

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

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区常盤町 3 4 7 番 7 「常盤町 2 - 1 8」			地積 (㎡)	167	法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他)									
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか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	小倉 3 km										
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 250 m、南 250 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模			170 ㎡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	J R 小倉駅東方 3 km 法令 1 住居 (60,200) 規制									
	地域要因の将来予測	地域要因に変化がなく、今後とも当然現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這いしないし上昇傾向で推移するものと思料する。														
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の住宅の敷地				(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	73,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	56,300 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区の東部から南東部にかけての住宅地域一円である。需要者の中心は、市内居住者のうち地縁の嗜好性を有する勤労者世帯である。近時、建売分譲業者が画地規模を細分し、総額 3,000 万円前後に抑えて市場に出す物件が増えており、需要は比較的堅調である。土地は 170 ㎡程度で 1,000 万円～1,500 万円で、新築の戸建物件で 2,500 万円～3,000 万円が取引の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する特に規範性の高い 3 事例の価格の中庸値を重視し、近隣地域内の事例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。周辺にアパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	北九州小倉北 - 6	時点修正	[99.8]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[100.0]	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	70,600	内訳	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 標準画地 0.0 標準行政 0.0 標準その他 0.0	地域街路 +1.0 地域交通 -8.0 地域環境 -10.0 要因行政 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	[]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の標準価格 (円/㎡)		内訳	標準街路 標準交通 標準環境 標準画地 標準行政 標準その他	地域街路 地域交通 地域環境 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 71,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %	変動状況要因	(一般的要因) 人口は横這いしないし微増傾向で推移。低金利政策等により、マンションの販売戸数は大幅に増加し、販売率は好調を維持している。 (地域要因) 地域要因に変化はないが、周辺の新築分譲価格等から判断して地価は少し上昇している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北4C - 10606	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 中専 (60,160)					
b	小倉北4C - 10910	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西8 m市道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)					
c	小倉北4C - 10907	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東3.8 m市道		2 住居 (60,160)					
d	小倉北4C - 10701	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北6.2 m市道		1 住居 (60,200)					
e	小倉北4C - 10906	北九州市小倉北区		更地	()	台形	南東5 m市道		1 住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 78,183	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,339	$\frac{100}{[96.0]}$	81,603	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	81,600				
b	() 108,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	105,286	$\frac{100}{[100.0]}$	105,286	0.0 0.0 0.0	105,000				
c	() 62,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	65,132	$\frac{100}{[87.5]}$	74,437	0.0 0.0	74,400				
d	() 70,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,746	$\frac{100}{[98.0]}$	72,190	0.0	72,200				
e	() 60,602	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	67,447	$\frac{100}{[92.2]}$	73,153	$[100.0]$ 100	73,200				
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 +0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	+1.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	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 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	2,672,837	533,750	2,139,087	1,753,600	385,487	(0.9757) 376,120	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	9,403,000 円 (56,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.5 m x 14.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 4 5 ㎡程度である。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,261	113,490	1.0	113,490
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,261	113,490	1.0	113,490
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		226,980		226,980
年額支払賃料				226,980 円 x 12ヶ月 = 2,723,760 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 (%))				2,723,760 円 x 4.0 % + 円 x % = 108,950 円				
以上計 + a+ - -				2,614,810 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				226,980 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,179 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 %) 226,980 円 x 96.0 % x 0.2563 = 55,848 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 + + +				2,672,837 円 (16,005 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 4 C (賃) - 10901	1,336 (1,308)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,377	対象基準階の 月額実質賃料 1,289 円/㎡
b	小倉北 4 C (賃) - 20953	1,261 (1,210)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,201	月額支払賃料 (1,261 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	109,600 円	27,400,000 x	0.4 %
維持管理費	108,950 円	2,723,760 x	4.0 %
公租公課	土地 27,500 円	査定額	
	建物 232,900 円	27,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,400 円	27,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,400 円	27,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	533,750 円 (	3,196 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,400,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,753,600 円 (10,501 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,672,837 円	
総費用		533,750 円	
純収益 -		2,139,087 円	
建物等に帰属する純収益		1,753,600 円	
土地に帰属する純収益 -		385,487 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		376,120 円 (2,252 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	9,403,000 円 (	56,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線価 [令和 4年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区足原2丁目8番21「足原2-6-17」				地積(㎡)	198	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)					
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	一般住宅にマンション等が介在する既成住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	小倉3.5km	(その他) (60,160)					
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 80m、南 60m、北 80m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、			規模	200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路	4m市道	交通施設	小倉駅南東方3.5km 法令 1住居(60,160) 規制					
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	62,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区及び小倉南区の北部の住宅地域であるが、特に小倉北区の東部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人を想定する。当該地域は人気のある住宅地域であり、需要はやや強含み、地価も上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地で1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3500万円～4500万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、中規模一般住宅を中心とする既存住宅地域で、分譲マンションもあるが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	+2.0 0.0 -33.0 -2.0 0.0	
	北九州小倉北(県) - 12	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [67.0]	[100.0] 100	88,100		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 87,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。			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	
	- 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/㎡				[] 100	100 []	[] 100					
変動率 年間 +1.0 % 半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北4C - 20250	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 住居 (60,160) 地区計画等 居住内・都市外	
b	小倉北4C - 11005	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	東4.5 m市道		1 中専 (60,180) 宅造規制区域	
c	小倉北4C - 10201	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北西4.2 m市道 東5 m 二方路		1 中専 (60,168) 土砂災害警戒区域 居住外・都市外	
d	小倉北4C - 20955	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南3 m市道		1 中専 (60,160)	
e	小倉北4C - 10903	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	西4.5 m市道 北4.5 m 角地		1 中専 (70,180)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 59,376	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [80.0]	100 [90.0]	83,044	100 [96.0]	86,504	街路 0.0 交通・接近 0.0	86,500
b	() 66,782	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	75,315	100 [92.7]	81,246	環境 0.0 画地 0.0	81,200
c	() 56,771	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [90.0]	100 [90.9]	69,810	100 [71.4]	97,773	行政 0.0	97,800
d	() 70,767	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	78,917	100 [78.4]	100,659	その他 0.0	101,000
e	() 65,027	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	63,752	100 [70.0]	91,074	[100.0] 100	91,100
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 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 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,014,566	596,380	2,418,186	1,913,600	504,586	(0.9757) 492,325	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	12,308,125 円 (62,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	198㎡	11.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2階建、各階2DKが2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0%	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 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,280	128,000	1.0	128,000	1.0	128,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,280	128,000	1.0	128,000	1.0	128,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		256,000				256,000
年額支払賃料						256,000円 x 12ヶ月 =				3,072,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保				0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						3,072,000円 x 4.0 % 円 x % =				122,880円
以上計 + a+ - -										2,949,120円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						256,000円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,458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 %) 256,000円 x 96.0 % x 0.2563 =				62,988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 + + +						3,014,566円 (15,225円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 21050	1,280 (1,255)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,422	対象基準階の 月額実質賃料 1,308円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 21051	1,189 (1,141)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,252	月額支払賃料 (1,280円/㎡)
c	小倉北4C(賃) - 21052	1,249 (1,249)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,249	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	119,600 円	29,900,000 x	0.4 %
維持管理費	122,880 円	3,072,000 x	4.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 254,100 円	29,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	596,380 円 (	3,012 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,913,600 円 (9,665 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,014,566 円
総費用			596,380 円
純収益 -			2,418,186 円
建物等に帰属する純収益			1,913,600 円
土地に帰属する純収益 -			504,586 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			492,325 円 (2,486 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	12,308,125 円 (		62,200 円 / m ²)

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

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	70,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区朝日ヶ丘 3 番 2 0 「朝日ヶ丘 7 - 2 3」			地積 (㎡)	182	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東 4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 3 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模			180 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	旧来からの住宅地域であり、戸建住宅のほか周辺にはマンションも多い	街路	4 m 市道	交通施設	小倉駅 西方 3 km 法令 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。生活利便性に優ることから堅調な需要が見られ、地価も上昇傾向にある。未利用地もなく特段の変動要因はないことから、当面現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	89,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁部に位置する住宅地域で、主たる需要者は北九州市内へ通勤する給与所得者層と想定される。近隣地域は中心市街地へのアクセスや住環境が良好で、古くから企業社宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。スーパー等も近隣にあり優れた立地条件が着目され、周辺ではマンション用地としての需要も見られる。取引価格帯は標準的規模の画地で 1,600 万円台が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自用の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格を得ることができた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +3.0
	公示価格	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -9.0	
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 -25.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +3.0
	北九州小倉北(県) - 12						標準 交通 0.0 域 交通 -9.0	
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100.0]	84,500	標準 環境 0.0 要 環境 -25.0	
	59,700 円 / ㎡	100	[100.0]	[70.3]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,200 円 / ㎡			価格変動状況要因	(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和らぐもとで、緩やかに持ち直している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に優る住宅地域で根強い需要があり、地価水準は緩やかな上昇基調にある。		
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %	(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	小倉北4C - 10802	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北4 m市道		1住居 (60,160)					
b	小倉北4C - 20550	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道 南西5.8 m 準角地		商業 (100,360)					
c	小倉北4C - 10110	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北3.4 m市道		1中専 (60,160)					
d	小倉北4C - 10303	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200)					
e	小倉北4C - 20152	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西3.5 m市道		近商 (90,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 86,897	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,027	$\frac{100}{[100.0]}$	88,027	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	() 91,514	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	91,245	$\frac{100}{[112.4]}$	81,179		88,000 81,200				
c	() 85,698	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	100,675	$\frac{100}{[111.1]}$	90,617		90,600				
d	() 100,665	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,074	$\frac{100}{[116.7]}$	87,467		87,500				
e	() 99,994	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,894	$\frac{100}{[113.3]}$	90,816	[100.0] 100	90,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	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 +7.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.29	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 +2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 西澤不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州小倉北(県) - 4, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 西澤 義男

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 54,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、小倉北区一円の既存の住宅地域であるが、特に小倉北区の西部～南部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象不動産の存する地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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, 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, 変動率, 年間, 半年間

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 21098	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北1.8m道路		近商 (90,200)		
b	小倉北4C - 20651	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	北東6m市道		1中専 (60,200) 地区計画等 宅造規制区域		
c	小倉北4C - 21250	北九州市小倉北区		建付地	()	袋地等	西4m市道		1中専 (60,160) 宅造工事規制区域		
d	小倉北4C - 11006	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北東3m道路		1住居 (70,160)		
e	小倉北4C - 11003	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西4.8m市道 東30m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 63,905	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	66,606	100 [94.0]	70,857	街路 交通・ 0.0	70,900	
b	() 61,340	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	61,217	100 [95.8]	63,901	接近 環境 0.0	63,900	
c	() 45,331	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	50,368	100 [73.3]	68,715	画地 行政 0.0	68,700	
d	() 70,530	100 [110.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	65,819	100 [95.0]	69,283	その他 0.0	69,300	
e	() 57,440	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [101.9]	56,820	100 [84.5]	67,243	[100.0] 100	67,200	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -3.0	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 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -22.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -7.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 68,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,011,281	415,132	1,596,149	1,337,600	258,549	(0.9757) 252,266	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	6,306,650 円 (49,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	168 %	128 ㎡	11.0 m x 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2階建、各階3LDKが1戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,220	85,400	1.0	85,400	1.0	85,400
2 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,220	85,400	1.0	85,400	1.0	85,400
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		170,800		170,800		170,800
年額支払賃料						170,800 円 x 12ヶ月 = 2,049,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,049,600 円 x 4.0 % 円 x % = 81,984 円				
以上計 + a+ - -						1,967,616 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						170,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,640 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 %) 170,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 42,025 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 + + +						2,011,281 円 (15,713 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 21051	1,189 (1,141)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,252	対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 21052	1,249 (1,249)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	1,274	月額支払賃料 (1,220 円/㎡)
c	小倉北4C(賃) - 20953	1,261 (1,210)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	1,225	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	83,600 円	20,900,000 x	0.4 %
維持管理費	92,232 円	2,049,600 x	4.5 %
公租公課	土地 19,900 円	査定額	
