

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

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

鑑定評価額	9,880,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区丸山 1 丁目 1 2 0 2 番 4 2 1 「丸山 1 - 1 1 - 1 7」				地積 (m ²)	186	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 : 2.5	住宅 W 2	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司港 1.2 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 160 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 22 m、			規模 200 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	既成の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	門司港駅南東方 1.2 km	法令 1 中専 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	門司港地区の内、中心市街地の山際にある既成の住宅地域であり、利用は現状維持程度で推移すると予測する。居住環境は整っているが、周辺人口の減少が続いており、地価は下落傾向にある。								
(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	53,600 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	39,100 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域であるが、門司港地区及びその周辺地域との代替性が高い。需要者は、門司区に地縁を有する個人が想定されるが、人口減少に伴い、需要者数は減少している。近隣地域は、利便性と住環境に問題がない既成の住宅地域であり、一定の需要が見込まれるが、周辺人口の減少と高齢化が進行しており、既成の住宅地域である近隣地域の地価は下落傾向にある。中古住宅の取引総額は低下傾向にあり、2000万円を切るものが多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅に市営住宅等も見られる既成の住宅地域である。当該地域は、自己使用目的での取引が一般的であり、収益性に着目して地価が形成されている地域とはなっていない。本件においては、門司港地区の住宅地域等において複数の信頼性のある取引事例を収集しており、比準価格の精度を確保し得ている。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			補 正 其他	因 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 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			補 正 其他	因 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 53,200 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化したが、持ち直しの動きが続いている。門司区の人口は、減少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 / m ²				(地 域)	利便性と住環境に問題がない既成住宅地域であるが、高齢化、周辺人口の減少等により、需要者は徐々に減少している。				
	変動率	年間	-0.2 %	半年間	%	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司3C - 10601	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1 住居 (60,200)		
b	門司3C - 10950	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 住居 (70,200)		
c	門司3C - 20550	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道 南東8 m 角地		1 中専 (70,200)		
d	門司3C - 11407	北九州市門司区		建付地	()	袋地等	北西6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	門司3C - 11404	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	東6 m市道 北6 m 準角地		1 低専 (50,60)		
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	() 51,428	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,274	100 [95.9]	53,466	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,500	
b	() 53,011	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,011	100 [100.0]	53,011	環境 0.0 画地 0.0	53,000	
c	() 51,220	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	55,795	100 [103.0]	54,170	行政 0.0	54,200	
d	() 44,080	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	48,831	100 [89.2]	54,743	その他 0.0	54,700	
e	() 42,563	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	40,762	100 [78.2]	52,125	[100.0] 100	52,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,479,952	495,288	1,984,664	1,671,680	312,984	(0.9750) 305,159	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,265,690 円 (39,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	186 ㎡	9.0 m x 21.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K ・ 約 4 5 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300		
							1.0	105,300		
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300		
							1.0	105,300		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		210,600		210,600		210,600
年額支払賃料						210,600 円 x 12ヶ月 =		2,527,200 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,527,200 円 x 4.0 %		+ 円 x % = 101,088 円		
以上計 + a+ - -								2,426,112 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						210,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =		2,022 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 210,600 円 x 96.0 % x 0.2563 =		51,818 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 + + +						2,479,952 円 (		13,333 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	門司3C(賃) - 10701	1,273 (1,221)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,218	対象基準階の 月額実質賃料 1,196 円/㎡
b	門司3C(賃) - 11305	1,219 (1,219)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,108	月額支払賃料 (1,170 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	102,400 円	25,600,000 x	0.4 %
維持管理費	101,088 円	2,527,200 x	4.0 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 217,600 円	25,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	495,288 円 (	2,663 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	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,671,680 円 (8,988 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,479,952 円
総費用			495,288 円
純収益 -			1,984,664 円
建物等に帰属する純収益			1,671,680 円
土地に帰属する純収益 -			312,984 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			305,159 円 (1,641 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,265,690 円 (		39,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	4,000,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区清見2丁目2558番13 「清見2-3-12」				地積(㎡)	123	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 1:2.5	住宅 W1	小規模一般住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域	北4.1m 市道	水道、ガス、下水	門司港2.2 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60,164)				
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 20m、南 150m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門司港駅 北東方2.2 km	法令	1住居(60,164) 土砂災害警戒区域				
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,500 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	同一需給圏は門司港地区の住宅地域を中心としつつも代替・競争の関係にある不動産は門司区一円の住宅地域であると思料する。近年の高齢化に伴い、住宅地需要の中心は平坦地で交通アクセスの良い地域に集まる傾向を強めており、その点において当該地域は市場競争力が劣り、需要は弱含みで推移している。土地取引の中心となる価格帯は一般に総額で1,000万円～1,500万円であるが、傾斜地勢の住宅地の地価水準はこれを下回ると推察する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地-3(2)(3)の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因を中心に比較検討して求めた比準価格は、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。したがって、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他			
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	地域交通環境行政その他			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他			
	-	-	[]	100	100	[]	100	地域交通環境行政その他			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動形成要因	変動状況	要因	新型コロナウィルについてワクチン接種率が上昇するに従い、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。					
	継続 新規	前年標準価格				32,600 円/㎡	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡
	-	-				-					
	変動率	年間				-0.3 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司3C - 10103	北九州市門司区		建付地	()	不整形	北東5m市道 南5m 準角地		1住居 (70,200)	
b	門司3C - 10950	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	東6m市道		1住居 (70,200)	
c	門司3C - 20154	北九州市門司区		底地	()	長方形	北西6m市道		1住居 (60,200) 関門景観形成地域	
d	門司3C - 20152	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	南東10.2m県道		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	() 34,002	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [91.1]	37,249	100 [103.2]	36,094	街路 0.0 交通・接近 0.0	36,100
b	() 53,011	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	52,799	100 [148.8]	35,483	環境 0.0	35,500
c	() 46,570 66,529	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	66,130	100 [150.2]	44,028	画地 0.0	44,000
d	() 32,617	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,421	100 [102.9]	31,507	行政 0.0 その他 0.0	31,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0		
			画地 -8.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 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： 32,500円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	画地規模が小さく、賃貸用不動産の建築想定が困難であり、採算性の観点から収益還元法の適用は現実的ではない。							

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	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印

鑑定評価額	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区大字猿喰字間谷 1 3 7 番				地積 (㎡)	386	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)				
	台形 2.5:1	住宅 W 2	山間に農家住宅のほか、倉庫等が混在する農家集落地域	南3.6 m 市道	水道、下水	門司4.4 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (40,60)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する農家住宅地域	街路	3.6 m市道	交通施設	門司駅南東方4.4 km 法令「調区」(40,60) 規制 土砂災害警戒区域				
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存し、地縁の選好性が強く需要者が限定的で、地価は下落傾向で推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は農業従事者や、当該圏域に地縁の選好性を有する個人がほとんどを占める。需給関係は、需要者が限定的で、宅地供給が少ないが、基調としては持ち直している。土地のみで600万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2,000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、自己所有による農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であるので収益還元法は適用しなかった。標準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。よって、標準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	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	[]	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 18,900 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	北九州の経済は、厳しい状況が続いているが、基調としては持ち直している。門司区の人口は減少傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	市街化調整区域内に位置し、地域要因の変化は認められない。						
