		25,693,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,284,690 円						
以上計 + a+ - -		24,409,110 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		4,406,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 41,863 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)		償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,227,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 542,363 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 + + +		24,993,336 円 (75,737 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 10992	2,598 (2,491)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,887	対象基準階の 月額実質賃料 2,667 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 10991	2,507 (2,503)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,388	月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	八幡西02C (賃) - 10990	2,384 (2,378)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,509	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	1,370,000 円	$274,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	1,027,752 円	$25,693,800 \times$	4.0 %
公租公課	土地 120,000 円	査定額	
	建物 2,329,000 円	$274,000,000 \times$	50.0 % \times 17.00 / 1000
損害保険料	274,000 円	$274,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	274,000 円	$274,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,394,752 円 (	16,348 円 / m^2)	(経費率 21.6 %)
(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	274,000,000 円	設計監理料率 $173,000 \text{ 円} / m^2 \times 1,540.00 m^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0490 \times 40 \% + 0.0601 \times 30 \% + 0.0921 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	17,892,200 円 (54,219 円 / m^2)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		24,993,336 円	
総費用		5,394,752 円	
純収益 -		19,598,584 円	
建物等に帰属する純収益		17,892,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,706,384 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,626,867 円 (4,930 円 / m^2)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	37,834,116 円 (	115,000 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	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	67,300,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区築地町2番2「築地町12-13」				地積(㎡)	2,338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)	
	1:1	工場	中小規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西10m市道、南側道	水道、下水	黒崎2.2km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 300m、北 500m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 50m、			規模	2,500㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	J R黒崎駅北東方2.2km	法令規制	工専(60,200)	
	地域要因の将来予測	鉄鋼関連企業が多い成熟した工場地で、鋼材の国際価格が下落し、在庫が積みあがっており生産量は減少している。地域周辺の道路整備が進捗中で利便性は高まっているが、新型コロナウイルスの地域への影響が懸念される。						
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区、若松区、戸畑区の臨海部を中心とする工業地でその範囲は北九州市一円に及び、需要者の中心は、主として鉄鋼業関連の地場の中小企業事業者等である。都心に近く黒崎バイパス等の交通アクセスに優れた工業地であり、近年、新規進出の動きや隣接地の買い増しも見られる等、域内で工場の再編が進んでいる。需要の中心となる価格帯は、画地規模によって様々であり、見出し難い状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の中小規模工場等が中心の工業団地で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、周辺の類似する標準地価格等の推移動向、需給圏内の工業地の需給動向等の検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,800 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	昨年からの鋼材価格の下落や新型コロナウイルスの影響等により、在庫が積みあがり粗鋼生産量が減少しており、地域経済へ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/㎡					黒崎バイパス工事の進捗に伴い周辺道路が整備され利便性は高まったが、新型コロナウイルスの収束が見通せない状況で、先行き不透明感が強い。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西02C - 11296	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東8 m市道		工専 (60,200)	
b	若松02C - 10905	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東9 m市道 南7.2 m 角地		工専 (70,200) 景観形成誘導地域	
c	若松02C - 10510	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	南9 m市道 東9 m 角地		工専 (70,200)	
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	() 12,011	100 [50.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [90.0]	26,985	100 [93.6]	28,830	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	28,800
b	() 21,700	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,068	100 [75.7]	27,831	環境 0.0	27,800
c	() 21,666	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,035	100 [73.1]	28,776	画地 0.0	28,800
d	() 33,228	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,228	100 [111.2]	29,881	行政 0.0 その他 0.0	29,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -18.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 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： 28,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の中小工場や倉庫等の多い工業地域で、賃貸市場が形成されていないため収益還元法は適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印
鑑定評価額	353,000,000 円		1㎡当たりの価格	26,100 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 7日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区洞北町1番85 「洞北町3-1」			地積 (㎡)	13,512 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)	
	1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小工場、営業所兼倉庫、工場等が混在する工業地域	南東18 m 市道、 南西側道	水道、 下水	陣原1.2 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 600 m、西 200 m、南 0 m、北 500 m			標準的使用	中規模工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 125 m、			規模	10,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	中規模工場のほか、業務施設等も見られる。	街路	18 m市道	交通施設	J R陣原駅 北方1.2 km 法令 工専 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当面は現状を維持したまま推移していくものと予測される。国内景気の回復による地域経済浮揚の期待もあり、地価水準については上昇していたが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり横ばい推移に転じた。						