	建物 177,600 円	20,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	415,132 円 (	3,243 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,337,600 円 (10,450 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,011,281 円
総費用			415,132 円
純収益 -			1,596,149 円
建物等に帰属する純収益			1,337,600 円
土地に帰属する純収益 -			258,549 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			252,266 円 (1,971 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	6,306,650 円 (		49,300 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
北九州小倉北(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	133,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	100,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野新町 1 丁目 8 0 番 1 「片野新町 1 - 1 2 - 5」			地積 (m ²)	1,327 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 3.5 : 1	共同住宅 R C 4	マンション、戸建住宅のほか事務所等も混在する住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	片野650 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 50 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 70 m、奥行 約 19 m、規模 1,300 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	片野駅南東方650 m	法令 1 住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	モノレール駅徒歩圏内で、都心部へのアクセスも良好な一般住宅、共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。都心部へのアクセスの良さから、ある程度の画地規模を有する土地の需要は旺盛で地価は上昇基調である。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	74,900 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部周辺の利便性の高い既存市街地一円の圏域で、戸建住宅及び中低層の共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。需要者の中心は賃貸マンションを中心とする収益物件の開発を目的とする不動産会社等である。都心部に近く、モノレール駅徒歩圏内であることから生活利便性に優れ、住宅地、商業地需要ともに旺盛である。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な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格であり、高い説得力が認められる。需要者の多くは収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格も需要者の取得行動の側面からは高い説得力が認められるものの、賃貸市場は相対的に弱く、元本に見合う賃料を受容できず収益価格は若干低位に求められた。以上より、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示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 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	59,300 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	88,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %	[100.0]	[67.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,000 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		価格変動状況要因	(一般的)	感染症、供給制限等が経済に与える影響には引き続き注視が必要であるものの、個人消費及び住宅投資ともに持ち直しの動きが見られている。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²		(地域)	モノレール駅徒歩圏内で、都心部へのアクセスも良好な混在地域であり、都心部でのマンション用地は希少性があり、需要は底堅い。		
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %		(個別的)	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	小倉北4C - 20154	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南4 m市道		近商 (90,200) 居住誘導 その他		
b	小倉北4C - 10602	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西4.2 m市道		近商 (90,200)		
c	小倉北4C - 20957	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)		
d	小倉北4C - 10604	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1住居 (60,200)		
e	小倉北4C - 10605	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南12 m市道 北東6.4 m 角地		近商 (100,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 113,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,845	$\frac{100}{[112.7]}$	101,016	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,295	$\frac{100}{[90.8]}$	100,545		101,000	
c	() 127,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	129,403	$\frac{100}{[128.8]}$	100,468		100,000	
d	() 121,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,018	$\frac{100}{[117.5]}$	103,845		104,000	
e	() 91,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	113,123	$\frac{100}{[110.7]}$	102,189	[100.0] 100	102,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -11.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 +2.0	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +12.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 101,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価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)
	43,853,722	9,436,384	34,417,338	30,258,800	4,158,538	(0.9556) 3,973,899	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	99,347,475 円 (74,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	660.00	R C 4 F		2,640.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	1,327 ㎡	67.9 m x 19.6 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3 D K (約 5 7 ㎡ / 戸)			有効率の理由	95.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,402	879,054	1.0	879,054
2 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,402	879,054	1.0	879,054
3 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,402	879,054	1.0	879,054
4 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,402	879,054	1.0	879,054
計		2,640.00	95.0	2,508.00		3,516,216		3,516,216
年額支払賃料						3,516,216 円 x 12ヶ月 = 42,194,592 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						8,500 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 + = 2,550,000 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 (%))						42,194,592 円 x 4.0 % + 2,550,000 円 x 4.0 % = 1,789,784 円		
以上計 + a+ - -						42,954,808 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,516,216 円 x 96.0 % x 1.00 % = 33,756 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,516,216 円 x 96.0 % x 0.2563 = 865,158 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 + + +						43,853,722 円 (33,047 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 4 C (賃) - 11101	1,606 (1,478)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,460	対象基準階の 月額実質賃料 1,433 円/㎡
b	小倉北 4 C (賃) - 10901	1,336 (1,308)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,406	月額支払賃料 (1,402 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,024,000 円	506,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,789,784 円	44,744,592 x	4.0 %
公租公課	土地 309,600 円		
	建物 4,301,000 円	506,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	506,000 円	506,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	506,000 円	506,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,436,384 円 (	7,111 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	506,000,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² x 2,640.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	30,258,800 円 (22,802 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		43,853,722 円	
総費用		9,436,384 円	
純収益 -		34,417,338 円	
建物等に帰属する純収益		30,258,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,158,538 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,973,899 円 (2,995 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	99,347,475 円 (	74,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	7,820,000 円	1㎡当たりの価格	62,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17外「黒原3-26-17」				地積(㎡)	126	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3.8 km	(その他) 土砂災害警戒区域(60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	小倉駅 南東方3.8 km	法令 1 中専(60,180) 規制 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区内の南東部を中心とした一円の住宅地域。需要者の中心は、区内の居住者で地域に地縁性を有するあるいは市内の企業従事者たる個人が殆んどを占め、同一需給圏外からの転入者は見込めない。生活利便性は比較的良好であるが、画地規模、街路条件等がやや劣り、需要はやや弱含み。取引の中心となる価格帯は、土地のみで700~1000万円程度であり、新築建物付きの物件はあまり見られないが総額で3500万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部にアパート等の収益物件も見られるが、老朽化し、地域には適合しておらず、自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態を反映した自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、周辺類似地域の基準地価格との均衡に留意し、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州小倉北(県) - 12	[99.5]	100	100	[100.0]	61,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的な要因	コロナ禍の影響も薄れつつあり、低金利、財政出動による不動産価格の下支えや一定の実需が期待される。地価は下げ止まり横這い傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因	特段の変動要因はないが、既存の住宅地域であり、より利便性の高い地域あるいは新興住宅地との相対的競争力低下の下、需要は弱含み。		
代表標準地 標準地		公示価格		円/㎡		個別的要因		
変動率		年間	0.0 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 10903	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	西4.5m市道 北4.5m 角地		1中専 (70,180)		
b	小倉北4C - 10104	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西4m市道		1中専 (60,160)		
c	小倉北4C - 10112	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西4m市道		1中専 (60,160)		
d	小倉北4C - 20955	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南3m市道		1中専 (60,160)		
e	小倉北4C - 10907	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東3.8m市道		2住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 65,027	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	63,752	100 [100.0]	63,752	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	63,800	
b	() 60,181	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	75,226	100 [120.7]	62,325	環境 0.0	62,300	
c	() 59,136	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	65,561	100 [108.5]	60,425	画地 0.0	60,400	
d	() 70,767	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	78,917	100 [123.7]	63,797	行政 0.0	63,800	
e	() 62,989	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [97.0]	65,132	100 [108.0]	60,307	その他 0.0 [100.0] 100	60,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +13.0	画地 -9.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	4,990,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 4 年1月] 倍率種別	43,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区皿山町 2 4 9 8 番 1 9 「皿山町 1 - 9」			地積 (m ²)	91	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) 宅造規制区域 (60,160)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	丘陵地に囲まれた小規模住宅の多い住宅地域	西 3.8 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉 1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 20 m、南 110 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 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	1 住居 (60,160) 宅造規制区域			
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、しばらくは現状の土地利用を継続すると考えられる。街路条件が劣るやや高台に存するものの、類似地域の動向等を受け、地価水準は上昇基調で推移していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	54,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で、市内都心部への通勤者等を主体とする。利便性等に優る中心部への需要が増し、都心回帰の動きが進んでいる。基準地は街路条件が劣るやや高台に存するものの、上記需要の後押しや類似地域の動向等を受け、地価水準は上昇基調で推移している。なお、取引の中心となる価格帯については、中古住宅が 2, 0 0 0 万円を総額の上限として推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸住宅が殆どなく、自己利用が支配的なことから、需要者の意思決定については、居住の快適性・利便性等が重視される。標準価格では当該観点に留意のうえ、取引事例のうち、同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的價格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	59,300 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	54,500		
			100	[100.0]	[108.2]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動率	年間 %	半年間 %	変動状況要因	(一般的要因) 区内の人口は、ほぼ横ばいで推移しており、都心回帰の流れを受け、生活利便性等で優る都市部周辺の需要が不動産市場を牽引している。 (地域要因) 街路条件が劣るやや高台に存するものの、類似地域の動向等を受け、地価水準は上昇基調で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 10403	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200)		
b	小倉北4C - 10407	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 北東2 m 角地		1住居 (80,200) 居住誘導区域内		
c	小倉北4C - 11003	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西4.8 m市道 東30 m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域		
d	小倉北4C - 20651	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	北東6 m市道		1中専 (60,200) 地区計画等 宅造規制区域		
e	小倉北4C - 10801	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北東4 m道路 南東4.3 m 準角地		1低専 (60,80) 風致地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 70,584	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,137	$\frac{100}{[122.3]}$	58,984	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,000	
b	() 61,404	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	69,037	$\frac{100}{[136.5]}$	50,577	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	50,600	
c	() 57,440	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	56,820	$\frac{100}{[96.0]}$	59,188	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,200	
d	() 61,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,217	$\frac{100}{[103.0]}$	59,434	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,400	
e	() 60,499	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,313	$\frac{100}{[109.6]}$	54,118	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	54,100	
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	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 +25.0	画地 -10.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 +1.9	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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +19.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,800 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 所有者による自己使用が中心の戸建住宅地域内に存し、賃貸住宅が数多く見られる地域と異なり、賃貸市場の熟成度が低いため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	71,800,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区寿山町 5 1 1 番「寿山町 1 - 6 0」				地積 (㎡)	875	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1:2	共同住宅 RC 5	中層マンション、一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域	南西 7.5 m 県道	水道、ガス、下水	小倉 3.2 km	(その他) 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 170 m、北 150 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 23 m、奥行 約 40 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5 m 県道	交通施設	J R 小倉駅南東方 3 km	法令 1 中専 (60,200) 宅造規制区域
	地域要因の将来予測	地域要因に変化がなく、今後とも当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は上昇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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	57,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区及び小倉南区の住宅地域一円である。需要者はマンション業者、賃貸不動産業者等である。当地域の周辺の熊本二丁目において、地元マンション業者による 13 階建分譲マンション (36 戸) が令和 4 年 5 月竣工しており、売れ行きは好調である。まとまった画地の取引が少ないが、条件の良い物件に対する需要は堅調である。建物の現況等により総額にバラツキがあるため、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 2 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。周辺に賃貸アパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 標準 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 北九州小倉北 - 6	[99.8]	100	100	[100.0]	81,100	地 街路 -1.0 域 交通 -14.0 要 環境 -12.0 因 行政 -3.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 標準 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	人口は構這いないし微増傾向で推移。低金利政策等により、マンションの販売戸数は大幅に増加し、販売率は好調を維持している。	内 街路 0.0 標準 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 円/㎡							
	公示価格	円/㎡				代替競争関係にある他の不動産と比較し、特に遜色はない。		
	変動率	年間 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 10601	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西4.2 m道路		1 中専 (60,168) 宅造規制区域		
b	小倉北4C - 10108	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北東7.5 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
c	小倉北4C - 11007	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南3.6 m道路 北1 m 二方路		1 中専 (70,160) 宅造規制区域		
d	小倉北4C - 20959	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西5 m市道		1 住居 (60,200)		
e	小倉南4C - 11405	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16.4 m市道 北西7.5 m 二方路		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	() 72,187	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	72,916	100 [85.7]	85,083	街路 交通・ 0.0	85,100	
b	() 121,830	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	122,561	100 [127.4]	96,202	接近 環境 0.0	96,200	
c	() 78,640	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,955	100 [91.1]	86,668	画地 行政 0.0	86,700	
d	() 85,293	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	86,572	100 [103.8]	83,403	その他 0.0	83,400	
e	() 57,322	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	55,931	100 [76.6]	73,017	[100.0] 100	73,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 0.0	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 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	24,449,777	4,865,368	19,584,409	17,472,000	2,112,409	(0.9520) 2,011,013	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	50,275,325 円 (57,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	300.00	S 7 F		1,720.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	875 ㎡	21.5 m x 42.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は49㎡程度である。			有効率の理由	88.1 % 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	住宅	300.00	85.0	255.00	1,320	336,600	1.0	336,600	1.0	336,600
~ 2	住宅	300.00	90.0	270.00	1,355	365,850	1.0	365,850	1.0	365,850
~ 3	住宅	300.00	90.0	270.00	1,355	365,850	1.0	365,850	1.0	365,850
4 ~ 7	住宅	200.00	90.0	180.00	1,400	252,000	1.0	252,000	1.0	252,000
~		20.00								
計		1,720.00	88.1	1,515.00		2,076,300		2,076,300		2,076,300
年額支払賃料					2,076,300 円 x 12ヶ月 = 24,915,600 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されるので、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 (%))					24,915,600 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 996,624 円					
以上計 + a+ - -					23,918,976 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,076,300 円 x 96.0 % x 1.00 % = 19,932 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,076,300 円 x 96.0 % x 0.2563 = 510,869 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					24,449,777 円 (27,943 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 21050	1,280 (1,255)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,381	対象基準階の 月額実質賃料 1,385 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 21052	1,249 (1,249)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,388	月額支払賃料 (1,355 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	1,092,000 円	273,000,000 x	0.4 %
維持管理費	747,468 円	24,915,600 x	3.0 %
公租公課	土地 159,400 円	査定額	
	建物 2,320,500 円	273,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	273,000 円	273,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	273,000 円	273,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,865,368 円 (	5,560 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(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	273,000,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m ² x 1,720.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,472,000 円 (19,968 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,449,777 円