	公示価格 円/㎡			(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。						
	変動率	年間 -1.6 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	門司03C - 11506	北九州市門司区		更地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道 南東3 m 角地		「調区」 (50,50) 土砂災害警戒区域			
b	門司03C - 21453	北九州市門司区		更地	()	不整形	北西6.5 m県道 南西2.7 m 角地		1住居 (70,200) 居住誘導区域			
c	門司3C - 11306	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道		2低専 (60,100)			
d	門司3C - 11311	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m私道		1低専 (50,80) 宅造規制区域 風致地区			
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	() 14,858	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	14,995	$\frac{100}{[80.7]}$	18,581	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	18,600		
b	() 17,183	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	18,263	$\frac{100}{[121.0]}$	15,093	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	15,100		
c	() 21,339	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,232	$\frac{100}{[113.2]}$	18,756	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	18,800		
d	() 15,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,070	$\frac{100}{[99.0]}$	15,222	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	15,200		
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	
			画地 -2.1	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	その他 0.0		
b	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 0.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	
			画地 -6.1	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	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 -2.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の農家住宅が多い市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時 印

鑑定評価額	7,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	49,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区寺内 2 丁目 5 番 2 1 「寺内 2 - 5 - 2 0」			地積 (m ²)	118	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) 土砂災害警戒区域
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模住宅が建ち並び高台の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.6 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 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 10 m、奥行 約 13 m、規模			130 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	門司駅 東方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	小規模住宅が建ち並び既成住宅地域で、土地利用形態は当分の間現状維持で推移するものと予測される。傾斜地勢の高台に位置することから需要は相対的に弱く、地価は下落傾向で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	61,300 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、門司区大里地区を中心とする住宅地域一円である。需要者の中心は、当該圏内を愛好する一般個人等で圏外からの流入は多くはない。大里地区の平坦部では需要が旺盛で新規物件の供給も活発であるが、傾斜地勢の高台では需要は相対的に弱い。新規物件も少なく中古物件の取引が中心で、地価も下落傾向に推移している。取引の中心となる価格帯は、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 8 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	近隣地域は、門司区大里地区の傾斜地勢の高台に位置する既成住宅地域で、自己所有目的の小規模戸建住宅の取引が中心で、新規の収益用不動産の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。標準価格は、大里地区に存する類似の取引事例と比準して試算したもので、市場の動向を反映した実証的な価格である。本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	北九州門司(県) - 7						
	前年指定基準地の価格 90,300 円 / m ²	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [148.9]	[100.0] 100	61,100	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 61,400 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	一般的要因	門司区では人口減少及び高齢化が進んでいる。住宅地需要は大里地区等の平坦部では底堅いが傾斜地や郊外は弱く二極化が拡大している。	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						
	変動率	年間 -0.2 %	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	門司3C - 10112	北九州市門司区		更地	()	ほぼ台形	南3 m市道		1住居 (70,160)				
b	門司3C - 10204	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道		1中専 (60,180) 宅造工事規制区域				
c	門司3C - 11106	北九州市門司区		更地	()	台形	南東6 m市道		1中専 (60,200)				
d	門司3C - 11406	北九州市門司区		建付地	()	長方形	北東6.5 m市道		1住居 (70,200)				
e	門司3C - 21452	北九州市門司区		更地	()	ほぼ正方形	西6 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	() 71,651	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,651	$\frac{100}{[114.3]}$	62,687	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	() 28,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[77.6]}$	41,405	$\frac{100}{[67.6]}$	61,250		62,700 61,300			
c	() 69,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	77,535	$\frac{100}{[129.6]}$	59,826		59,800			
d	() 71,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,506	$\frac{100}{[137.5]}$	57,823		57,800			
e	() 83,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,412	$\frac{100}{[133.9]}$	62,294	[100.0] 100	62,300			
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 -8.0	交通・接近 +8.0	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
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 -25.0	画地 -22.4	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 +8.0	環境 +20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,300 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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、門司区大里地区の自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で、画地規模も小さく、また、賃貸市場が未成熟なため賃貸用の新規共同住宅の供給を想定することは、需要及び投資採算性の観点から現実的ではない。よって、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 3 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 北九州システム鑑定
北九州門司(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治 印

鑑定評価額	45,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3 年 1 月]	54,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区泉ヶ丘 1 0 1 番 9 「泉ヶ丘 1 - 8」				地積 (m ²)	(677)	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			
	台形 1.5 : 1	共同住宅 R C 5	中層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.6 km		1 住居 (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 23 m、			規模	700 m ² 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 施設	J R 門司駅南方 1.6 km	法令 規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這い傾向で推移するものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	68,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	49,800 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	同一需給圏は門司区内の比較的平坦地勢の住宅地域一円である。需要者は賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家も含まれる。最近、周辺類似地域において新築分譲住宅地が総額約 2,500 万円で早期に売却され、需要者の戸建指向も依然として強い。原町別院等と比較しマンション用地としての魅力に欠け、需要は横這いしないし弱含みである。近時、まとまった画地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 4 事例の価格の中庸値を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	北九州門司 - 1							準 交通 0.0	域 交通 +2.0
価と格しをた	公示価格	[100.2]	100	100	[100.0]	67,000	化 環境 0.0	要 環境 +33.0	
	90,800 円 / m ²	100	[100.0]	[135.7]	100		補 画地 0.0	因 行政 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	-							準 交通 0.0	域 交通 +2.0
前か	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 画地 0.0	要 環境 +33.0	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		正 行政 0.0	因 行政 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 67,300 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕	門司区の人口は減少傾向で、高齢化率が約 38% である。高台の急傾斜地では極端に価格水準の低い取引価格も見られる。			
	- 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 / m ²					〔 地域 要因 〕	地域要因に変化はないが、類似地域の取引事例価格等を検討した結果、地価はほぼ横這いで推移している。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。				

(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	門司3C - 11106	北九州市門司区		更地	()	台形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)	
b	門司3C - 11105	北九州市門司区		更地	()	長方形	北7.8 m市道 西4 m 準角地		1 住居 (70,200)	
c	門司3C - 11102	北九州市門司区		建付地	()	不整形	南15 m市道 北西6 m 二方路		近商 (90,200)	
d	門司3C - 11307	北九州市門司区		更地	()	ほぼ台形	北西9 m市道 南西5 m 準角地		1 中専 (70,200)	
e	門司3C - 11301	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 69,573	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	77,535	100 [109.1]	71,068	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	71,100
b	() 71,274	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [96.0]	74,541	100 [111.3]	66,973	環境 0.0 画地 0.0	67,000
c	() 52,864	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [57.8]	91,826	100 [124.6]	73,697	行政 0.0 その他 0.0	73,700
d	() 69,554	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	68,531	100 [109.2]	62,757	その他 0.0	62,800
e	() 82,354	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	82,354	100 [110.4]	74,596	[100.0] 100	74,600
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 +0.07	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 +0.07	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -42.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +13.0		
d	正常	% / 月 +0.07	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 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 68,900 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			既成市街地であり、適用が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	17,861,845	3,508,765	14,353,080	12,864,100	1,488,980	(0.9507) 1,415,573	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	33,704,119 円 (49,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	230.00	S 6 F		1,320.00		