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	対象基準地の同一需給圏は、北九州市及び周辺地域の工業地域。圏域内での主な需要者は、既存の大企業関連の事業所あるいは地場の関連法人等と考えられる。最近まで圏域内における工業地の需給動向は、回復基調にあり、一部の工業地で北九州市の分譲した分は売却となるなど、周辺地域を斡旋するまで回復が見られていたが、新型コロナウイルスの影響もあり工業地需要は不透明になった。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象標準地と類似する臨海部の工業地の事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標 準 化 補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動 状 形 成 要 因 の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的要因) 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。 (地域要因) 地域内に特段の変動要因はなく、国内景気の回復、設備投資もみられ需要も回復傾向だったが、新型コロナウイルスの影響で需要不透明。 (個別的要因) 対象基準地は角地であるが特段の効用の増加は見られず、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	八幡西02C - 11296	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東8 m市道		工専 (60,200)		
b	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		
c	若松02C - 10508	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東10.5 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
d	若松02C - 10599	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東10.5 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
e	若松02C - 10510	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	南9 m市道 東9 m 角地		工専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,011	$\frac{100}{[50.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	26,985	$\frac{100}{[103.8]}$	25,997	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	26,000	
b	() 33,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,228	$\frac{100}{[127.3]}$	26,102	画地 0.0 行政 0.0	26,100	
c	() 22,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,099	$\frac{100}{[84.1]}$	26,277	その他 0.0	26,300	
d	() 22,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,902	$\frac{100}{[84.1]}$	27,232	その他 0.0	27,200	
e	() 21,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,035	$\frac{100}{[84.4]}$	24,923	$[100.0]$ 100	24,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +26.0	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 -15.0	環境 +1.0	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 -2.0	交通・接近 -15.0	環境 +1.0	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 -3.0	交通・接近 -13.0	環境 0.0	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： 26,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の属する近隣地域は、都市計画法上、工業専用地域に指定された工業地域にあって、地域内では自社自用の建物が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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
北九州八幡西(県) 9 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	53,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,100 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区則松5丁目1898番外「則松5-10-38」				地積(㎡)	1,334	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	1.2:1	工場兼事務所	中小規模の工場、倉庫等のほか住宅も混在する地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	折尾1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 200m、北 100m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、		規模	1,500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	JR折尾駅東方1.7km	法令 準工(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	住工混在地域として概ね成熟しており、当面、地域要因に大きな変動はないと史料される。地価水準については、概ね横ばい傾向にて推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中規模工場地				(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	40,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、北九州市及び隣接区の工業地域及び住工混在地域一帯と把握する。市場における主たる需要者は、工業事業者、物流業者、倉庫業者等が中心となると考えられ、近隣地域については、中小規模の企業が中心と考えられる。同一需給圏内では、立地条件や画地条件が優る物流施設適地等については地価は上昇傾向にあるが、その全体への波及の程度には濃淡がある。取引される価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、自己所有の工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。よって、市場の実態を反映した実証的な比準価格を標準に、他の基準地等とのバランス検討も踏まえ、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,100 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕	八幡西区では、人口減少、高齢化率の上昇が続いているが、利便性が高い地域と環境が劣る郊外の地域で不動産需要の差が見られる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	幹線道路背後の住工混在地域であり、用途の多様性が認められる。地域要因に大きな変動はない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松02C - 10902	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南5.3 m市道		準工 (70,200)		
b	若松02C - 11001	北九州市若松区		更地	()	長方形	南5.3 m市道		準工 (70,200) 居住誘導区域		
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	八幡西02C - 10905	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東3.5 m 角地		準工 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 50,474	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	53,131	100 [123.6]	42,986	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	43,000	
b	() 51,249	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,249	100 [128.6]	39,851	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,900	
c	() 40,828	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	39,639	100 [100.2]	39,560	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	39,600	
d	() 60,500	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [101.0]	70,472	100 [150.3]	46,888	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	46,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +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 -3.0	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 +10.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	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 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +39.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,100 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、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		工場、倉庫は自己所有が主体であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	107,000,000 円	1㎡当たりの価格	60,100 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 15 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	49,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 9 外「陣原 2 - 1 1 - 9」			地積 (㎡)	1,777 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防 (その他) (80,200)	