総費用			4,865,368 円
純収益 -			19,584,409 円
建物等に帰属する純収益			17,472,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,112,409 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,011,013 円 (2,298 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	50,275,325 円 (		57,500 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
北九州小倉北(県) - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次
鑑定評価額	17,000,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区井堀3丁目12番13「井堀3-12-12」			地積 (㎡)	210	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	共同住宅 L S 2	一般住宅のほか、共同住宅等も混在する住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	小倉4.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	共同住宅・事務所等も混在する既成住宅地域	街路	6 m市道	交通施設	小倉駅 西方4.5 km 法令 1住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅・共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、周辺に生活利便施設も整い地価は安定的に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							
(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	68,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区内の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給関係は、新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移していたが、低金利を受けて、持ち直しの傾向が見られる。土地のみで1,500万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で3,000万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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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
	北九州小倉北(県) - 12							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100.0]	80,800		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	59,300 円/㎡	100	[100.0]	[73.0]	100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,500 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	北九州市の経済は、緩やかに持ち直している。小倉北区の人口は横ばい傾向。高齢化率の上昇は緩やかである。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北4C - 10103	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 中専 (60,160)				
b	小倉北4C - 10107	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)				
c	小倉北4C - 10110	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北3.4 m市道		1 中専 (60,160)				
d	小倉北4C - 20152	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西3.5 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	() 105,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,510	$\frac{100}{[127.4]}$	84,388	街路 交通・ 0.0	84,400			
b	() 112,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	115,960	$\frac{100}{[131.3]}$	88,317	接近 環境 0.0	88,300			
c	() 85,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	100,675	$\frac{100}{[121.2]}$	83,065	画地 行政 0.0	83,100			
d	() 99,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,894	$\frac{100}{[126.1]}$	81,597	その他 0.0	81,600			
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 +0.29	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 +30.0	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 0.00	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 +30.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 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： 83,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,523,863	720,540	2,803,323	2,214,400	588,923	(0.9757) 574,612	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,365,300 円 (68,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 11101	1,606 (1,478)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,397	対象基準階の 月額実質賃料 1,288円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 11105	1,250 (1,250)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,250	月額支払賃料 (1,260円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	138,400 円	34,600,000 x	0.4 %
維持管理費	181,440 円	3,628,800 x	5.0 %
公租公課	土地 37,400 円	査定額	
	建物 294,100 円	34,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	720,540 円 (	3,431 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,600,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,214,400 円 (10,545 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,523,863 円	
総費用		720,540 円	
純収益 -		2,803,323 円	
建物等に帰属する純収益		2,214,400 円	
土地に帰属する純収益 -		588,923 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		574,612 円 (2,736 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,365,300 円 (	68,400 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	37,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区篠崎 4 丁目 1 5 5 1 番 2 7 「篠崎 4 - 7 - 3 1」				地積 (m ²)	213	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 4 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉 1.5 km	(その他) 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	南小倉駅 南西方 1.5 km	法令 1 低専 (50,80) 宅造規制区域
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内にあり、しばらくは現状の土地利用を継続すると考えられる。高台に存するため需要がやや弱いものの、類似地域の動向等を受け、地価水準は概ね横ばいで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で、市内都心部への通勤者等を主体とする。中小規模の戸建住宅が建ち並び、利便性が劣る高台の住宅地域に存することから、需要がやや弱いものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準は横ばいで推移している。なお、取引の中心となる土地の価格帯については、1,000 万円をほぼ上限として推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸住宅が殆どなく、自己利用が支配的なことから、需要者の意思決定については、居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点に留意のうえ、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的價格が得られた。したがって、本件では、前年からの変動やその他基準地の動向等をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[] 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 45,700 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的)	区内の人口は、ほぼ横ばいで推移しており、都心回帰の流れを受け、生活利便性等で優る都市部周辺の需要が不動産市場を牽引している。		
	- 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)	高台の住宅地域にあり、需要がやや弱いものの、類似地域の動向等を受け、地価水準は概ね横ばいで推移している。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的)	個別的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	小倉北4C - 20953	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南9 m市道		1 住居 (60,200)	
b	小倉北4C - 21250	北九州市小倉北区		建付地	()	袋地等	西4 m市道		1 中専 (60,160) 宅造規制区域	
c	小倉北4C - 10807	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東4.9 m市道 南東1.8 m 角地		準工 (80,200)	
d	小倉北4C - 20450	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ正方形	北西4 m道路		1 住居 (60,160) 居住誘導区域内	
e	小倉北4C - 11002	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西10 m県道 東30 m 二方路		1 住居 (70,200) 宅造規制区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 53,461	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,621	100 [110.3]	48,614	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	48,600
b	() 45,331	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	50,368	100 [109.2]	46,125	環境 0.0 画地 0.0	46,100
c	() 47,434	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [94.9]	49,983	100 [107.8]	46,366	行政 0.0	46,400
d	() 35,868	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [80.0]	45,373	100 [104.6]	43,378	その他 0.0	43,400
e	() 42,052	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [96.9]	43,744	100 [105.9]	41,307	[100.0] 100	41,300
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 +3.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -5.0	環境 +7.0		
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -5.0	環境 +7.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0		
			画地 -3.1	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： 45,700 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		第1種低層住居専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域内にあり、賃貸市場の熟成度が低いため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 北九州小倉北(県) - 11, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,970,000 円 | 1㎡当たりの価格, 45,200 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 10 日, 正常価格, 36,000 円 / ㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 21250	北九州市小倉北区		建付地	()	袋地等	西4 m市道		1 中専 (60,160) 宅造工事規制区域		
b	小倉北4C - 11002	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西10 m県道 東30 m 二方路		1 住居 (70,200) 宅造規制区域		
c	小倉北4C - 10807	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東4.9 m市道 南東1.8 m 角地		準工 (80,200)		
d	小倉北4C - 10801	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北東4 m道路 南東4.3 m 準角地		1 低専 (60,80) 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	() 45,331	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	50,368	$\frac{100}{[115.5]}$	43,609	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	43,600	
b	() 42,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	43,744	$\frac{100}{[94.5]}$	46,290	画地 0.0 行政 0.0	46,300	
c	() 47,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	49,983	$\frac{100}{[110.0]}$	45,439	その他 0.0	45,400	
d	() 60,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,313	$\frac{100}{[128.0]}$	46,338	その他 0.0	46,300	
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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	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： 45,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用を中心とした住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区黒原2丁目3番77外「黒原2-37-20」				地積(㎡)	380	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	南7.5m 市道	水道、ガス、下水	小倉4km	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 23m、			規模	350㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	画地規模が比較的大きい傾斜地の住宅地域	街路	7.5m市道	交通施設	小倉駅 南東方4km 法令 1低専(50,80) 規制 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
地域要因の将来予測	傾斜地勢にありながらミニ分譲や建替えを伴う売買等が散見される一方、所有者の高齢化等による空家の増価も懸念される中、昨今の自然災害に対する関心の高まりから傾斜地が敬遠される傾向を踏まえ先行きは不透明。							
(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	59,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	小倉北区東部の足立山麓に広がる戸建住宅地域を形成している。同一需給圏は県道湯川赤坂線の東西に広がる戸建住宅地域であり、主たる市場参加者は小倉北区の中心市街地に通勤するエンドユーザーである。最近の住宅市場の特性として住み易さについて価格の二極化が進む中で、当該地域の土地についてはミニ分譲等の土地取引が散見されるものの急峻な地勢に加えて画地規模が比較的大きく、敬遠される傾向は続いている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。主たる需要者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例を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と判断し、本件では過年度からの地価水準の推移動向等に留意しつつ比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	公示価格	[]	100	100	[]	[]		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 59,300 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰等が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	人口の減少と高齢化が進む現状では暮し易さについての選別が厳格さを増しており、傾斜地勢の地域での需要は弱含みで推移している。	
	代表標準地 標準地	標準地番号	北九州小倉北 - 6				〔個別的要因〕	特段の変動要因はない。
公示価格	59,100 円/㎡		変動率	年間	-0.5%	半年間		-0.2%

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 10903	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	西4.5 m市道 北4.5 m 角地		1 中専 (70,180)		
b	小倉北4C - 10112	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西4 m市道		1 中専 (60,160)		
c	小倉北4C - 10904	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北4 m市道		1 中専 (60,160)		
d	小倉北4C - 20954	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	東6 m道路 南西4 m 準角地		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 65,027	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	63,752	100 [106.1]	60,087	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	60,100	
b	() 59,136	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	65,561	100 [105.0]	62,439	環境 0.0 画地 0.0	62,400	
c	() 46,738	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,504	100 [88.2]	52,726	行政 0.0 その他 0.0	52,700	
d	() 43,689	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	50,555	100 [88.2]	57,319	その他 0.0	57,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -9.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 59,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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

鑑定評価額	13,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 4 年1月] 倍率種別	55,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 1 番 1 2 「中井 1 - 2 1 - 1 5」				地積 (m ²)	188	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.3 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	旧来から戸建住宅のほか低層共同住宅等もみられる地域	街路	6 m 市道	交通施設	九州工大前駅 南東方 1.5 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	小倉北区西部の住宅地においては住宅地の需要は堅調であることから地価水準の緩やかな底上げが続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	72,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	対象基準地は小倉北区の中心市街地から北西方 3 km 付近の既成市街地にある住宅地で、同一需給圏は小倉北区の中心市街地外縁部に広がる一円の住宅地域である。主たる需要者は中心市街地に通勤するエンドユーザーであり、土地の取引価格帯は総額 1,000 万円台が中心と見られる。近隣地域においては近年、若年層の流出が目立ち、少子高齢化の進行が顕著である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により標準価格のみ求めた。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、安全性を重視して取引に係る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に着目して比較検討して求めた標準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。また指定基準地に比準した価格との均衡を得ていることから、標準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 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 標準化補正 画地 行政 その他	
	北九州小倉北(県) - 12	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	[100.0] 100	69,000	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 -5.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 -10.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²		価格変動要因	(一般的)	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	中心市街地への時間距離は比較的恵まれた立地に在りながら地域一円の少子高齢化が進んでおり、宅地需要は相対的に弱い。			
	変動率	年間 %	半年間 %	(個別的)	特段の変動要因はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北4C - 10103	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1中専 (60,160)					
b	小倉北4C - 10109	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.5 m市道		1住居 (60,160)					
c	小倉北4C - 20157	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		近商 (90,200)					
d	小倉北4C - 20156	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200)					
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	() 105,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,510	$\frac{100}{[131.7]}$	81,632	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	81,600				
b	() 51,253	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,294	$\frac{100}{[98.0]}$	70,708	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	70,700				
c	() 80,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	93,618	$\frac{100}{[122.7]}$	76,298	0.0 0.0 0.0	76,300				
d	() 68,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,204	$\frac{100}{[97.5]}$	73,030	0.0 0.0	73,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 +15.0	環境 環境	+18.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 +15.0	環境 環境	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	+7.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象不動産の最有効使用は戸建住宅地であり、一般に戸建住宅はその仕様について嗜好性が強く反映されるため類似の賃貸事例の収集及び適切な純収益の算定が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) - 14	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	29,400,000 円	1㎡当たりの価格	86,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区金鶏町9 1番2 「金鶏町6 - 10」			地積 (㎡)	340	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)			
	長方形 1:1.5	事務所兼共同住宅 RC 4	中規模住宅、マンション 等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉1.8 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 70 m		標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	八幡東区境に近い幹線道路背後の住宅地域	街路	6 m市道	交通施設	南小倉駅 西方1.8 km 法令 1住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	到津交差点背後に存する住宅地域で、交通利便性と居住環境を備えた地域である。新型コロナウイルス感染症の影響も少なく安定的な需要が見込まれ、地価水準についてもやや強含みで推移するものと予測する。								
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	64,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区を中心とする既成住宅地域である。主たる需要者は、市内に通勤する一次取得者である。近隣地域周辺は、国道3号と旧電車通りの交差点に近いことから、隣接区からの流入も容易である。また、大型小売店舗も徒歩圏域にあることから、生活利便性に恵まれており需要は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は300㎡程度の土地で概ね2,600～3,000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた、比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	59,300 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [69.3]	[100.0] 100	85,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -3.0 要 環境 -30.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +0.6 %	半年間	%	(一般的要因)	市全域では大幅な人口減少や高齢化が続いているものの、小倉北区の人口は概ね横ばい傾向である。				
					(地域要因)	生活利便性と良好な住環境を有する当地域の需要は底堅く、安定的な地価上昇が続いている。				
					(個別的要因)	特になし。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 10511	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東7.8 m市道		商業 (90,400) 居住誘導区域内		
b	小倉北4C - 10503	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	東22 m市道		商業 (90,400)		
c	小倉北4C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	東6 m市道		近商 (100,200)		
d	小倉北4C - 11313	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道 北西5.8 m 角地		近商 (100,200) 居住誘導区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 113,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	115,813	$\frac{100}{[132.9]}$	87,143	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	87,100	
b	() 113,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	128,057	$\frac{100}{[143.3]}$	89,363	画地 0.0 行政 0.0	89,400	
c	() 111,545	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,437	$\frac{100}{[126.0]}$	89,236	その他 0.0	89,200	
d	() 100,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	96,975	$\frac{100}{[110.2]}$	87,999	その他 0.0	88,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,400 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,185,673	1,387,165	5,798,508	4,883,760	914,748	(0.9753) 892,154	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	21,759,854 円 (64,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S 3 F		480.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	340 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 70 ㎡程度の 3LDK			有効率の理由	88.3 %	共同住宅として標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	居宅	160.00	85.0	136.00	1,330	180,880	1.0	180,880