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%	677㎡	36.0 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	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は49㎡程度である。			有効率の理由	89.1% 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 ~ 1	住宅	230.00	85.0	195.50	1,280	250,240	1.0		250,240	
							1.0		250,240	
2 ~ 4	住宅	230.00	90.0	207.00	1,286	266,202	1.0		266,202	
							1.0		266,202	
5 ~ 6	住宅	200.00	90.0	180.00	1,300	234,000	1.0		234,000	
							1.0		234,000	
~										
~										
計		1,320.00	89.1	1,176.50		1,516,846			1,516,846	1,516,846
年額支払賃料					1,516,846 円 x 12ヶ月 =					18,202,152 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					18,202,152 円 x 4.0 % 円 x % =					728,086 円
以上計 + a+ - -										17,474,066 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,516,846 円 x 96.0 % x 1.00 % =					14,562 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%) 1,516,846 円 x 96.0 % x 0.2563 =					373,217 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 + + +					17,861,845 円 (26,384 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	門司3C(賃) - 11303	1,527 (1,527)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,328	対象基準階の月額実質賃料 1,315 円/㎡
b	門司3C(賃) - 21153	1,207 (1,181)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,302	月額支払賃料 (1,286 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	788,000 円	197,000,000 x	0.4 %
維持管理費	546,065 円	18,202,152 x	3.0 %
公租公課	土地 106,200 円	査定額	
	建物 1,674,500 円	197,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	197,000 円	197,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	197,000 円	197,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,508,765 円 (	5,183 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	197,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 1,320.00 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	12,864,100 円 (19,002 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,861,845 円	
総費用		3,508,765 円	
純収益 -		14,353,080 円	
建物等に帰属する純収益		12,864,100 円	
土地に帰属する純収益 -		1,488,980 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,415,573 円 (2,091 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	33,704,119 円 (	49,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区光町1丁目304番5「光町1-9-5」			地積 (㎡)	265	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)					
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4.5m市道	水道、ガス、下水	門司2.6km	(その他)土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模			250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	丘陵地に形成された住宅地域	街路	4.5m市道	交通施設	門司駅 南西方2.6km 法令 1中専(60,200) 規制 土砂災害警戒区域					
	地域要因の将来予測	地域内に変動要因はなく、傾斜地に存し需要は弱含みで、当分の間現状のまま推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,800 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、門司区内の住宅地域である。需要者の中心は門司区居住者がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給関係は、基調としては持ち直しているが、近隣地域は傾斜地に存し、弱含みで推移している。土地のみで700~1,000万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2,000万円前後が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であり、適切な賃貸事例が存せず、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,100 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/㎡	変動状況要因の			
	変動率	年間	-0.5%	半年間								
					(一般的要因)	北九州の経済は、厳しい状況が続いているが、基調としては持ち直している。門司区の人口は減少傾向にある。						
					(地域要因)	門司区大里地区に存する住宅地域であるが、傾斜地に存し需要は弱い。						
					(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。						

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司3C - 11401	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	東6.2 m市道		1中専 (60,200)				
b	門司3C - 11408	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域				
c	門司3C - 11307	北九州市門司区		更地	()	ほぼ台形	北西9 m市道 南西5 m 準角地		1中専 (70,200)				
d	門司03C - 20150	北九州市門司区		更地	()	長方形	北西4 m市道		1住居 (60,160)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 50,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,533	$\frac{100}{[89.1]}$	56,715	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	() 40,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,505	$\frac{100}{[84.1]}$	48,163		56,700 48,200			
c	() 69,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	68,531	$\frac{100}{[119.8]}$	57,205		57,200			
d	() 41,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,001	$\frac{100}{[76.4]}$	57,593		57,600			
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +14.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -22.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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： 56,800 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		自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区上馬寄1丁目2番25「上馬寄1-2-16」			地積(㎡)	223	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他)					
	長方形1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	門司1.9km						
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 120m、南 120m、北 60m			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 17m、規模			220㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	大里地区の上質な住宅地域	街路	5m市道	交通施設	門司駅 南西方1.9km 法令 1中専(60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	モデルプロジェクト再配置計画による商業施設及び住宅地開発の概要が明らかになり、今後は事業の進捗とともに大里地区一円の市場競争力が一層に高まる事を期待するが、雇用環境の変化等の中長期的な懸念材料は残る。										
(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	94,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	51,900 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	同一需給圏は門司区の大里地区一円の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区在住または門司区に地縁を有するエンドユーザーが中心と見られる。住宅市場では一般に利便性・安全性・快適性が優先され、大里地区では高齢化の進行と、昨今の自然災害に対する意識の高まりから平坦部の土地の選好が強まっており、同一需給圏内の住宅市場価格は上昇基調にある。市場の中心価格帯は総額で概ね4000万円台、土地は1500万～2000万円程度で推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり各試算価格が求められた。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入するエンドユーザーである。収益目的で新たに土地を取得する例は少なく、市場においては不動産相場が重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有すると判断した。したがって、比準価格を重視し収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,300 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 北九州門司 - 1 公示価格 90,800 円/㎡		変動率	年間 +0.8%	半年間 +0.2%	変動状況要因	<p>(一般的要因) 新型コロナウイルスについてワクチン接種率が上昇するに連れ、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。</p> <p>(地域要因) 元来、堅調な需要に支えられてきたが、モデルプロジェクト再配置計画が具体化した事を受けて市場競争力は更に高まると予測する。</p> <p>(個別的要因) 特段の変動要因はない。</p>			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司3C - 10114	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1住居 (60,200)				
b	門司3C - 11105	北九州市門司区		更地	()	長方形	北7.8 m市道 西4 m 準角地		1住居 (70,200)				
c	門司3C - 11301	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1中専 (60,200)				
d	門司3C - 10107	北九州市門司区		更地	()	不整形	北東6 m市道		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	() 63,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	78,982	$\frac{100}{[83.8]}$	94,251	街路 交通・ 0.0	94,300			
b	() 71,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	74,541	$\frac{100}{[91.8]}$	81,199	接近 環境 0.0	81,200			
c	() 82,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,354	$\frac{100}{[85.0]}$	96,887	画地 行政 0.0	96,900			
d	() 90,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	94,611	$\frac{100}{[103.0]}$	91,855	その他 0.0	91,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -17.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 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 +1.0	環境 -10.0	画地 -4.0	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 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	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 0.0	画地 -3.0	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： 94,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	2,937,789	603,988	2,333,801	1,834,930	498,871	(0.9750) 486,399	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,580,929 円 (51,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅		L S 2 F		198.00		
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 %	223 ㎡	13.0 m x 17.0 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	ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡を想定、消化容積率は地域において標準的			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	99.00	100.0	99.00	1,260	124,740	1.0	124,740
2 ~	住宅	99.00	100.0	99.00	1,260	124,740	1.0	124,740
~								
~								
~								
計		198.00	100.0	198.00		249,480		249,480
年額支払賃料						249,480 円 x 12ヶ月 = 2,993,760 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)						保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,993,760 円 x 4.0 % + 円 x % = 119,750 円		
以上計 + a+ - -						2,874,010 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						249,480 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,395 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 %) 249,480 円 x 96.0 % x 0.2563 = 61,384 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 + + +						2,937,789 円 (13,174 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	門司3C(賃) - 10101	1,193 (1,193)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,244	対象基準階の 月額実質賃料 1,288 円/㎡
