

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	12,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	57,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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 (m ²)	167	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	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 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	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	標準価格	73,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	57,800 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、J R 小倉駅から 3 . 5 km 圏内、比較的平坦な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選好性を有する勤労者世帯である。類似地域では、建売分譲業者が画地規模を細分し、総額 3 , 0 0 0 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 1 7 0 m ² 程度で 1 , 0 0 0 万円 ~ 1 , 5 0 0 万円、新築の戸建物件で 2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 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	標準価格は、近隣及び類似地域に所在する規範性の高い 2 事例の価格を重視し他の価格を勘案して求めており、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、標準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 -8.0 化 環境 0.0 要 環境 -12.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	北九州小倉北 - 6		[99.8]	100	100	[100.0]	71,700	
	公示価格 58,800 円 / m ²		100	[100.0]	[81.8]	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 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 -8.0 化 環境 0.0 要 環境 -12.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 71,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格形成要因		(一般的) 人口は微減傾向で推移。低金利政策等により、新設住宅着工戸数は回復しつつあり、マンションの販売率は好調を維持している。 (地域) 地域要因に変化はないが、周辺の売り物件情報等から判断して地価は上昇している。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。			
	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5C - 10713	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西6m市道		1住居 (60,200)					
b	小倉北5C - 11001	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南西6m市道		1住居 (60,200)					
c	小倉北5C - 10708	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北西6m市道		準工 (70,200)					
d	小倉北5C - 11201	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南4m市道		1住居 (60,160)					
e	小倉北5C - 20752	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	長方形	北東8m市道 南東6m 角地		1住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 66,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	73,742	$\frac{100}{[98.0]}$	75,247	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	() 95,310	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,072	$\frac{100}{[126.1]}$	76,187		75,200				
c	() 64,426	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,748	$\frac{100}{[90.9]}$	71,230		76,200				
d	() 70,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,020	$\frac{100}{[96.0]}$	75,021		71,200				
e	() 73,309	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,957	$\frac{100}{[100.0]}$	71,957		75,000				
									[100.0] 100	72,000				
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 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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-1.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	+30.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-10.0
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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,600 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	2,715,230	535,809	2,179,421	1,813,670	365,751	(0.9767) 357,229	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	9,654,838 円 (57,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,281	115,290	1.0	115,290
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,281	115,290	1.0	115,290
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		230,580		230,580
年額支払賃料					230,580 円 x 12ヶ月 = 2,766,960 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 (%))					2,766,960 円 x 4.0 % + 円 x % = 110,678 円			
以上計 + a+ - -					2,656,282 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					230,580 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,214 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 %) 230,580 円 x 96.0 % x 0.2563 = 56,734 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 + + +					2,715,230 円 (16,259 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5C(賃) - 20753	1,204 (1,204)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,267	対象基準階の 月額実質賃料 1,309 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 20852	1,189 (1,141)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [100.0]	1,351	月額支払賃料 (1,281 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	117,200 円	29,300,000 x	0.4 %
維持管理費	83,009 円	2,766,960 x	3.0 %
公租公課	土地 28,000 円	査定額	
	建物 249,000 円	29,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	535,809 円 (	3,208 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,300,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,813,670 円 (10,860 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,715,230 円	
総費用		535,809 円	
純収益 -		2,179,421 円	
建物等に帰属する純収益		1,813,670 円	
土地に帰属する純収益 -		365,751 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		357,229 円 (2,139 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	9,654,838 円 (	57,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	89,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	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	特記事項	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	90,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	62,400 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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	北九州小倉北(県) - 3	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	89,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +1.0 +2.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,500 円/㎡		価格変動 形成要 因の	〔一般的 要因〕	コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	地域内に特段の変動要因はないが、人気のある住宅地域で需要は堅調である。地価もやや強含んでいる。		
変動率 年間 +1.1% 半年間 %		〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北5C - 10811	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西4 m市道 南2 m 二方路		1 住居 (70,160)		
b	小倉北5C - 10713	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	小倉北5C - 21151	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西4 m市道		1 住居 (60,160)		
d	小倉北5C - 10803	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	小倉北5C - 11307	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.1 m市道 西 二方路		1 中専 (70,164)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 49,260	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [90.0]	100 [83.3]	66,035	100 [72.1]	91,588	街路 交通・ 0.0	91,600	
b	() 66,235	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	73,962	100 [83.5]	88,577	接近 環境 0.0	88,600	
c	() 51,125	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	55,672	100 [67.6]	82,355	画地 行政 0.0	82,400	
d	() 69,617	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	66,899	100 [71.7]	93,304	その他 0.0	93,300	