~ 2	居宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0	192,960
~ 3	居宅	160.00	90.0	144.00	1,360	195,840	1.0	195,840
~								
~								
計		480.00	88.3	424.00		569,680		569,680
年額支払賃料				569,680 円 x 12ヶ月 = 6,836,160 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 576,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,836,160 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 370,608 円				
以上計 + a+ - -				7,041,552 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				569,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,412 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 %) 569,680 円 x 95.0 % x 0.2563 = 138,709 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				7,185,673 円 (21,134 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 10501	1,631 (1,564)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,412	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10502	1,285 (1,258)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,325	月額支払賃料 (1,330 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	302,400 円	75,600,000 x	0.4 %
維持管理費	222,365 円	7,412,160 x	3.0 %
公租公課	土地 68,600 円	査定額	
	建物 642,600 円	75,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,387,165 円 (	4,080 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	75,600,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 480.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,883,760 円 (14,364 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,185,673 円
総費用			1,387,165 円
純収益 -			5,798,508 円
建物等に帰属する純収益			4,883,760 円
土地に帰属する純収益 -			914,748 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			892,154 円 (2,624 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	21,759,854 円 (		64,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 15	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	15,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	70,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野新町 3 丁目 4 4 5 番 「片野新町 3 - 3 - 3」			地積 (m ²)	170	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)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	城野 440 m	(その他) 地区計画 (60,120)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模			170 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 城野駅北方 440 m	法令 1 住居 (60,120) 地区計画		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とするゼロカーボン地区に存する環境の良好な住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅や小学校、スーパー等が徒歩圏にあり、生活利便性が良好で、地価は上昇傾向で推移と予想。						
(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	91,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部周辺の中規模戸建住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は小倉北区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。良好な環境から需要は上昇傾向で推移している。近年開発された新しい住宅地域であり、現在も地域の東方では新築戸建物件の売見が見られる。規模は 50 ~ 60 坪程度で 1,500 ~ 1,800 万円程度、新築戸建で 3,500 万円 ~ 4,500 万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向で推移。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も存するが、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような既成の住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地価格との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 87,200 円 / m ²		価格形成要因		(一般的)	コロナも終息傾向にあり、やや活発になってきている経済活動もあつて、小倉北区の利便性や環境の良好な住宅地域は回復傾向にある。		
	- 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				(地域)	環境や利便性の良好な住宅地域であることから、需要は比較的堅調で、周辺では高値の取引も見られ、地価は上昇傾向となっている。		
	代表標準地 標準地	標準地			(個別的)	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。		
	標準地番号							
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 +4.4 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北4C - 10605	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南12 m市道 北東6.4 m 角地		近商 (100,200)					
b	小倉北4C - 20155	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道 北4 m 角地		近商 (100,200)					
c	小倉北4C - 20351	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北東5.6 m市道		商業 (90,336)					
d	小倉北4C - 10602	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西4.2 m市道		近商 (90,200)					
e	小倉北4C - 11005	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	東4.5 m市道		1中専 (60,180) 宅造規制区域					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 91,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	100,055	$\frac{100}{[110.7]}$	90,384	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	() 92,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	94,241	$\frac{100}{[101.9]}$	92,484		92,500				
c	() 90,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,002	$\frac{100}{[105.0]}$	89,526		89,500				
d	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,113	$\frac{100}{[99.7]}$	91,387		91,400				
e	() 66,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	75,315	$\frac{100}{[85.6]}$	87,985	$[100.0]$ 100	88,000				
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 +0.06	街路 画地	0.0 -8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 +2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	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	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +1.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 91,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県) - 16	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	126,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,200 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月] 78,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区江南町 1 0 6 3 番 7 「江南町 8 - 6」				地積 (m ²)	1,322	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 3	共同住宅 SRC 11	国道背後のマンション等が多い中高層共同住宅地域	北東 5.5 m 道路	水道、ガス、下水	小倉 1.6 km	(その他) (90,330)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 170 m、南 60 m、北 10 m				標準的使用	共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 50 m、				規模	1,000 m ² 程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記なし	街路	5.5 m 道路	交通施設	小倉駅南東方 1.6 km	法令	商業 (90,330) 準防
地域要因の将来予測	小倉北区中心市街地に近いエリアに位置し、利便性は良好であるものの街路条件が悪く、かつ付近の居住環境にも恵まれていないことから需要はやや弱い。そのため地価は微減傾向にあるものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	85,800 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	同一需給圏は小倉北区中心市街地近くの高度利用の状態が高い地域。需要者の中心は小倉北区在住、又は小倉北区周辺に地縁性を有する最終需要者の他、不動産投資家であり、一部の土地にあってはマンション事業者による需要も見込まれる。小倉北区は北九州市の中心都市であることから、賃貸需要は高く、共同住宅等の収益目的建物に対する需要が高いが、近隣地域はやや居住環境に劣るため、いずれの需要に関しても総じて需要は低調と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅等の収益目的建物が多くみられる地域であり、収益性も重視される地域性より、市場実態に裏付けられた比準価格、及び、収益性からの価格アプローチである収益価格を相互に比較考量するとともに、付近の公示価格等との均衡に留意して、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[] 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 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 化 の 要 因	(一 般 的)	新型コロナウイルスが一段落し、経済は以前の水準に戻りつつあるが、ロシアのウクライナ侵攻による今後の経済の減退が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地 域)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
	変動率 年間 % 半年間 %				(個 別 的)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北4C - 21450	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.7 m市道		商業 (90,240)	
b	小倉北4C - 10602	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西4.2 m市道		近商 (90,200)	
c	小倉北4C - 11313	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道 北西5.8 m 角地		近商 (100,200) 居住誘導区域	
d	小倉北4C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	東6 m市道		近商 (100,200)	
e	小倉北4C - 20155	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道 北4 m 準角地		近商 (100,200) 居住誘導内 その他	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 89,619	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	90,524	100 [94.1]	96,200	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	96,200
b	() 90,750	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,750	100 [96.0]	94,531	環境 0.0 画地 0.0	94,500
c	() 100,916	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	96,399	100 [101.3]	95,162	行政 0.0 その他 0.0	95,200
d	() 111,545	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	112,437	100 [112.7]	99,767	その他 0.0	99,800
e	() 92,340	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	93,910	100 [98.7]	95,147	[100.0] 100	95,100
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 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	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 -4.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -4.0	交通・接近 +5.5 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -4.0	交通・接近 -0.5 その他 0.0	環境 +18.0		
e	正常	% / 月 +0.15	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 -3.0 行政 -4.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	74,858,758	17,664,237	57,194,521	52,444,600	4,749,921	(0.9556) 4,539,025	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	113,475,625 円 (85,800 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	430.00	R C 10 F		4,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	330 %	1,322 ㎡	22.0 m x 60.0 m	前面道路：道路 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階 1 2 戸、2 階以上を 1 4 戸とする、各戸 2 5 ㎡程度のワンルームタイプの共同住宅を想定			有効率の理由	83.5 %	共用部分の査定による

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	住宅	430.00	70.0	301.00	1,640	493,640	1.0	493,640	1.0	493,640
2 ~ 10	住宅	430.00	85.0	365.50	1,690	617,695	1.0	617,695	1.0	617,695
~										
~										
~										
計		4,300.00	83.5	3,590.50		6,052,895		6,052,895		6,052,895
年額支払賃料					6,052,895 円 x 12ヶ月 = 72,634,740 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					管理費と相殺のため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 2,880,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					72,634,740 円 x 5.0 % 円 x % = 3,631,737 円					
以上計 + a+ - -					71,883,003 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,052,895 円 x 95.0 % x 1.00 % = 57,503 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(2 年) 運用利回り(1.00 %) 6,052,895 円 x 95.0 % x 0.5075 = 2,918,252 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 + + +					74,858,758 円 (56,625 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 4 C (賃) - 10701	1,861 (1,785)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [112.0]	<u>100</u> [100.0]	1,662	対象基準階の月額実質賃料 1,760 円/㎡
b	小倉北 4 C (賃) - 10702	2,021 (1,863)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [112.0]	<u>100</u> [100.0]	1,804	月額支払賃料 (1,690 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,385,000 円	877,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,775,737 円	75,514,740 x	5.0 %
公租公課	土地 295,000 円	査定額	
	建物 7,454,500 円	877,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	877,000 円	877,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	877,000 円	877,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,664,237 円 (	13,362 円 / m ²)	(経費率 23.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	877,000,000 円	設計監理料率 198,000 円 / m ² x 4,300.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	52,444,600 円 (39,671 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			74,858,758 円
総費用			17,664,237 円
純収益 -			57,194,521 円
建物等に帰属する純収益			52,444,600 円
土地に帰属する純収益 -			4,749,921 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,539,025 円 (3,433 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	113,475,625 円 (		85,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修
鑑定評価額	133,000,000 円		1㎡当たりの価格	660,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	520,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区京町3丁目30番6外「京町3-11-7」			地積(㎡)	201	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火 (その他) 駐車付置義務(100,500)	
	正方形 1:1	店舗兼共同住宅 RC 8	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北25m 市道	水道、ガス、下水	小倉350m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 90m、南 20m、北 50m			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 14m、奥行 約 14m、規模			200㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5m市道	交通 小倉駅 南東方350m	法令 商業(100,500) 防火 駐車付置義務		
	地域要因の将来予測	当該地域は小倉北区の中心部に位置する商業地域である。商業繁華性にはやや劣るが交通利便性に優ることから一定の需要は見られる。特段の変動要因はないことから、土地利用は当面現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	680,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	530,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区の中心商業地域で、主たる需要者は店舗兼共同住宅やオフィスビルの運営を主とするデベロッパーや地場不動産業者等であるが、圏域外からの流入も考えられる。商業繁華性はやや劣るものの、南口東地区再開発の影響も期待されるほか、利便性や環境に優れ共同住宅など多様な需要が見込まれることから、地価は堅調に推移している。近隣地域及び周辺においては取引規模がまちまちであり、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	近隣地域は小倉駅周辺の商業地域であり立地条件には優るものの、店舗需要が総じて弱いことから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、周辺地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
		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 640,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	<p>(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和らぐもとで、緩やかに持ち直している。</p> <p>(地域要因) この一年間に特段の環境変化は認められない。小倉駅南東側の商業地域で多様な需要が見込まれ、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認められない。</p>		
	変動率	年間 +3.1%	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北4C - 20352	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西13 m市道 北5.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務					
b	小倉北4C - 21451	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		商業 (100,360)					
c	小倉北4C - 11301	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南30 m市道 西5 m 角地		商業 (100,600) 特別用途地区 駐車場整備地区					
d	小倉北4C - 11403	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (100,270)					
e	小倉北4C - 20150	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	不整形	北5.8 m市道 東9.5 m 二方路		商業 (100,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 907,177	$\frac{100}{[140.0]}$	$[104.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	654,275	$\frac{100}{[97.0]}$	674,510	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	675,000				
b	() 496,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	499,253	$\frac{100}{[73.0]}$	683,908	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	684,000				
c	() 501,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	510,042	$\frac{100}{[79.2]}$	643,992	0.0 0.0 0.0	644,000				
d	() 611,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	610,489	$\frac{100}{[80.2]}$	761,208	0.0	761,000				
e	() 445,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	447,223	$\frac{100}{[68.5]}$	652,880	0.0	653,000				
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	買込み	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 -10.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 680,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,956,823	4,134,628	16,822,195	12,249,600	4,572,595	(0.9549) 4,366,371	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	106,496,854 円 (530,000 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	165.00	R C 6 F		990.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車付置義務 防火	100 %	500 %	500 %	201 ㎡	14.3 m x 14.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2階はフロア貸店舗、3階～6階は共同住宅(1LDK)			有効率 の理由	81.7 %	店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	165.00	75.0	123.75	4,200	519,750	4.0	2,079,000
2 ~	店舗	165.00	75.0	123.75	3,000	371,250	2.0	1,039,500
3 ~ 6	住宅	165.00	85.0	140.25	1,600	224,400	4.0	1,485,000
							2.0	742,500
~							1.0	224,400
~							1.0	224,400
計		990.00	81.7	808.50		1,788,600		4,461,600
年額支払賃料							1,788,600 円 x 12ヶ月 = 21,463,200 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)							0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							21,463,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,073,160 円	
以上計 + a+ - -							20,390,040 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							4,461,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 42,385 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 %) 2,679,600 円 x 95.0 % x 0.2060 = 524,398 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							20,956,823 円 (104,263 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 11102	4,105 (3,983)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,105	対象基準階の 月額実質賃料 4,358 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10301	4,601 (4,324)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,601	月額支払賃料 (4,200 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	960,000 円	192,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	858,528 円	21,463,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 300,100 円	査定額	
	建物 1,632,000 円	192,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	192,000 円	192,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	192,000 円	192,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,134,628 円 (	20,570 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	192,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² × 990.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	12,249,600 円 (60,943 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,956,823 円	
総費用		4,134,628 円	
純収益 -		16,822,195 円	
建物等に帰属する純収益		12,249,600 円	
土地に帰属する純収益 -		4,572,595 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,366,371 円 (21,723 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	106,496,854 円 (	530,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	48,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	267,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	210,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区室町 2 丁目 2 4 2 番 1 「室町 2 - 11 - 19」				地積 (m ²)	181	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防	