b	門司3C(賃) - 21153	1,207 (1,181)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,219	月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
c	門司3C(賃) - 11304	1,233 (1,231)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,352	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	112,400 円	28,100,000 x	0.4 %
維持管理費	149,688 円	2,993,760 x	5.0 %
公租公課	土地 46,900 円	査定額	
	建物 238,800 円	28,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,100 円	28,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,100 円	28,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	603,988 円 (	2,708 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 198.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,834,930 円 (8,228 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,937,789 円	
総費用		603,988 円	
純収益 -		2,333,801 円	
建物等に帰属する純収益		1,834,930 円	
土地に帰属する純収益 -		498,871 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		486,399 円 (2,181 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,580,929 円 (	51,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印
鑑定評価額	5,100,000 円		1㎡当たりの価格	30,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区黒川東2丁目1209番13 「黒川東2-13-26」			地積 (㎡)	166	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)				
	正方形 1:1	住宅 W 1	一般住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	門司港4 km	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 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 11 m、奥行 約 15 m、		規模	165 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	行き止まりや曲折した道路が多い住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	門司港駅 南東方4 km 法令 1 中専 (60,160) 規制				
	地域要因の将来予測	門司区郊外にある一般戸建住宅地域である。変動要因が乏しく、今後も現状のまま推移すると予測されるが、住宅需要は生活利便性の良い平坦部へと向かっており、地価は今後当面の間は下落基調で推移するものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	30,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区郊外の住宅地域一円で、主たる需要者は、戸建住宅を建築することを目的とした一次取得者が中心である。交通便利性・生活利便性が劣る住宅地域であることから、依然として土地需要は減退基調にあると推察する。取引の中心価格帯は、土地（50坪）のみで5百万円前後、新築戸建分譲で20～25百万円程度であるが、同一需給圏内には大規模な分譲宅地の供給等もあり、取引件数自体は少ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ門司区郊外の住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、標準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、標準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,600 円/㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響等により、直近の取引件数は、減少しているが、需要のある平坦部等は、引き続き引き合いが多い。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	門司区郊外の一般戸建住宅地域。変動要因は乏しいが、平坦部と比較して交通便利性、生活利便性が相対的に劣り、需要も乏しい。						
	変動率	年間 -2.8 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司03C - 11515	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.9 m市道 南西6.1 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	門司3C - 10305	北九州市門司区		更地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画区域		
c	門司3C - 10505	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	南7 m市道		1 低専 (50,80) 居住外・都市外		
d	門司3C - 11403	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南6 m市道 北6 m 二方路		1 低専 (50,60) 地区計画等 居住誘導区域内		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 31,777	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,635	$\frac{100}{[99.4]}$	30,820	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	30,800	
b	() 33,098	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,706	$\frac{100}{[107.2]}$	31,442	画地 0.0 行政 0.0	31,400	
c	() 33,569	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.6]}$	39,098	$\frac{100}{[123.0]}$	31,787	その他 0.0	31,800	
d	() 30,760	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	29,459	$\frac{100}{[97.8]}$	30,122	その他 0.0	30,100	
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 -0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 -9.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0	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 +4.0	交通・接近 -9.0	環境 +30.0	画地 -14.4	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 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +1.0	画地 +4.0	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： 30,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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、門司区郊外にある自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、小規模画地が多く収益物件としての利用が不向きであるため、収益還元法の採用を断念した。					

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 3年地価調査）

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

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区西海岸2丁目10番6「西海岸2-3-21」				地積(㎡)	1,719	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)準防	
	長方形 1:1.5	事務所兼倉庫 S2	国道沿いに低層店舗、事業所等が建つ商業地域	北西18m 国道	水道、ガス、下水	門司港1km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130m、西 125m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	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 特になし		街路 1.8m 国道	交通 施設	門司港駅 南西方1km	法令 準工(70,200)準防	
(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	61,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,900 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	同一需給圏は門司区及び隣接する小倉北区内の幹線道路沿線の商業地域である。主たる需要者は、主として全国又は福岡県内でチェーン店舗展開している事業法人が中心である。店舗としての集積度は低く、繁華性はやや欠けるが、まとまった画地規模を有する場合には、賃貸マンション用地としての需要も有しており、近年、周辺では賃貸マンションの建設が行われている。取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣り、低位に試算された。これに対し、商業地の市場性を反映した比準価格は実証的である。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は、周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,200 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症により、インパウンドの減少だけでなく、内外需要ともに低迷し、特に飲食業、宿泊業等は影響を受けている。			
	- 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)	門司港地区の幹線道路沿いの商業地であるが、交通利便性が比較的良好で、周辺では共同住宅等の着工がある。			
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司03C - 11511	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西21.6 m国道		準工 (70,200)	
b	門司3C - 11103	北九州市門司区		更地	()	長方形	南東15 m国道		工業 (60,200)	
c	小倉北3C - 10955	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北25 m市道 南西10 m 東1.5 m 三方路		1住居 (70,200)	
d	小倉北3C - 10403	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	西22 m市道 北6 m 東6 m 三方路		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 70,437	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,507	100 [114.5]	61,578	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	61,600
b	() 60,205	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	66,894	100 [108.8]	61,483	環境 0.0 画地 0.0	61,500
c	() 57,493	100 [70.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	94,407	100 [149.9]	62,980	行政 0.0	63,000
d	() 76,859	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.9]	75,426	100 [123.6]	61,024	その他 0.0	61,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 -1.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	限定価格	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +17.0	環境 +22.0		
			画地 -11.0	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 +7.0	環境 +4.0		
			画地 +1.9	行政 0.0	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		
			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： 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			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	14,479,186	3,079,020	11,400,166	9,042,900	2,357,266	(0.9486) 2,236,103	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	49,691,178 円 (28,900 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	900.00	S 1 F		900.00		
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	70 %	200 %	200 %	1,719 ㎡	35.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の標準的使用と同じ			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	900.00	100.0	900.00	1,360	1,224,000	4.0	4,896,000	2.0	2,448,000
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		1,224,000		4,896,000		2,448,000
年額支払賃料					1,224,000 円 x 12ヶ月 = 14,688,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					14,688,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 734,400 円					
以上計 + a+ - -					13,953,600 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,896,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 46,512 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,448,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 479,074 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 + + +					14,479,186 円 (8,423 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	門司03C(賃) - 11501	1,420 (1,361)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,365	対象基準階の 月額実質賃料 1,410 円/㎡
b	門司3C(賃) - 21151	1,761 (1,689)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [121.0]	100 [100.0]	1,455	月額支払賃料 (1,360 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	645,000 円	129,000,000 x	0.5 %
維持管理費	587,520 円	14,688,000 x	4.0 %
公租公課	土地 492,000 円	査定額	
	建物 1,096,500 円	129,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,079,020 円 (	1,791 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9486
(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	129,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