	2:1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫、工場等のほか住宅も混在する地域	北 8 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	陣原 600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	倉庫兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に事務所、倉庫、工場等のほか共同住宅、一般住宅等も混在する地域	街路	8 m 市道	交通施設	陣原駅 南方 600 m 法令 準工 (70,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	各種事務所、倉庫、工場地としての利用が中心だったが、近年は最寄り駅までの距離や画地規模、価格水準等からマンション立地特性が認められ、中長期的には中高層住宅地域へ移行すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,200 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	44,300 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に同区の工場や倉庫、事業所等のほか共同住宅等も見られる地域と代替性が高い。需要者の中心は自衛目的事業者やマンション業者等。最寄り駅まで徒歩圏内で、近年工場や倉庫跡地に中層マンション建設も見られ、今年初旬まで堅調だった需要は、コロナ禍でほぼ横ばいで推移中。取引が少なく、取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地 1,000㎡で 5,200~6,400 万円程度と推定。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域内の信頼性の高い取引事例により試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに最近の不動産市場状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 59,200 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 今年初旬まで好調な業績を背景に新規設備投資も堅調だったが、当区内の工業地の需要・地価はほぼ横ばい。今後コロナの影響に要注意。 (地域要因) 最寄り駅徒歩圏の利便性が良い地域で、事業用地やマンション立地特性もあり、需要・地価はほぼ横ばい。今後コロナの影響に要注意。 (個別的要因) 個別的要因については特に変動は見られない。	

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西02C - 10910	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南11 m市道		1住居 (70,200)					
b	八幡西02C - 10699	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)					
c	八幡西02C - 11112	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北6.2 m市道 東2.6 m 角地		近商 (100,200)					
d	八幡西02C - 10606	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西8 m市道 北西8 m 南5 m 三方路		1住居 (70,200)					
e	八幡西02C - 10905	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 東3.5 m 角地		準工 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 60,929	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	69,080	$\frac{100}{[118.7]}$	58,197	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	() 73,232	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,964	$\frac{100}{[108.8]}$	67,982		59,900 70,000				
c	() 58,031	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	60,691	$\frac{100}{[99.9]}$	60,752		62,600				
d	() 61,153	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	65,726	$\frac{100}{[110.7]}$	59,373		61,200				
e	() 60,500	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	70,472	$\frac{100}{[119.2]}$	59,121	[103.0] 100	60,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -11.8	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	+3.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+11.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 -6.4	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	+23.0 0.0
e	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+18.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,200 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,117,792	3,751,240	14,366,552	10,810,800	3,555,752	(0.9742) 3,464,014	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	78,727,591 円 (44,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	900.00	S 2 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 準防	80 %	200 %	200 %	1,777 ㎡	60.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,320	1,188,000	4.0	4,752,000
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,320	396,000	4.0	1,584,000
~								
~								
~								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,584,000		6,336,000
年額支払賃料				1,584,000 円 x 12ヶ月 = 19,008,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				19,008,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 950,400 円				
以上計 + a+ - -				18,057,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,336,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 60,192 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				18,117,792 円 (10,196 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西02C (賃) - 11004	1,065 (1,019)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [108.0]	1,318	対象基準階の 月額実質賃料 1,324 円/㎡
b	八幡西02C (賃) - 10995	1,485 (1,480)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [118.0]	<u>100</u> [108.0]	1,371	月額支払賃料 (1,320 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	780,000 円	156,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	570,240 円	19,008,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 763,000 円	査定額	
	建物 1,326,000 円	156,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	156,000 円	156,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	156,000 円	156,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,751,240 円 (	2,111 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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	156,000,000 円	設計監理料率 126,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	10,810,800 円 (6,084 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,117,792 円
総費用			3,751,240 円
純収益 -			14,366,552 円
建物等に帰属する純収益			10,810,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,555,752 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			3,464,014 円 (1,949 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	78,727,591 円 (		44,300 円 / m ²)