	長方形 1.2 : 1	店舗兼事務所 R C 5	事務所ビル、駐車場等が見られる既成の商業地域	北東 16 m 市道	水道、ガス、下水	西小倉 100 m	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 13.5 m、			規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西小倉駅 南東方 100 m	法令規制	商業 (80,400) 準防 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	当該地域の南方に大型商業施設であるリパーウォーク北九州が存するが、新型コロナウイルス感染症の影響は比較的少ない。土地利用度はやや低いですが駅に近く、今後については、現状を維持していくものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	274,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	212,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区中心部及びその周辺に存する商業地域である。典型的な需要者は不動産業者やマンションデベロッパー等が中心である。西小倉駅の周辺では、近年ではマンション建設も進められており、良好な利便性から需要は安定的に推移している。地価水準については、土地の規模等によりバラつきが多く、中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた、比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各所修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州小倉北(県) 5 - 6							
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	266,000	0.0 街路 +2.0 0.0 交通 -1.0 0.0 環境 -25.0 0.0 行政 +10.0 0.0 その他 0.0	
	212,000 円 / m ²	100	[100.0]	[83.3]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	市全域では大幅な人口減少や高齢化が続いているものの、小倉北区の人口は概ね横ばい傾向である。			
	継続 新規 前年標準価格 262,000 円 / m ²				〔地域要因〕	地域要因に特段の変化はみられないが、商業中心地である小倉駅周辺の地価上昇を受けて、当地域の地価も上昇傾向が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔個別的要因〕	特になし。	
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	+1.9 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北4C - 10202	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道		商業 (100,252) 駐車場整備地区 その他	
b	小倉北4C - 11302	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西25 m市道 北東16 m 角地		商業 (100,400) 高度利用地区 駐車場整備地区	
c	小倉北4C - 10507	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北東11.9 m市道		商業 (100,400) 居住誘導区域内	
d	小倉北4C - 10105	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	南5 m市道		商業 (100,300)	
e	小倉北4C - 11201	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 241,643	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	247,201	100 [89.4]	276,511	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	277,000
b	() 313,029	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [97.9]	329,336	100 [122.1]	269,726	環境 0.0 画地 0.0	270,000
c	() 239,262	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	241,415	100 [92.7]	260,426	行政 0.0 その他 0.0	260,000
d	() 323,696	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	331,141	100 [116.2]	284,975	その他 0.0	285,000
e	() 307,352	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	315,036	100 [115.9]	271,817	[100.0] 100	272,000
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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -7.0	環境 +25.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -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			
d	正常	% / 月 +0.26	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 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0		
			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： 274,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,635,246	2,965,312	10,669,934	8,979,400	1,690,534	(0.9542) 1,613,108	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	38,407,333 円 (212,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅	144.00	R C 5 F			720.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	181 ㎡	16.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F は店舗、2 ~ 5 F はファミリータイプの居室を想定			有効率の理由	82.0 %	建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	144.00	70.0	100.80	2,800	282,240	4.0	1,128,960	2.0	564,480
2 ~ 5	居宅	144.00	85.0	122.40	1,800	220,320	1.0	220,320	1.0	220,320
~										
~										
計		720.00	82.0	590.40		1,163,520				2,010,240 1,445,760
年額支払賃料					1,163,520 円 x 12ヶ月 = 13,962,240 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により充当 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					13,962,240 円 x 5.0 % + 円 x % = 698,112 円					
以上計 + a+ - -					13,264,128 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,010,240 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,097 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 %) 1,445,760 円 x 95.0 % x 0.2563 = 352,021 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					13,635,246 円 (75,333 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	小倉北4C(賃) - 10503	1,883 (1,844)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,828	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10101	2,263 (2,188)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,886	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	695,000 円	139,000,000 x	0.5 %
維持管理費	698,112 円	13,962,240 x	5.0 %
公租公課	土地 112,700 円	査定額	
	建物 1,181,500 円	139,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	139,000 円	139,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	139,000 円	139,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,965,312 円 (	16,383 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	139,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² x 720.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,979,400 円 (49,610 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,635,246 円
総費用			2,965,312 円
純収益 -			10,669,934 円
建物等に帰属する純収益			8,979,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,690,534 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,613,108 円 (8,912 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	38,407,333 円 (		212,000 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
北九州小倉北(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子
鑑定評価額	46,000,000 円		1㎡当たりの価格	460,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区魚町2丁目259番3「魚町2-1-15」			地積 (㎡)	100	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,500)	
	長方形 1:2	店舗 S 3	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	西16m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉550m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 150m、北 30m			標準的使用	店舗・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 14m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 1.6m 県道	交通 小倉駅南西方550m	法令 商業 (100,500) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、小倉北区中心部の商業地域。周辺の商店街では、コロナ禍の影響を受けて飲食店等を中心に空きテナントも出てきているが、百貨店への人の流入も含め通行量は比較的多く、今後も当面は現状維持と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	475,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	396,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR小倉駅周辺を中心とした小倉北区中心部の商業地域一円。需要者の中心は、地場の法人、不動産業者等である。周辺は商業地の面的広がりがあり、立地条件の良好な不動産に対する需要は底堅い。周辺の商店街内では、コロナ禍による影響を受け、空きテナントも見られるが、人流の回復等により今後は、長期的には横ばいからプラスに転じると見られる。取引規模、取引形態により個性が強くなり、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の商業地の事例を採用し、実証的な価格として規範性は高い。収益価格は、投資家等の収益性に基づく価格である。商業地における需要者の多くは収益性に着目した取引を行う傾向にあるが、コロナ禍において予測の不確実性が認められるため、最終的には周辺の土地取引事例を勘案の上、取引を行う。以上より本件では、比準価格を中心に収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案して、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	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 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 交通 環境 補正 画地 行政 その他
			[]	100	100	[]		
	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 460,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因		変動状況	
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡		(一般的要因)	コロナ予防対策の浸透等もあり、人通りが戻り始め、将来への期待感等もあつたか商業地の土地需要はやや持ち直しの傾向が見られる。		
	標準地番号				(地域要因)	近隣地域は、小倉北区中心部の商業地域である。飲食店等は休業、退店も見られたが、人通りは戻ってきており活気を取り戻しつつある。		
	公示価格	円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 0.0%	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北4C - 10105	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	長方形	南5 m市道		商業 (100,300)				
b	小倉北4C - 10806	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北24.4 m市道 南5.4 m 二方路		商業 (100,400) 駐車付置義務				
c	小倉北4C - 11301	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南30 m市道 西5 m 角地		商業 (100,600) 特別用途地区 駐車場整備地区				
d	小倉北4C - 11403	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (100,270)				
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	() 323,696	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	331,141	$\frac{100}{[73.5]}$	450,532	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	473,000			
b	() 352,992	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	352,992	$\frac{100}{[78.3]}$	450,820	画地 +5.0 行政 0.0	473,000			
c	() 501,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	510,042	$\frac{100}{[112.4]}$	453,774	その他 0.0	476,000			
d	() 611,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	610,489	$\frac{100}{[120.0]}$	508,741	その他 0.0	534,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 475,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価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)
	9,652,790	2,017,720	7,635,070	5,886,930	1,748,140	(0.9507) 1,661,957	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	39,570,405 円 (396,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	75.00	70.0	52.50	4,000	210,000	4.0	840,000
~ 2	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,600	156,000	2.0	420,000
3 ~ 5	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,500	150,000	4.0	624,000
~	塔屋	20.00					2.0	312,000
~								600,000
計		395.00	74.1	292.50		816,000		300,000
年額支払賃料						816,000 円 x 12ヶ月 = 9,792,000 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 (%))						9,792,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 489,600 円		
以上計 + a+ - -						9,302,400 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,264,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,008 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 %) 1,632,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 319,382 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 + + +						9,652,790 円 (96,528 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 10302	4,265 (4,080)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,489	対象基準階の 月額実質賃料 4,151 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10801	3,289 (3,030)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,824	月額支払賃料 (4,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	433,500 円	86,700,000 x	0.5 %
維持管理費	342,720 円	9,792,000 x	3.5 %
公租公課	土地 331,200 円	査定額	
	建物 736,900 円	86,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	86,700 円	86,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	86,700 円	86,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,017,720 円 (	20,177 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9507
(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	86,700,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 395.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,886,930 円 (58,869 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,652,790 円	
総費用		2,017,720 円	
純収益 -		7,635,070 円	
建物等に帰属する純収益		5,886,930 円	
土地に帰属する純収益 -		1,748,140 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,661,957 円 (16,620 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	39,570,405 円 (	396,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 44,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 427,000 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 340,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北4C - 11301	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南30 m市道 西5 m 角地		商業 (100,600) 特別用途地区 駐車場整備地区	
b	小倉北4C - 11403	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (100,270)	
c	小倉北4C - 10806	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北24.4 m市道 南5.4 m 二方路		商業 (100,400) 駐車付置義務	
d	小倉北4C - 10105	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	南5 m市道		商業 (100,300)	
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	() 501,282	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	510,042	100 [117.4]	434,448	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	434,000
b	() 611,712	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	610,489	100 [124.8]	489,174	環境 0.0	489,000
c	() 352,992	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	352,992	100 [82.5]	427,869	画地 0.0	428,000
d	() 323,696	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	331,141	100 [77.0]	430,053	行政 0.0 その他 0.0	430,000
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 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -22.0	環境 -3.0		
			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 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 431,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,637,176	1,648,958	5,988,218	4,573,680	1,414,538	(0.9542) 1,349,752	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	32,136,952 円 (309,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	100.00	75.0	75.00	3,354	251,550	4.0	1,006,200	2.0	503,100
2 ~	店舗	100.00	80.0	80.00	2,700	216,000	4.0	864,000	2.0	432,000
3 ~	事務所	100.00	80.0	80.00	2,300	184,000	5.0	920,000		
~										
~										
計		300.00	78.3	235.00		651,550				2,790,200 935,100
年額支払賃料						651,550 円 x 12ヶ月 =				7,818,600 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,818,600 円 x 5.0 % 円 x % =				390,930 円
以上計 + a+ - -										7,427,670 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,790,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				26,507 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 %) 935,100 円 x 95.0 % x 0.2060 =				182,999 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						7,637,176 円 (73,434 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 10601	2,842 (2,653)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [93.0]	100 [105.0]	3,424	対象基準階の 月額実質賃料 3,474 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10103	3,171 (3,161)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,523	月額支払賃料 (3,354 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	354,000 円	70,800,000 x	0.5 %
維持管理費	234,558 円	7,818,600 x	3.0 %
公租公課	土地 317,000 円	査定額	
	建物 601,800 円	70,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	70,800 円	70,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,800 円	70,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,648,958 円 (	15,855 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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	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	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	70,800,000 円	設計監理料率 229,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,573,680 円 (43,978 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,637,176 円
総費用			1,648,958 円
純収益 -			5,988,218 円
建物等に帰属する純収益			4,573,680 円
土地に帰属する純収益 -			1,414,538 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,349,752 円 (12,978 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	32,136,952 円 (		309,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 691,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 915,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北九州市小倉北区魚町1丁目90番2外「魚町1-6-16」. (2) 近隣地域: 東40m, 西40m, 南50m, 北150m. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗、事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 小倉北区の商業中心部にあるオフィス街であり、古旧化したビルが多くオフィス市場の平均空室率は12%~15%台で推移している。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 各試算価格が上記のとおり求められた。 (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地番号: 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 変動率 年間 +5.2%, 半年間 %.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北4C - 11301	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南30 m市道 西5 m 角地		商業 (100,600) 特別用途地区 駐車場整備地区					
b	小倉北4C - 11403	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (100,270)					
c	小倉北4C - 20151	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東40 m市道 南30 m 北5 m 西5 m 四方路		商業 (100,600) 特別用途地区					
d	小倉北4C - 20352	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西13 m市道 北5.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務					
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	() 501,282	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	510,042	$\frac{100}{[62.8]}$	812,169	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
b	() 611,712	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	610,489	$\frac{100}{[57.3]}$	1,065,426		853,000 1,120,000				
c	() 980,776	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[141.1]}$	726,372	$\frac{100}{[67.0]}$	1,084,137		1,140,000				
d	() 907,177	$\frac{100}{[140.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	654,275	$\frac{100}{[78.8]}$	830,298		872,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.68	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 -25.0	環境 環境	-10.0 -10.0
b	正常	% / 月 -0.05	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	-11.0 -17.0	交通・接近 その他	-3.0 -20.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 +4.5	交通・接近 行政	0.0 +35.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 -20.0	環境 環境	-10.0 -10.0
d	買込み	% / 月 +0.25	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	-6.0 -5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 970,000 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)
	116,752,074	28,917,000	87,835,074	64,341,600	23,493,474	(0.9322) 21,900,616	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	521,443,238 円 (691,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	500.00	70.0	350.00	7,560	2,646,000	4.0	10,584,000
							2.0	5,292,000
2 ~	店舗	500.00	80.0	400.00	5,760	2,304,000	4.0	9,216,000
							2.0	4,608,000
3 ~ 8	事務所	500.00	80.0	400.00	2,120	848,000	4.0	3,392,000
~		30.00						
~								
計		4,030.00	78.2	3,150.00		10,038,000		40,152,000 9,900,000
年額支払賃料					10,038,000 円 x 12ヶ月 = 120,456,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					120,456,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 6,022,800 円			