		設備部分 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	9,042,900 円 (5,261 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,479,186 円
総費用			3,079,020 円
純収益 -			11,400,166 円
建物等に帰属する純収益			9,042,900 円
土地に帰属する純収益 -			2,357,266 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,236,103 円 (1,301 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	49,691,178 円 (		28,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州門司(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区吉志1丁目1910番1「吉志1-33-17」			地積(㎡)	283	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
	不整形1:1.2	店舗兼住宅S2	小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域	南西25m市道	水道、下水	門司7.1km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 30m			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 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5m市道	交通 門司駅南東方7.1km	法令 近商(80,200)準防	規制	
	地域要因の将来予測	土地利用は概ね現状維持程度で推移すると予測。感染症の帰趨等の不確実性を映して市場は依然、慎重姿勢を崩していないが、背後住宅地との関係等から、地価は当面、概ね横ばい圏内で安定的に推移するものと予測する。						
(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	形状	-3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	38,800 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	同一需給圏は門司区を中心に小倉南区等の一部を含む圏域にて形成される商業地域を中心とした地域で、典型的な市場参加者は同圏域にて店舗併設住宅等の建設を考える個人等と把握される。周辺地域に控える大型商業施設等への顧客流出等を映じた商況悪化の影響等から慎重な向きも指摘されるが、背後住宅地との関係や共同住宅転用の需要増等から、地価安定傾向は近年、顕現化している。取引される価格帯にバラツキがあり中心となる価格帯を一概に指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等の不確実性を有しており、この点より本件の場合には比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。以上より本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、さらに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +13.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	北九州門司 5 - 9						50,500	
	公示価格		[100.0]	100	100	[97.0]		
	61,500 円/㎡		100	[100.0]	[118.2]	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 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +13.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	-							
	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 50,500 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	感染症の帰趨に対する先行き不透明感から回復ペースは緩慢。内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	収益性悪化の影響等から地価好転には至っておらず、現下の情勢等も重なり、総じて見れば不動産投資は模様眺め・様子見の動きが続く。		
	代表標準地 標準地		価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号		価格変動状況					
	公示価格		価格変動状況					
	円/㎡		価格変動状況					
	変動率	年間 0.0%	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南3C - 10312	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東17 m県道		準工 (60,200)					
b	門司03C - 11511	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西21.6 m国道		準工 (70,200)					
c	小倉南3C - 10405	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東36 m県道 北東12 m 角地		2住居 (70,200)					
d	門司3C - 10506	北九州市門司区		更地	()	不整形	南東35 m県道		「調区」 (40,60) 居住外・都市外					
e	小倉南3C - 20353	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西36 m国道 東6 m 二方路		2住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 50,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	61,715	$\frac{100}{[111.9]}$	55,152	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	53,500			
b	() 70,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,507	$\frac{100}{[134.8]}$	52,305			50,700			
c	() 75,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,212	$\frac{100}{[136.3]}$	54,448			52,800			
d	() 35,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	37,141	$\frac{100}{[69.8]}$	53,211			51,600			
e	() 64,696	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	79,090	$\frac{100}{[141.6]}$	55,855	[97.0] 100		54,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+10.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -3.0	交通・接近 その他	+17.0 0.0	環境 その他	+20.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -3.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+30.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -17.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-15.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -18.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -3.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+35.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,571,251	1,400,760	5,170,491	4,686,490	484,001	(0.9746) 471,707	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	10,969,930 円 (38,800 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	150.00	S	3 F	450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	283 ㎡	24.0 m x 31.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される店舗併設の共同住宅（1階：店舗、2階・3階：単身もしくは夫婦世帯向け賃貸住宅）建物を想定。			有効率の理由	93.3 %	建物用途・構造等から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	1,400	189,000	4.0	756,000
							2.0	378,000
2 ~ 3	住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
							1.0	185,250
~								
~								
計		450.00	93.3	420.00		559,500		1,126,500
								748,500
年額支払賃料					559,500 円 x 12ヶ月 = 6,714,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので、計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					6,714,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 335,700 円			
以上計 + a+ - -					6,378,300 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,126,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,702 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 %) 748,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 182,249 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,571,251 円 (23,220 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	門司03C(賃) - 11501	1,420 (1,361)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[131.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	1,411	対象基準階の 月額実質賃料 1,464 円/㎡
b	門司3C(賃) - 10801	2,022 (1,923)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[143.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,589	月額支払賃料 (1,400 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	354,500 円	70,900,000 x	0.5 %
維持管理費	268,560 円	6,714,000 x	4.0 %
公租公課	土地 33,300 円	査定額	
	建物 602,600 円	70,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,400,760 円 (	4,950 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9746
(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	70,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,686,490 円 (16,560 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,571,251 円	
総費用		1,400,760 円	
純収益 -		5,170,491 円	
建物等に帰属する純収益		4,686,490 円	
土地に帰属する純収益 -		484,001 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		471,707 円 (1,667 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	10,969,930 円 (	38,800 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 3 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
北九州門司(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	25,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	143,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区港町 8 3 番 「港町 6 - 9」				地積 (m ²)	(179)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火		
	長方形 1 : 3	店舗兼住宅 W 2	中低層の観光施設、飲食店等が混在する商業地域	北西 13 m 市道	水道、ガス、下水	門司港 170 m	(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 路	1 3 m 市道	交通 施設	門司港駅 北東方 170 m 法令 商業 (100,400) 規制 防火		
	地域要因の将来予測	当該地域は門司港レトロ口周辺の商業地域である。土地利用は当面現状を維持すると予測するが、新型コロナウイルス感染拡大により観光客が減少しており、先行き不透明な状況にある。							
(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	150,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	97,900 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区内の商業地域である。主たる需要者は当該圏域内を嗜好する自営業者や地場法人等で、圏域外からの流入は限定される。門司港地区では、門司港駅の改修などもあり観光客は増加傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の拡大による観光客の減少を受け、地価も下落基調に転じた。近隣地域及び周辺においては取引される画地規模がまちまちで、取引の中心となる価格帯を見出すことは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は門司港レトロ口周辺の商業地域であり立地条件には優るものの、店舗需要の減退により元本価値に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に求められた。したがって規範性のある事例に基づき求められた比準価格が相対的に説得力を有すると判断した。価格の最終決定にあたっては、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、前年標準価格との検討を踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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 / m ²)	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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 144,000 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			価格変動形成要因	(一般的 要因)	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による下押し圧力が強い状況にあるものの、持ち直しの動きも見られる。			
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	(地域 要因)	門司港駅の改修等を受け観光客は増加傾向にあったが、新型コロナの影響によるインバウンドの減少等で、先行き不透明な状況にある。		
						(個別的 要因)	個別的要因に変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	門司3C - 10102	北九州市門司区				底地	()	ほぼ長方形	北6.5 m市道 東6 m 角地		近商 (100,300)			
b	門司3C - 20853	北九州市門司区				建付地	()	長方形	南23 m県道 東5 m 角地		商業 (100,400) 関門景観形成地域			
c	門司3C - 10108	北九州市門司区				底地	()	ほぼ正方形	南東8 m市道		近商 (90,300)			
d	門司3C - 20852	北九州市門司区				更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)			
e	門司3C - 10105	北九州市門司区				更地	()	不整形	南東8 m市道		商業 (90,400)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	(72,362) 120,603	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	117,090	100 [85.7]	136,628	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	137,000			