以上計 + a+ - -					114,433,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					40,152,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 381,444 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 9,900,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 1,937,430 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					116,752,074 円 (154,639 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 11102	4,105 (3,983)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[49.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,378	対象基準階の 月額実質賃料 7,845 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10301	4,601 (4,324)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[66.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,338	月額支払賃料 (7,560 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	4,980,000 円	996,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	6,022,800 円	120,456,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 7,456,200 円	査定額	
	建物 8,466,000 円	996,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	996,000 円	996,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	996,000 円	996,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	28,917,000 円 (	38,301 円 / m ²)	(経費率 24.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9322
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	996,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² × 4,030.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 30 % +
		設備部分 0.0915 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	64,341,600 円 (85,221 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		116,752,074 円	
総費用		28,917,000 円	
純収益 -		87,835,074 円	
建物等に帰属する純収益		64,341,600 円	
土地に帰属する純収益 -		23,493,474 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		21,900,616 円 (29,007 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	521,443,238 円 (	691,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) 5 - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	54,800,000 円	1㎡当たりの価格	222,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区紺屋町177番1「紺屋町9-10」				地積(㎡)	247	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火	
	長方形 1:1.2	店舗 S 4	低層店舗、中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉850 m	(その他) 駐車場整備地区(100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、			規模	250 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 市道	交通 小倉駅 南東方850 m	法令 商業(100,600) 防火	規制 駐車場整備地区	
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	229,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	172,000 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	同一需給圏の範囲は、北九州市の都市部に係る商業地域で、需要者としては、店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、賃貸経営を旨とする投資家等と考えられる。ターミナル駅である小倉駅からやや離れた商業地域ではあるが、賃貸住宅などの安定的な収益物件に係る需要がみられ、地価水準は上昇基調で推移している。なお、確認される取引の絶対数が限定的であり、散見されたものも事情や個性を多分に含むと考えられ、中心価格帯を見出しづらい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格では、上記商業地の特性を鑑みた同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係にある取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、規模・構造・用途といった建物や賃料の想定如何で流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。よって、本件、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 212,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +4.7 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 21099	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	東40m市道		商業 (100,400)		
b	小倉北4C - 11204	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東25m国道 北東2.6m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
c	小倉北4C - 11402	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道		商業 (100,360)		
d	小倉北4C - 11203	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南15m市道 北東2.4m 二方路		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	() 210,144	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	216,658	100 [91.8]	236,011	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	236,000	
b	() 180,170	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [96.0]	189,179	100 [85.5]	221,262	画地 0.0 行政 0.0	221,000	
c	() 158,424	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [95.0]	185,291	100 [75.4]	245,744	その他 0.0	246,000	
d	() 161,525	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	170,611	100 [80.2]	212,732		213,000	
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 +0.28	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	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	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： 229,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	18,631,882	3,851,533	14,780,349	12,951,400	1,828,949	(0.9549) 1,746,463	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	42,596,659 円 (172,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗、事務所兼共同住宅	150.00	SRC 7F		1,050.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100%	600%	600%	247㎡	15.0 m x 19.0 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	下層階に店舗・事務所がついた共同住宅(1LDKタイプ：平均専用面積約35㎡)を想定した。			有効率の理由	87.1%	用途・構造等を勘案し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・事務所	150.00	75.0	112.50	2,420	272,250	4.0	1,089,000	2.0	544,500
2 ~	事務所	150.00	85.0	127.50	1,970	251,175	6.0	1,507,050		
3 ~ 7	住宅	150.00	90.0	135.00	1,600	216,000	1.0	216,000	1.0	216,000
~										
~										
計		1,050.00	87.1	915.00		1,603,425				3,676,050 1,624,500
年額支払賃料					1,603,425円 x 12ヶ月 =					19,241,100円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0円
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金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 (%))					19,241,100円 x 5.0% + 円 x 5.0% =					962,055円
以上計 + a+ - -										18,279,045円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,676,050円 x 95.0% x 1.00% =					34,922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%) 1,624,500円 x 95.0% x 0.2060 =					317,915円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0円
総収益 + + +					18,631,882円 (75,433円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 11302	2,289 (2,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,565	対象基準階の 月額実質賃料 2,511円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10503	1,883 (1,844)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	2,354	月額支払賃料 (2,420円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,015,000 円	203,000,000 x	0.5 %
維持管理費	577,233 円	19,241,100 x	3.0 %
公租公課	土地 127,800 円	査定額	
	建物 1,725,500 円	203,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	203,000 円	203,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	203,000 円	203,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,851,533 円 (	15,593 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	203,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² x 1,050.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,951,400 円 (52,435 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,631,882 円	
総費用		3,851,533 円	
純収益 -		14,780,349 円	
建物等に帰属する純収益		12,951,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,828,949 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,746,463 円 (7,071 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	42,596,659 円 (	172,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	109,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	87,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 6 番 3 「中井 1 - 2 6 - 4」			地積 (m ²)	115	法令上の規制等			
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)			
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 L S 3	中小規模の各種近隣型の店舗が建ち並ぶ商業地域	南西18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前1.5 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 8 m 国道	交通施設	九州工大前 南東方 1.5 km	法令 近商 (80,200) 準防 規制			
	地域要因の将来予測	近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。繁華性は高くないが背後住宅地の需要が旺盛なことから、地価は安定的に推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	77,200 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区都心部外延の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を嗜好する自営業者や法人等で圏外からの流入は多くはない。近隣地域は国道沿線の近隣型店舗を主とした既成商業地域で繁華性は高くないが背後住宅地の需要が旺盛なことから近隣型店舗等の需要も安定した状況にある。尚、近隣地域周辺においては、中古物件が多く築年、画地規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、小倉北区都心部外延の国道沿線の既成商業地域であるが、賃貸物件は古いものが多く価格の形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。そこで本件では、近隣地域及び小倉北区都心部外延の幹線等に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示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 標準化 交通 環境 補正 画地 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 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 108,000 円 / m ²		価格形成要因の	変動状況	要因	コ	ロ			
	- 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							一般	地	ナ
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %										的	域	禍

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北4C - 10114	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北東18 m国道 西6 m 南5 m 南東6 m 四方路		近商 (100,200)	
b	小倉北4C - 10304	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東20 m県道 北西4 m 角地		2住居 (70,200)	
c	小倉北4C - 10511	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東7.8 m市道		商業 (90,400)	
d	小倉北4C - 10506	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東22 m県道 北東5.5 m 角地		商業 (100,400)	
e	小倉北4C - 10503	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	東22 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	() 100,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	115,034	$\frac{100}{[100.0]}$	115,034	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	115,000
b	() 77,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,213	$\frac{100}{[89.1]}$	106,861	画地 0.0 行政 0.0	107,000
c	() 113,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	117,198	$\frac{100}{[101.6]}$	115,352	その他 0.0	115,000
d	() 110,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	133,038	$\frac{100}{[123.2]}$	107,985	その他 0.0	108,000
e	() 113,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	128,057	$\frac{100}{[98.6]}$	129,875	$[100.0]$ 100	130,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -12.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -16.3	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 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.15	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 -4.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 115,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,988,940	613,134	2,375,806	2,002,560	373,246	(0.9753) 364,027	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	8,878,707 円 (77,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	90.00	S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	115 ㎡	9.0 m x 12.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は1LDK2室			有効率 の理由	86.5 %	低層店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	90.00	85.0	76.50	1,820	139,230	4.0	556,920
							2.0	278,460
~ 2	住宅	90.00	88.0	79.20	1,460	115,632	1.0	115,632
							1.0	115,632
~								
~								
~								
計		180.00	86.5	155.70		254,862		672,552
								394,092
年額支払賃料				254,862 円 x 12ヶ月 = 3,058,344 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,058,344 円 x 5.0 % + 円 x % = 152,917 円				
以上計 + a+ - -				2,905,427 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				672,552 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,389 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 %) 394,092 円 x 95.0 % x 0.2060 = 77,124 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 + + +				2,988,940 円 (25,991 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 20250	2,037 (1,969)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,058	対象基準階の 月額実質賃料 1,889 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 20251	1,591 (1,538)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,768	月額支払賃料 (1,820 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	149,000 円	29,800,000 x	0.5 %
維持管理費	122,334 円	3,058,344 x	4.0 %
公租公課	土地 28,900 円	査定額	
	建物 253,300 円	29,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	613,134 円 (	5,332 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,800,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,002,560 円 (17,414 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,988,940 円	
総費用		613,134 円	
純収益 -		2,375,806 円	
建物等に帰属する純収益		2,002,560 円	
土地に帰属する純収益 -		373,246 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		364,027 円 (3,165 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,878,707 円 (	77,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉北(県) 5 - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	352,000,000 円	1㎡当たりの価格	355,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区紺屋町79番外「紺屋町4-6」				地積(㎡)	991	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火				
	正方形 1:1	店舗兼事務所 R C 9F 2B	銀行、オフィス、飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域	北30 m 市道	水道、ガス、下水	小倉650 m	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 80 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 30 m、			規模	900 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	幹線沿いに高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	街路	30 m 市道	交通施設	小倉駅 南方650 m 法令 商業(100,600) 防火 駐車場整備地区				
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	366,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	265,000 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	同一需給圏の範囲は、北九州市の都市部に係る商業地域で、需要者としては、事業法人や不動産事業者のほか、法人投資家等が主体と考えられる。ターミナル駅である小倉駅から徒歩圏内の商業地域であり、安定的な収益物件に対する需要がみられ、地価水準は上昇基調で推移している。なお、確認される取引の絶対数が限定的であり、散見されたものも事情や個別性を多分に含むと考えられ、中心価格帯を見出しづらい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格では、上記商業地の特性を鑑みた同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係にある取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、規模・構造・用途といった建物や賃料の想定如何で流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。よって、本件、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他				
	標準地番号	-	100	100	[]						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他				
	-	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 328,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動	要因	区内の人口は、ほぼ横ばいで推移しており、都心回帰の流れを受け、利便性等で優る都市部周辺の需要が不動産市場を牽引している。	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							100	100	[]	[]
	代表標準地 標準地	標準地番号									
公示価格		円/㎡									
変動率		年間 +8.2 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北4C - 11301	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南30 m市道 西5 m 角地		商業 (100,600) 特別用途地区 駐車場整備地区	
b	小倉北4C - 11201	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
c	小倉北4C - 10105	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	南5 m市道		商業 (100,300)	
d	小倉北4C - 10202	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道		商業 (100,252) 駐車場整備地区 その他	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 501,282	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	510,042	100 [127.5]	400,033	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	400,000
b	() 307,352	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	315,036	100 [92.1]	342,059	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	342,000
c	() 323,696	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	331,141	100 [97.6]	339,284	その他 0.0	339,000
d	() 241,643	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	247,201	100 [66.6]	371,173	その他 0.0	371,000
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 +0.68	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -15.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -18.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 366,000 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)
	142,164,846	30,828,552	111,336,294	99,484,000	11,852,294	(0.9322) 11,048,708	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	263,064,476 円 (265,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗兼事務所	700.00	R C 8 F 1 B			6,300.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	991 ㎡	32.0 m x 31.0 m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地下に駐車場、1階に店舗がついた事務所を想定した。			有効率の理由	70.0 %	用途・構造等を勘案し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 ~	駐車場	700.00									
1 ~	店舗	700.00	70.0	490.00	3,140	1,538,600	4.0		6,154,400		
							2.0		3,077,200		
2 ~ 8	事務所	700.00	80.0	560.00	2,630	1,472,800	6.0		8,836,800		
~											
~											
計		6,300.00	70.0	4,410.00		11,848,200			68,012,000 3,077,200		
年額支払賃料						11,848,200 円 x 12ヶ月 =				142,178,400 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)						25,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 +				= 6,000,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						142,178,400 円 x 5.0 % + 6,000,000 円 x 5.0 % =				7,408,920 円	
以上計 + a+ - -										140,769,480 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						68,012,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				646,114 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,077,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =				749,252 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 + + +						142,164,846 円 (143,456 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 10801	3,289 (3,030)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [114.0]	100 [100.0]	3,136	対象基準階の 月額実質賃料 3,285 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10601	2,842 (2,653)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [65.0]	100 [122.0]	100 [100.0]	3,584	月額支払賃料 (3,140 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	7,700,000 円	1,540,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,445,352 円	148,178,400 x	3.0 %
公租公課	土地 2,513,200 円	査定額	
	建物 13,090,000 円	1,540,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,540,000 円	1,540,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,540,000 円	1,540,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	30,828,552 円 (	31,109 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9322
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,540,000,000 円	設計監理料率 237,000 円 / m ² x 6,300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	99,484,000 円 (100,387 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			142,164,846 円
総費用			30,828,552 円
純収益 -			111,336,294 円
建物等に帰属する純収益			99,484,000 円
土地に帰属する純収益 -			11,852,294 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,048,708 円 (11,149 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	263,064,476 円 (		265,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	692,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	198,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	145,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区大手町 1 3 番 4 「大手町 1 4 - 5」			地積 (m ²)	3,496 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) 高度利用地区 駐車場整備地区 (100,400)
	長方形 1 : 3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 14	店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域	南東 16 m 市道、南西側道	水道、ガス、下水	小倉 2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	高層店舗、事務所兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 100 m、規模 3,500 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6 m 市道	交通施設	小倉駅南西方 2 km	法令 商業 (90,400) 準防 規制 高度利用地区 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	都心接近性の良好な店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因の大きな変化はなく、今後も現状のまま推移するものと思料される。地価は都心部のマンション需要の回復傾向を反映し、上昇傾向。					
(3) 最有効使用の判定	高層店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	200,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	155,000 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は不動産投資機関、マンション業者、法人・個人事業者等が挙げられるが、周辺は中高層の店舗・事務所兼共同住宅、公共施設、高層マンション等が立地する。昨今の都心回帰の傾向から都心部に近く、利便性の高い室町・大手町等に存するマンションへの需要は堅調で、マンション業者の需要は多いが、なにせ土地の供給が少なく、これらのことから地価は上昇傾向となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都心部周辺の商業地域であるが、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。これに対し、取引数が増えつつあり、回復傾向となってきている商業地の市場性を反映した標準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される標準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公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 標準化補正 画地 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 標準化補正 画地 行政 その他
	北九州小倉北(県) 5 - 6						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[103.0]	194,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	212,000 円 / m ²	100	[100.0]	[117.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 186,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +6.5 % 半年間 %		価格形成要因	(一般的) 要因 (地域) 要因 (個別的) 要因	住環境の良好な地域の需要は堅調で、特に小倉中心部でのマンション需要はこのコロナ禍にあっても比較的影響は少ないと思われる。 小倉中心部周辺の商業地域であるが、郊外部から都心回帰する傾向も影響して、良好な住環境にあるマンション需要は堅調である。 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉北4C - 10507	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北東11.9 m市道		商業 (100,400)					
b	小倉北4C - 11303	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	北東16 m市道		商業 (100,400) 高度利用地区 駐車場整備地区					
c	小倉北4C - 11203	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南15 m市道 北東2.4 m 二方路		商業 (100,400)					
d	小倉北4C - 11204	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	南東25 m国道 北東2.6 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区					
e	小倉北4C - 21099	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	東40 m市道		商業 (100,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 239,262	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	246,918	$\frac{100}{[126.2]}$	195,656	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 224,088	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	231,259	$\frac{100}{[120.0]}$	192,716		202,000 198,000				
c	() 161,525	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	170,947	$\frac{100}{[84.8]}$	201,588		208,000				
d	() 180,170	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	199,135	$\frac{100}{[107.1]}$	185,934		192,000				
e	() 210,144	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	225,905	$\frac{100}{[114.5]}$	197,297	[103.0] 100	203,000				
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 +0.54	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+25.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 -8.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+8.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 200,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	206,989,618	46,899,560	160,090,058	135,744,000	24,346,058	(0.9121) 22,206,040	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	541,610,732 円 (155,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	900.00	S R C 14 F		12,650.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業利用地区 駐車場整備地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,496 ㎡	34.0 m x 103.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは2LDK、平均専有面積約58㎡。			有効率の理由	87.5 %	店舗・事務所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・事務所	900.00	70.0	630.00	2,500	1,575,000	4.0	6,300,000
2 ~	事務所	900.00	80.0	720.00	1,800	1,296,000	2.0	3,150,000
3 ~ 14	居室	900.00	90.0	810.00	1,430	1,158,300	5.0	6,480,000
~	塔屋	50.00					1.0	1,158,300
~							1.0	1,158,300
計		12,650.00	87.5	11,070.00		16,770,600		26,679,600
年額支払賃料							16,770,600 円 x 12ヶ月 = 201,247,200 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)							10,000 円/台 x 100 台 x 12ヶ月 + = 12,000,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							201,247,200 円 x 5.0 % + 12,000,000 円 x 5.0 % = 10,662,360 円	
以上計 + a+ - -							202,584,840 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							26,679,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 253,456 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 %) 17,049,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 4,151,322 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 + + +							206,989,618 円 (59,208 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 10401	3,788 (3,781)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[97.0]}$ [97.0]	$\frac{100}{[138.0]}$ [138.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,830	対象基準階の 月額実質賃料 2,615 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 10402	3,013 (3,003)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[136.0]}$ [136.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,332	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	11,200,000 円	2,240,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	10,662,360 円	213,247,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,517,200 円	査定額	
	建物 19,040,000 円	2,240,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	2,240,000 円	2,240,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,240,000 円	2,240,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	46,899,560 円 (	13,415 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,240,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² × 12,650.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
		設備部分 0.0908 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	135,744,000 円 (38,828 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		206,989,618 円	
総費用		46,899,560 円	
純収益 -		160,090,058 円	
建物等に帰属する純収益		135,744,000 円	
土地に帰属する純収益 -		24,346,058 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		22,206,040 円 (6,352 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	541,610,732 円 (	155,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州小倉北(県) 5 - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	68,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	114,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	90,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区足原 2 丁目 4 番 5 外「足原 2 - 3 - 2 8」				地積 (m ²)	597	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)	
	長方形 2.5 : 1	診療所兼住宅 RC 2	幹線道路沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並び商業地域	東 30 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	小倉 3.3 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 350 m、北 200 m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 33 m、奥行 約 15 m、			規模 500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 0 m 市道	交通施設	J R 小倉駅南東方 3.3 km	法令 2 住居 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域
(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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	79,800 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	同一需給圏は小倉北区及び小倉南区のうち、都心部から離れた幹線道路沿いの商業地域一円。需要者は地場の法人ないし個人事業者、病院やコンビニ経営者等である。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。近時歯科医院が二つ進出し、介護専門法人が本社ビルを建築中で、地域の業種に変化がある。周辺にはマンションの建設もあり、需要は堅調である。取引総額のバラツキが大きく、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 2 事例の価格の中庸値を重視し他の価格を参考として求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が少なく、適正な賃料水準を把握しにくい状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、地価公示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) 公価標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 北九州小倉北 5 - 17	[101.3]	100	100	[100.0]	114,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	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 112,000 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	中心部アーケード街の商況は、厳しい状況が続いている。マンション開発業者の都心部商業地への需要が増大している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	地域内では飲食店の跡地に介護専門法人の本社ビルが建築中あり、周辺住宅地の販売価格等の影響を受け、地価は上昇している。		
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 10605	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南12 m市道 北東6.4 m 角地		近商 (100,200)		
b	小倉北4C - 11205	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	不整形	北西48 m国道		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
c	小倉北4C - 10404	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
d	小倉北4C - 10301	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南25 m国道		商業 (90,400)		
e	小倉北4C - 10114	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北東18 m国道 西6 m 南5 m 南東6 m 四方路		近商 (100,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 91,667	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	113,123	100 [93.0]	121,638	街路 交通・ 0.0	122,000	
b	() 126,691	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	131,654	100 [126.1]	104,404	接近 環境 0.0	104,000	
c	() 109,091	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	122,909	100 [107.7]	114,122	画地 行政 0.0	114,000	
d	() 118,824	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	127,955	100 [115.6]	110,688	その他 0.0	111,000	
e	() 100,010	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	103,519	100 [97.0]	106,721	[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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 -3.0	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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 118,000 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)	
	19,002,461	3,777,783	15,224,678	13,171,200	2,053,478	(0.9513) 1,953,474	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	47,645,707 円 (79,800 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	200.00	S 6 F		1,180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 土砂災害警戒区域	60%	200%	200%	597㎡	39.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗は部分貸し、2～6階住宅はファミリータイプで、平均専有面積は約44㎡である。			有効率の理由	87.5%	地域における標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	2,592	388,800	4.0	1,555,200	2.0	777,600
2 ~ 4	住宅	200.00	90.0	180.00	1,390	250,200	1.0	250,200	1.0	250,200
5 ~ 6	住宅	190.00	90.0	171.00	1,410	241,110	1.0	241,110	1.0	241,110
~										
~										
計		1,180.00	87.5	1,032.00		1,621,620				2,788,020
年額支払賃料						1,621,620 円 x 12ヶ月 = 19,459,440 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						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 (%))						19,459,440 円 x 5.0 % 円 x % = 972,972 円				
以上計 + a+ - -						18,486,468 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,788,020 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,486 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,010,420 円 x 95.0 % x 0.2563 = 489,507 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 + + +						19,002,461 円 (31,830 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4K(賃) - 10902	2,065 (2,007)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	2,699	対象基準階の 月額実質賃料 2,711 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 20954	2,844 (2,702)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,722	月額支払賃料 (2,592 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	980,000 円	196,000,000 x	0.5 %
維持管理費	583,783 円	19,459,440 x	3.0 %
公租公課	土地 156,000 円	査定額	
	建物 1,666,000 円	196,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	196,000 円	196,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	196,000 円	196,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,777,783 円 (	6,328 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	196,000,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 1,180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,171,200 円 (22,062 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,002,461 円
総費用			3,777,783 円
純収益 -			15,224,678 円
建物等に帰属する純収益			13,171,200 円
土地に帰属する純収益 -			2,053,478 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,953,474 円 (3,272 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	47,645,707 円 (		79,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 59,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 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 4年1月], 155,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table for appraisal reasons. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 rows (8-10) and multiple columns. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes columns for 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, 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, 変動率, 年間, 半年間.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 21099	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	東40m市道		商業 (90,400)		
b	小倉北4C - 11204	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東25m国道 北東2.6m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
c	小倉北4C - 10806	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北24.4m市道 南5.4m 二方路		商業 (100,400) 駐車付置義務		
d	小倉北4C - 10507	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北東11.9m市道		商業 (100,400) 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	() 210,144	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	216,658	100 [106.7]	203,053	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	203,000	
b	() 180,170	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [96.0]	189,179	100 [91.8]	206,077	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	206,000	
c	() 352,992	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	352,992	100 [131.3]	268,844	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	269,000	
d	() 239,262	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	241,415	100 [119.4]	202,190	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	202,000	
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 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 204,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	18,774,028	4,253,040	14,520,988	12,362,400	2,158,588	(0.9549) 2,061,236	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	50,274,049 円 (169,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所・共同住宅	180.00	R C 6 F		1,100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	297 ㎡	17.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所、3 階以上平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプ			有効率の理由	85.1 %	中層の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	180.00	75.0	135.00	2,700	364,500	4.0	1,458,000	2.0	729,000
2 ~	事務所	180.00	85.0	153.00	1,900	290,700	5.0	1,453,500		
3 ~ 6	居宅	180.00	90.0	162.00	1,400	226,800	1.0	226,800	1.0	226,800
~		20.00								
~										
計		1,100.00	85.1	936.00		1,562,400				3,818,700 1,636,200
年額支払賃料					1,562,400 円 x 12ヶ月 = 18,748,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					管理費の徴収は無いことを想定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					11,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 528,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金にて充当 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					18,748,800 円 x 5.0 % 円 x % = 937,440 円					
以上計 + a+ - -					18,339,360 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,818,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,278 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 %) 1,636,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 398,390 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					18,774,028 円 (63,212 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 11106	3,460 (3,270)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,883	対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 11107	3,045 (3,030)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	2,648	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,020,000 円	204,000,000 x	0.5 %
維持管理費	963,840 円	19,276,800 x	5.0 %
公租公課	土地 127,200 円	査定額	