b	() 157,807	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	150,292	100 [94.8]	158,536	環境 画地	0.0 0.0	159,000			
c	(88,515) 147,525	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	147,525	100 [95.2]	154,963	行政	0.0	155,000			
d	() 143,698	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	142,571	100 [96.1]	148,357	その他	0.0	148,000			
e	() 106,078	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [86.5]	123,737	100 [81.6]	151,638	[100.0] 100	0.0 100	152,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -5.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -5.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	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 -5.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -13.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 150,000 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)
	4,968,348	1,108,900	3,859,448	3,049,350	810,098	(0.9739) 788,954	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	17,532,311 円 (97,900 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	125.00	S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	179 ㎡	7.5 m x 23.5 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階フロア貸			有効率の理由	85.0 %	低層店舗ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	125.00	80.0	100.00	2,400	240,000	4.0	960,000	2.0	480,000
2 ~	店舗	125.00	90.0	112.50	1,600	180,000	4.0	720,000	2.0	360,000
~										
~										
計		250.00	85.0	212.50		420,000		1,680,000		840,000
年額支払賃料						420,000 円 x 12ヶ月 =				5,040,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されており、計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,040,000 円 x 5.0 % 円 x % =				252,000 円
以上計 + a+ - -										4,788,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,680,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				15,960 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 %) 840,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				164,388 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 + + +						4,968,348 円 (27,756 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	門司3C(賃) - 10801	2,022 (1,923)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	2,528	対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡
b	門司3C(賃) - 21152	1,860 (1,857)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	2,325	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	217,500 円	43,500,000 x	0.5 %
維持管理費	252,000 円	5,040,000 x	5.0 %
公租公課	土地 182,700 円	査定額	
	建物 369,700 円	43,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,108,900 円 (	6,195 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	43,500,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,049,350 円 (17,035 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,968,348 円
総費用			1,108,900 円
純収益 -			3,859,448 円
建物等に帰属する純収益			3,049,350 円
土地に帰属する純収益 -			810,098 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			788,954 円 (4,408 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	17,532,311 円 (		97,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州門司(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治 印

鑑定評価額	38,900,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	79,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区原町別院7番4外「原町別院7-4」			地積(㎡)	389	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)			
	長方形 1:2	事務所 B 2	低層店舗のほか事務所、住宅が混在する近隣商業地域	北東15.2 m 市道	水道、ガス、下水	門司800 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	低層の店舗兼住宅用地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 27 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 15.2 m市道	交通施設	J R門司駅南方800 m	法令 近商(90,300)準防 規制			
	地域要因の将来予測	地域の周辺では、マンションの建設工事が進んでおり、建物の中高層化が進むものと予測する。地価水準は、周辺の開発等の影響を受けて、強含みで推移していくものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗住宅併用地				(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	104,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	70,500 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	同一需給圏は門司区の商業地一円である。需要者は地場の法人ないし個人事業者のほか、まとまった画地に対してはマンション業者も挙げられる。当地域の周辺には11階建のマンションが今年2月に竣工済であるほか、12階建マンションが建設中であり、建物の中高層化が進んでいる。当地域の需要は専らマンション用地としての需要に支えられ、堅調に推移している。取引価格は画地規模により異なり、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中層値を重視し他の価格を関連づけて求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 補正 環境 0.0 補正 画地 +5.0 補正 行政 0.0 補正 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +1.0 要 環境 +5.0 因 行政 +5.0 その他 0.0
	北九州門司 5 - 3						98,900			
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]				
	118,000 円/㎡		100	[105.0]	[113.6]	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 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	-			100	100	[]				
	前年指定基準地の価格		[]	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 98,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で、小売・飲食業は厳しい状況が続いている。一部の商業地ではマンションの建設が活発化している。				
	- 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		変動形成要因		(地域要因)	周辺でマンション建設が活発化しており、価格水準の高い取引事例が見られるなど、地価は上昇傾向で推移している。				
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号		の							
	公示価格		の							
	円/㎡		の							
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司3C - 10105	北九州市門司区		更地	()	不整形	南東8 m市道		商業 (90,400)	
b	門司3C - 11101	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		近商 (100,200)	
c	門司3C - 11107	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北東6.3 m市道		近商 (90,300)	
d	門司03C - 21452	北九州市門司区		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		1住居 (70,200)	
e	門司3C - 11305	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		準工 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 106,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.5]}$	123,737	$\frac{100}{[123.4]}$	100,273	街路 0.0 交通・接近 0.0	100,000
b	() 114,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	112,351	$\frac{100}{[91.2]}$	123,192	環境 0.0	123,000
c	() 105,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,189	$\frac{100}{[96.0]}$	110,614	画地 0.0	111,000
d	() 83,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,412	$\frac{100}{[85.7]}$	97,330	行政 0.0	97,300
e	() 85,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,244	$\frac{100}{[79.6]}$	107,090	その他 0.0 [100.0] 100	107,000
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 +0.13	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 +20.0		
			画地 -13.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	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 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 104,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,359,195	3,056,580	12,302,615	11,060,700	1,241,915	(0.9500) 1,179,819	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	27,437,651 円 (70,500 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	170.00	S 6 F		1,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	389 ㎡	15.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 15.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗は部分貸し、2～6階住宅はファミリータイプで、平均専有面積は約51㎡である。			有効率の理由	88.3 %	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 ~ 1	店舗	170.00	80.0	136.00	1,940	263,840	4.0	1,055,360
							2.0	527,680
2 ~ 4	住宅	170.00	90.0	153.00	1,370	209,610	1.0	209,610
							1.0	209,610
5 ~ 6	住宅	170.00	90.0	153.00	1,370	209,610	1.0	209,610
							1.0	209,610
~								
~								
計		1,020.00	88.3	901.00		1,311,890		2,103,410 1,575,730
年額支払賃料					1,311,890 円 x 12ヶ月 = 15,742,680 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					15,742,680 円 x 5.0 % + 円 x % = 787,134 円			
以上計 + a+ - -					14,955,546 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,103,410 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,982 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 %) 1,575,730 円 x 95.0 % x 0.2563 = 383,667 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 + + +					15,359,195 円 (39,484 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	門司3C(賃) - 10801	2,022 (1,923)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	2,069	対象基準階の 月額実質賃料 2,029 円/㎡
b	門司3C(賃) - 21152	1,860 (1,857)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,989	月額支払賃料 (1,940 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	805,000 円	161,000,000 x	0.5 %
維持管理費	472,280 円	15,742,680 x	3.0 %
公租公課	土地 88,800 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,056,580 円 (	7,858 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	161,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 1,020.00 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	11,060,700 円 (28,434 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,359,195 円	
総費用		3,056,580 円	
純収益 -		12,302,615 円	
建物等に帰属する純収益		11,060,700 円	
土地に帰属する純収益 -		1,241,915 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,179,819 円 (3,033 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	27,437,651 円 (	70,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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