	建物 1,734,000 円	204,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	204,000 円	204,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	204,000 円	204,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,253,040 円 (	14,320 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	204,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 1,100.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,362,400 円 (41,624 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,774,028 円	
総費用		4,253,040 円	
純収益 -		14,520,988 円	
建物等に帰属する純収益		12,362,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,158,588 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,061,236 円 (6,940 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	50,274,049 円 (	169,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州小倉北(県) 5 - 12	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	221,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区黄金1丁目130番外「黄金1-2-7」				地積 (㎡)	556	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、		規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 路	2.5 m 国道		交通 施設	香春口三萩野南西方200 m	法令 商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	近隣地域は中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域であり、特に変動要因は見当たらない。今後も現在の状況が継続するものと予測するが、地価水準については上昇傾向にあると判断される。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		230,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		198,000 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、北九州市小倉北区を中心に隣接区を含む商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業従事者、店舗兼共同住宅用地等の取得を考えるデベロッパー、地元不動産会社等が考えられる。同一需給圏内では、賃貸マンション等への需要は堅調であり、特に最寄駅等への接近性が重視される。用途、形状、規模等による相違もあり、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公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	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	北九州小倉北(県) 5 - 13	[108.1]	100	100	[100.0]	216,000			
	前年指定基準地の価格 185,000 円/㎡	100	[100.0]	[92.7]	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 209,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	小倉北区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因に大きな変動はないが、利便性が高く、需要は堅調である。			
	変動率	年間 +5.7 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 21099	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	東40m市道		商業 (90,400)		
b	小倉北4C - 20153	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西20m国道		商業 (90,400) 居住誘導内 その他		
c	小倉北4C - 11204	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東25m国道 北東2.6m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
d	小倉北4C - 10703	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	南西6m市道 南東2.8m 北西2.8m 三方路		商業 (100,360)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 210,144	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	216,658	100 [94.9]	228,301	街路 交通・ 0.0	228,000	
b	() 175,855	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	181,131	100 [74.4]	243,456	接近 環境 0.0	243,000	
c	() 180,170	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [96.0]	189,179	100 [82.7]	228,753	画地 行政 0.0	229,000	
d	() 159,698	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	159,856	100 [65.6]	243,683	その他 0.0	244,000	
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 +0.28	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -13.0	環境 -5.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0	画地 +0.9	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： 230,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地にあり、再調達原価を求めることが困難。							
(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)	
	35,474,897	7,089,796	28,385,101	23,542,200	4,842,901	(0.9332) 4,519,395	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	110,229,146 円 (198,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	200.00	SRC 10 F		2,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	556 ㎡	19.0 m x 29.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：フロア貸し店舗、2 階：事務所、3 ~ 10 階：ファミリータイプの共同住宅を想定。			有効率の理由	88.0 %	同種の建物と比較して標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	3,150	472,500	4.0	1,890,000	2.0	945,000
2 ~ 2	事務所	200.00	85.0	170.00	1,830	311,100	6.0	1,866,600		
3 ~ 10	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,500	270,000	1.0	270,000	1.0	270,000
~										
~										
計		2,000.00	88.0	1,760.00		2,943,600				5,916,600 3,105,000
年額支払賃料						2,943,600 円 x 12ヶ月 = 35,323,200 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)						10,000 円/台 x 11 台 x 12ヶ月 + = 1,320,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						35,323,200 円 x 5.0 % + 1,320,000 円 x 5.0 % = 1,832,160 円				
以上計 + a+ - -						34,811,040 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,916,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 56,208 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,105,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 607,649 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 + + +						35,474,897 円 (63,804 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北4C(賃) - 10401	3,788 (3,781)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	3,507	対象基準階の月額実質賃料 3,269 円/㎡
b	小倉北4C(賃) - 11301	3,042 (2,940)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,202	月額支払賃料 (3,150 円/㎡)
c	小倉北4C(賃) - 10102	2,479 (2,433)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	2,916	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,845,000 円	369,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,099,296 円	36,643,200 x	3.0 %
公租公課	土地 271,000 円	査定額	
	建物 3,136,500 円	369,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	369,000 円	369,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	369,000 円	369,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,089,796 円 (	12,751 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(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	369,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 2,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	23,542,200 円 (42,342 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			35,474,897 円
総費用			7,089,796 円
純収益 -			28,385,101 円
建物等に帰属する純収益			23,542,200 円
土地に帰属する純収益 -			4,842,901 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,519,395 円 (8,128 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	110,229,146 円 (		198,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	99,800,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野3丁目9番外「片野3-4-24」			地積(㎡)	499	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火 (その他) (100,400)					
	ほぼ整形 1:1.2	事務所兼共同住宅 SRC 9	低層店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域	西40m 市道	水道、ガス、下水	片野200m						
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 300m			標準的使用	高層店舗・事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 28m、規模 500㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに中、高層の店舗・事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	街路	40m市道	交通施設	片野駅 北方200m 法令 商業(100,400) 防火 規制					
	地域要因の将来予測	格別な変動要因は無く現状を維持するが、市場では中心市街地回帰の傾向に由来する共同住宅地需要が堅調で、纏まった規模の土地について取引が集中する傾向を強めており、当面は同様の傾向が持続すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	230,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	177,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	対象不動産は幹線道路に面した宅地で、同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁部において幹線道路沿線の商業地域であり、中心となる需要者は不動産業者等と見られる。近年、好立地かつ高容積率を備えた外縁部の商業地域については賃貸マンション適地として堅調な需要が持続しており、高値取引も散見される。同一幹線道路沿線の中心となる価格帯は1㎡当たり19万円～25万円程度と推察する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地が潜在的に有する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており、実証的である。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるものの、先行する実勢価格の変化について硬直的であるため比準価格より低く求められたと見られる。よって、本件では市況を反映した比準価格に重視しつつ、収益価格を関連付け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 185,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。				
	代表標準地 標準地番号	標準地	北九州小倉北 5 - 14	公示価格				191,000 円/㎡	商業中心地への利便性に恵まれた立地にあり主に賃貸用高層マンションの建設が増加しており投資対象としての関心度が高まりつつある。			
	変動率	年間 +8.1%	半年間 +4.7%	特段の変動要因はない。								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 21099	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	東40 m市道		商業 (90,400)		
b	小倉北4C - 20158	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西5.8 m市道 北5.8 m 東1.8 m 三方路		商業 (100,348) 駐車付置義務		
c	小倉北4C - 20153	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西20 m国道		商業 (90,400) 居住誘導 内 その他		
d	小倉北4C - 20159	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南25 m国道		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	() 210,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	216,658	$\frac{100}{[98.0]}$	221,080	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	221,000	
b	() 182,722	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	191,060	$\frac{100}{[83.1]}$	229,916	画地 0.0 行政 0.0	230,000	
c	() 175,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,131	$\frac{100}{[76.8]}$	235,848	その他 0.0	236,000	
d	() 211,644	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	230,084	$\frac{100}{[110.0]}$	209,167	その他 0.0	209,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 230,000 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)
	36,359,007	8,045,124	28,313,883	24,435,400	3,878,483	(0.9332) 3,619,400	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	88,278,049 円 (177,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所・共同住宅	208.00	R C 11 F		1,989.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	499 ㎡	20.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1, 2 階はフロア貸し、3 ~ 10 階は 2 L D K (平均専有面積 5 5 ㎡) を想定			有効率の理由	89.8 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	206.00	60.0	123.60	2,700	333,720	4.0	1,334,880
2 ~	事務所	208.00	80.0	166.40	1,800	299,520	2.0	667,440
3 ~ 11	住宅	175.00	95.0	166.25	1,610	267,663	5.0	1,497,600
~							1.0	267,663
~							1.0	267,663
計		1,989.00	89.8	1,786.25		3,042,207		5,241,447
年額支払賃料							3,042,207 円 x 12ヶ月 = 36,506,484 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)							10,000 円/台 x 9 台 x 12ヶ月 + = 1,080,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							36,506,484 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,879,324 円	
以上計 + a+ - -							35,707,160 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							5,241,447 円 x 95.0 % x 1.00 % = 49,794 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,076,407 円 x 95.0 % x 0.2060 = 602,053 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 + + +							36,359,007 円 (72,864 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 4 C (賃) - 10104	4,137 (4,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	3,024	対象基準階の 月額実質賃料 2,802 円/㎡
b	小倉北 4 C (賃) - 10102	2,479 (2,433)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,662	月額支払賃料 (2,700 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	1,915,000 円	383,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,879,324 円	37,586,484 x	5.0 %
公租公課	土地 229,300 円	査定額	
	建物 3,255,500 円	383,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	383,000 円	383,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	383,000 円	383,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,045,124 円 (	16,122 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(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	383,000,000 円	設計監理料率 187,000 円 / m ² x 1,989.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	24,435,400 円 (48,969 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		36,359,007 円	
総費用		8,045,124 円	
純収益 -		28,313,883 円	
建物等に帰属する純収益		24,435,400 円	
土地に帰属する純収益 -		3,878,483 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,619,400 円 (7,253 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	88,278,049 円 (	177,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	55,800,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	31,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区赤坂海岸47番「赤坂海岸4-7」				地積(㎡)	1,442	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)	
	台形 1:1.2	工場	中小工場、倉庫の多い臨海工業団地	北13m市道	水道、下水	小倉3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 400m、南 0m、北 200m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 40m、規模 1,400㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に位置する臨海部の工業地域	街路	13m市道	交通施設	小倉駅北東方3km	法令工業(60,200)規制
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,700 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	当該地域は、小倉北区臨海部の工業地域であり、同一需給圏は、北九州市内の臨海部の工業地域である。需要者の中心はその規模により地場資本のみならず同一需給圏外からの需要も見込める。都市高速ほか新北九州空港を擁し、北九州市の都心部にも近接しており、交通アクセスは良好である。また、景気の回復に支えられ、企業の投資姿勢にも変化が見られ需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は規模等により、相当の幅があるものと考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近傍類似の取引事例から比較検討しており、市場性を反映した現実的な価格である。近隣地域は、自用の工場や倉庫等がほとんどであり、賃貸市場は未成熟であるので収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、前年価格との整合性、工業地の需給動向を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,900 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	北九州市の経済は、緩やかに持ち直している。輸出は横ばい。生産は持ち直している。設備投資は高めの水準にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	周辺の街路整備が進んでいる。		
変動率 年間 +2.1% 半年間 %		対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北4C - 10509	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北40 m国道		準工 (60,200) 居住誘導区域内		
b	小倉北4C - 10501	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西8 m市道		準工 (60,200) 居住誘導区域		
c	小倉南4C - 10205	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南17 m市道 北4 m 二方路		「調区」 (40,60) 居住外・都市外		
d	小倉南4C - 10704	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m県道		「調区」 (40,60)		
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	() 24,001	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	26,774	100 [72.3]	37,032	街路 交通・ 0.0	37,000	
b	() 51,368	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [97.0]	53,327	100 [138.0]	38,643	接近 環境 0.0	38,600	
c	() 37,676	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [96.9]	39,581	100 [102.9]	38,466	画地 行政 0.0	38,500	
d	() 28,755	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	34,032	100 [87.4]	38,938	その他 0.0	38,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +5.0	環境 -35.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +34.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,700 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			適切な造成事例が存しないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の倉庫・工場等を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	203,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区東港2丁目4番23「東港2-5-1」			地積(㎡)	5,107	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)					
	長方形 1:1.5	倉庫兼事務所 S2	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域	南東11m市道、北東側道	水道、下水	小倉1.8km	(その他) 臨港地区					
(2) 近隣地域	範囲	東 400m、西 300m、南 300m、北 200m			標準的使用	低層倉庫又は事業所の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 85m、規模 5,000㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	臨海部の工業地域	街路	11m市道	交通施設	小倉駅 北西方1.8km 法令 工専(60,200) 臨港地区 規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小工場等を中心とする成熟した工業地域であり、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、緩やかな上昇で推移すると予想される。										
(3) 最有効使用の判定	低層倉庫又は事業所の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	39,800 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、北九州市を中心に隣接市町を含む工業地域である。需要者は、地場の中規模資本の事業会社を中心に大規模資本の事業会社も含まれる。工場用地に対する需要は企業の設備投資の増加に伴い上向いており、流通業務用地に対する需要についても交通接近条件の良好な画地については、比較的高い状況にある。価格水準については、取引の目的及び規模は様々であり取引される価格にバラツキが大きく、その水準を把握するのは困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の中小規模の倉庫及び事業所等を主体とする工業地域であり、建物賃貸借がほとんどなく賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用はできなかった。標準価格については、市場において現実に成立した取引事例をもとに試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い標準価格を重視し、今後の需給動向等の推移に十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	対象標準地の標準価格(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	対象標準地の標準価格(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 38,900 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +2.3% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		小倉北区内の人口は大きな変化はない。景気は減速傾向にあるが、不動産取引は回復傾向が見られる。					
	地域要因		変動状況		地域要因		企業の設備投資の増加に伴い工場用地に対する需要は上向いており、地価についても緩やかな上昇傾向が続いている。					
	個別的要因		変動状況		個別的要因		不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉北4C - 21254	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西13 m市道 北東10 m 準角地		工業 (70,200)			
b	小倉南4C - 10205	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南17 m市道 北4 m 二方路		「調区」 (70,200) 居住外・都市外			
c	小倉南4C - 10704	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m県道		「調区」 (40,60)			
d	門司4C - 21252	北九州市門司区		建付地	()	不整形	南西25 m県道		「調区」 (40,60)			
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	() 39,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	44,035	$\frac{100}{[111.2]}$	39,600	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	39,600		
b	() 37,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	39,581	$\frac{100}{[100.0]}$	39,581	画地 0.0 行政 0.0	39,600		
c	() 28,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	34,032	$\frac{100}{[85.7]}$	39,711	その他 0.0	39,700		
d	() 43,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	44,332	$\frac{100}{[110.2]}$	40,229	その他 0.0	40,200		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.0	+3.0
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +8.0					
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0	0.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	0.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +6.0					
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					
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自己所有の中小規模の倉庫及び事業所が多い工業地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、賃貸市場が未成熟であり収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