鑑定評価額	99,900,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区原町別院4番7外「原町別院4-23」				地積(㎡)	740	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防			
	長方形 2:1	店舗 S1	低層店舗、営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域	北西27m 国道、南西側道	水道、ガス、下水	門司900m	(その他) (100,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 20m、			規模	700㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	低層の路線商業系の店舗を中心に病院や自動車関連営業所が混在	街路	2.7m国道	交通施設	門司駅 南西方900m 法令 近商(90,200)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	角地 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	112,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市内の商業地域で特に関連が強いのは門司区の商業地域。需要者はチェーン店等の出店を企図する法人事業者のほかマンション分譲業者等である。需給関係は、基調としては持ち直しているが、新規店舗の出店計画は少なく、一部の地域を除いて、商業地需要は弱含み。出店する店舗の規模により取引価格にバラツキがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州門司(県) 5 - 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	118,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [84.8]	[101.0] 100	134,000	標準化補正行政その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	-4.0 +3.0 -22.0 +10.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 134,000 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		価格変動形状要因	変動要因	北九州の経済は、厳しい状況が続いているが、基調としては持ち直している。個人消費は持ち直つつある。	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
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)
公示価格		円/㎡	[]	100	[]	100				
変動率		年間 +0.7 %	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	門司3C - 20852	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)		
b	門司03C - 11511	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西21.6 m国道		準工 (70,200)		
c	小倉北3C - 10610	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東40 m市道		1 住居 (60,200) 居住誘導区域 内 その他		
d	小倉南3C - 10405	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東36 m県道 北東12 m 角地		2 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	() 143,698	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	142,571	100 [91.7]	155,475	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	157,000	
b	() 70,437	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,507	100 [60.0]	117,512	画地 +1.0 行政 0.0	119,000	
c	() 102,087	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	102,597	100 [77.5]	132,383	その他 0.0	134,000	
d	() 75,621	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	74,212	100 [54.5]	136,169		138,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -11.0	環境 -40.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 136,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,936,696	2,082,100	7,854,596	4,016,730	3,837,866	(0.9739) 3,737,698	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	83,059,956 円 (112,000 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	400.00	S 1 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
近商 準防	100 %	200 %	200 %	740 ㎡	38.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しを想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	2,100	840,000	4.0	3,360,000	2.0	1,680,000
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		840,000				3,360,000 1,680,000
年額支払賃料						840,000 円 x 12ヶ月 = 10,080,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						管理費の徴収は無いことを想定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,080,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 504,000 円				
以上計 + a+ - -						9,576,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,360,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,920 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 %) 1,680,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 328,776 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						9,936,696 円 (13,428 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	門司3C(賃) - 11303	1,527 (1,527)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,181	対象基準階の 月額実質賃料 2,179 円/㎡
b	門司3C(賃) - 11302	1,236 (1,236)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,060	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	286,500 円	57,300,000 x	0.5 %
維持管理費	504,000 円	10,080,000 x	5.0 %
公租公課	土地 690,000 円	査定額	
	建物 487,000 円	57,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,082,100 円 (	2,814 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	57,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,016,730 円 (5,428 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,936,696 円
総費用			2,082,100 円
純収益 -			7,854,596 円
建物等に帰属する純収益			4,016,730 円
土地に帰属する純収益 -			3,837,866 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,737,698 円 (5,051 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	83,059,956 円 (		112,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3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, 合同会社花田不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州門司(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 花田 宏治 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 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, [令和 3年1月], 125,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司3C - 20156	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	西15 m市道		1住居 (70,200)				
b	門司3C - 20852	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)				
c	門司3C - 10105	北九州市門司区		更地	()	不整形	南東8 m市道		商業 (90,400)				
d	門司3C - 20155	北九州市門司区		建付地	()	長方形	北西6 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	() 85,563	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	85,563	100 [54.5]	156,996	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	157,000			
b	() 143,698	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	142,571	100 [86.3]	165,204	画地 0.0 行政 0.0	165,000			
c	() 106,078	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [86.5]	123,737	100 [83.0]	149,081	その他 0.0	149,000			
d	() 124,739	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	128,771	100 [70.3]	183,174	その他 0.0	183,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 -20.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 -13.5	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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 -1.0	行政 0.0	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	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： 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			既成市街地内の宅地で再調達原価の把握ができないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	25,182,293	5,362,100	19,820,193	17,631,000	2,189,193	(0.9534) 2,087,177	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	48,539,000 円 (124,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	R C 6 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
商業 防火	100 %	400 %	400 %	393 ㎡	11.0 m x 37.0 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 階はフロア貸し、3 ~ 6 階は 1 L D K (平均専有面積 3 0 ㎡) を想定			有効率の理由	86.7 %	中層の店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	250.00	75.0	187.50	2,250	421,875	4.0	1,687,500	2.0	843,750
2 ~	店舗	250.00	85.0	212.50	1,800	382,500	4.0	1,530,000	2.0	765,000
3 ~ 6	住宅	250.00	90.0	225.00	1,500	337,500	1.0	337,500	1.0	337,500
~										
~										
計		1,500.00	86.7	1,300.00		2,154,375		4,567,500		2,958,750
年額支払賃料					2,154,375 円 x 12ヶ月 =					25,852,500 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 (%))					25,852,500 円 x 5.0 % 円 x % =					1,292,625 円
以上計 + a+ - -										24,559,875 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,567,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =					43,391 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,958,750 円 x 95.0 % x 0.2060 =					579,027 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 + + +					25,182,293 円 (64,077 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	門司 3 C (賃) - 10801	2,022 (1,923)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	2,643	対象基準階の 月額実質賃料 2,335 円/㎡
b	門司 3 C (賃) - 21150	1,763 (1,763)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [91.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,937	月額支払賃料 (2,250 円/㎡)
c	門司 3 C (賃) - 21152	1,860 (1,857)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [86.0]	<u>100</u> [89.0]	<u>100</u> [100.0]	2,430	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	1,350,000 円	270,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,034,100 円	25,852,500 x	4.0 %
公租公課	土地 143,000 円	査定額	
	建物 2,295,000 円	270,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,362,100 円 (	13,644 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 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	270,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 1,500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋償償還率	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	17,631,000 円 (44,863 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		25,182,293 円	
総費用		5,362,100 円	
純収益 -		19,820,193 円	
建物等に帰属する純収益		17,631,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,189,193 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,087,177 円 (5,311 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	48,539,000 円 (	124,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) 5 - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区大里戸ノ上1丁目401番2 「大里戸ノ上1-4-17」			地積 (㎡)	95	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	正方形 1:1	店舗 S 2	小規模小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西15 m 県道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	門司560 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 160 m、南 30 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 10 m、規模			100㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門司駅 北東方550 m	法令規制	商業 (100,400) 防火			
	地域要因の将来予測	商圏規模が縮小傾向にあるなか、予てより商住併用化及び高度利用化が進んでおり、今後もその傾向が持続すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	121,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	74,500 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	対象不動産は商業地域の中心部からやや外れた小売店舗地であり、同一需給圏は門司区及び小倉北区の近隣型商業地域で、中心となる需要者は個人事業者または不動産業者等と見られる。背後人口の減少が続き足元商圏の消費需要は減退傾向を強め不動産市場への参入が弱含む一方で、最寄り駅の利便性等の立地に優位な土地については転用を視野に入れた取引が見られる。取引相場については立地条件や規模等により値幅が広く中心価格帯を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	市場においては用途転用を視野に入れた取引が増加傾向にあり、取引に当たっては不動産相場が重要な判断基準となることから複数の取引事例を基に市場の実情を反映した標準価格が最も説得力を有すると思料する。一方の収益価格は用途転用の可能性を収益価格に反映する事が困難であり説得力は乏しい。したがって、標準価格を重視し、収益価格を関連付けることにより鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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		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	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 118,000 円/㎡			価格 変 動 形 成 要 因	変 動 状 況	要 因	一般的な要因		新型コロナウイルスについてワクチン接種率が上昇するに連れ、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。	
	- 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						地域要因		恵まれた利便性、高容積率等の要件に鑑み中高層共同住宅地域へシフトすることが期待される。	
	代表標準地 標準地番号	標準地 北九州門司 5 - 3	公示価格				118,000 円/㎡	個別的要因		特段の変動要因はない。
	変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司3C - 10113	北九州市門司区		底地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (70,200)				
b	門司3C - 21451	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道 北西2.5 m 二方路		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他				
c	門司3C - 10101	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北東6.5 m市道		1住居 (70,200)				
d	門司3C - 10106	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東3 m 角地		1中専 (70,160)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(40,523) 67,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	71,093	$\frac{100}{[64.2]}$	110,737	街路 0.0 交通・接近 0.0	116,000			
b	() 63,148	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	93,970	$\frac{100}{[78.2]}$	120,166	環境 0.0	126,000			
c	() 56,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	61,129	$\frac{100}{[57.3]}$	106,682	画地 +5.0	112,000			
d	() 77,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,053	$\frac{100}{[66.0]}$	116,747	行政 0.0 その他 0.0	123,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	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 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -4.0	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 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -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	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 121,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,733,804	598,094	2,135,710	1,808,580	327,130	(0.9739) 318,592	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	7,079,822 円 (74,500 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	70.00	S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	95 ㎡	10.0 m x 10.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階フロア貸し			有効率 の理由	90.0 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	70.00	90.0	63.00	2,300	144,900	4.0	579,600
							1.0	144,900
2 ~	店舗	70.00	90.0	63.00	1,430	90,090	4.0	360,360
							1.0	90,090
~								
~								
~								
計		140.00	90.0	126.00		234,990		939,960 234,990
年額支払賃料				234,990 円 x 12ヶ月 = 2,819,880 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,819,880 円 x 5.0 % + 円 x % = 140,994 円				
以上計 + a+ - -				2,678,886 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				939,960 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,930 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 234,990 円 x 95.0 % x 0.2060 = 45,988 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 + + +				2,733,804 円 (28,777 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	門司3C(賃) - 10801	2,022 (1,923)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,379	対象基準階の 月額実質賃料 2,347 円/㎡
b	門司3C(賃) - 21150	1,763 (1,763)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,422	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	門司3C(賃) - 21152	1,860 (1,857)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,163	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	129,000 円	25,800,000 x	0.5 %
維持管理費	140,994 円	2,819,880 x	5.0 %
公租公課	土地 57,200 円	査定額	
	建物 219,300 円	25,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,800 円	25,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,800 円	25,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	598,094 円 (	6,296 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 % + 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,808,580 円 (19,038 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,733,804 円	
総費用		598,094 円	
純収益 -		2,135,710 円	
建物等に帰属する純収益		1,808,580 円	
土地に帰属する純収益 -		327,130 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		318,592 円 (3,354 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	7,079,822 円 (	74,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州門司(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	132,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区新門司北2丁目4番2				地積 (㎡)	5,000	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200)	
	1:2	倉庫 S 2	中規模倉庫、事業所等が見られる臨海工業地域	南25 m 道路	水道	門司8.1 km	(その他) 臨港地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m		標準的使用	倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 100 m、		規模	5,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m道路	交通 門司駅東方8.1 km	法令 工業 (60,200) 臨港地区	規制	
	地域要因の将来予測	物流施設が多い臨海部の工業地域である。周辺地区において、現在も北九州市が産業用地を分譲中である。一定数の進出企業があり、地価は堅調に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		26,400 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市及び近隣市町の工業地域である。需要者の中心は、地場に加え全国展開している物流事業者等が想定される。物流施設の需要が堅調であり、工業地の需要が増えている。高速道路 I C に比較的近く、長距離フェリー乗り場に近接しているため、地価は堅調に推移していると把握される。北九州市は、新門司北2丁目において、産業用地を分譲中であるが、残り区画が少なくなってきた。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、倉庫、事業所等が立地する臨海部の工業地域に存している。周辺地域では、市による産業用地分譲が行われており、事業所等の立地が進んでいる。本件では、新門司北地区及び新門司地区の工業地域における複数の取引事例を収集し、基準価格の精度を確保し得た。一方、近隣地域は、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、基準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 補正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 補正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 補正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 補正 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 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/㎡		変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	変動状況要因の
	<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悪化したが生産はここ半年間概ね増加している。</p> <p>(地域要因) 物流施設が多い臨海部の工業地域である。周辺で北九州市の産業用地分譲が進んでいる。進出企業があり、地価は堅調に推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司3C - 10201	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200)		
b	門司3C - 10705	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西25 m市道 北東12 m 南西12 m 三方路		工専 (70,200)		
c	門司3C - 10706	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西20 m市道		工専 (60,200)		
d	門司3C - 20250	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北20 m市道		工専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 26,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,309	$\frac{100}{[100.0]}$	26,309	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 27,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	27,452	$\frac{100}{[102.0]}$	26,914		26,900	
c	() 17,337	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,389	$\frac{100}{[66.1]}$	26,307		26,300	
d	() 15,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,033	$\frac{100}{[65.3]}$	26,084		26,100	
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 +0.09	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
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 -11.0	環境 -25.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	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 -12.0	環境 -25.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
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	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、流通業務を目的とする画地規模が中規模の工業地域であることから、自己使用の倉庫等が大部分であり、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