e	() 73,136	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	70,580	100 [70.7]	99,830	[100.0] 100	99,800	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0	画地 -16.7	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 -25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -35.0	画地 -7.8	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 +5.0	環境 -35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0	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： 90,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,038,117	620,540	2,417,577	1,949,850	467,727	(0.9767) 456,829	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	12,346,730 円 (62,400 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	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	1,290	129,000	1.0	129,000	1.0	129,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,290	129,000	1.0	129,000	1.0	129,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		258,000				258,000
年額支払賃料						258,000 円 x 12ヶ月 = 3,096,000 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 (%))						3,096,000 円 x 4.0 % 円 x % = 123,840 円				
以上計 + a+ - -						2,972,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						258,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,477 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 %) 258,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 63,480 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 + + +						3,038,117 円 (15,344 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5C(賃) - 20850	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 1,319 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 20852	1,189 (1,141)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,321	月額支払賃料 (1,290 円/㎡)
c	小倉北5C(賃) - 20851	1,072 (1,072)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,191	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	126,000 円	31,500,000 x	0.4 %
維持管理費	123,840 円	3,096,000 x	4.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 267,700 円	31,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	620,540 円 (	3,134 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,949,850 円 (9,848 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,038,117 円
総費用			620,540 円
純収益 -			2,417,577 円
建物等に帰属する純収益			1,949,850 円
土地に帰属する純収益 -			467,727 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			456,829 円 (2,307 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	12,346,730 円 (		62,400 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	72,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		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	北九州市小倉北区朝日ヶ丘3番20 「朝日ヶ丘7-23」				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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3 km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 14 m、			規模	180 m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	比準価格	92,000 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。自用の戸建て取引が中心で、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。比準価格の試算にあたって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、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 其 他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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 89,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的 要因〕	圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は高めの水準にあり、個人消費も緩やかに増加している。			
	- 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 +3.4 % 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5C - 20950	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	北西11 m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉北5C - 10103	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南東4 m市道		1住居 (60,160)		
c	小倉北5C - 20351	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	南東6 m市道 南西4 m 角地		1住居 (70,200)		
d	小倉北5C - 20352	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)		
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	() 91,166	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,183	100 [104.0]	93,445	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	93,400	
b	() 92,603	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	94,362	100 [104.0]	90,733	環境 0.0	90,700	
c	() 100,477	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	99,892	100 [106.0]	94,238	画地 0.0	94,200	
d	() 100,916	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100,435	100 [112.5]	89,276	行政 0.0 その他 0.0	89,300	
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 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	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： 92,000 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) () %	
						()	() %	
	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 5 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) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	8,700,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	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	北九州市小倉北区新高田1丁目176番「新高田1-21-3」				地積(㎡)	128	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東4.2 m 市道	水道、ガス、下水	南小倉600 m	(その他) (60,168)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 150 m程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.2 m市道	交通施設	南小倉駅南方600 m	法令 1 中専(60,168) 規制
(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	68,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	48,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。当該地域は、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が、駅に近く利便性も良いことから、近時、周辺のバス通り沿いでは低中層のアパートの建築が盛んである。需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で1000万円～1500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。主として自用目的での取引が支配的で、低層アパート等のほかは収益不動産もなく、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	北九州小倉北(県) - 12	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [86.3]	[100.0] 100	68,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,500 円/㎡		価格変動 形成要 因の	(一般的要因)	コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はないが、駅に近く利便性も良いため、周辺地域では低～中層のアパート建築が盛んであり、地価もやや強含む。			
変動率		年間 +0.7 %	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5C - 10812	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道 南西4.4 m 角地		1 中専 (70,180) 宅造規制区域		
b	小倉北5C - 10806	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ整形	南4.2 m道路		1 住居 (60,168) 宅造規制区域		
c	小倉北5C - 10804	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ整形	北東11.3 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200) 宅造規制区域		
d	小倉北5C - 10706	北九州市小倉北区				更地	()	不整形	南西5 m市道 南6 m 北西3.5 m 三方路		1 住居 (80,200)		
e	小倉北5C - 10807	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	ほぼ整形	南東3 m市道 南西2.8 m 角地		商業 (100,240)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 57,640	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	63,103	100 [97.0]	65,055	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	65,100		
b	() 70,058	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,899	100 [95.0]	74,631	環境 画地	0.0 0.0	74,600		
c	() 71,766	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	70,442	100 [104.8]	67,216	行政	0.0	67,200		
d	() 65,295	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [87.0]	77,303	100 [107.1]	72,178	その他	0.0	72,200		
e	() 81,752	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	82,816	100 [130.9]	63,267		[100.0] 100	63,300		
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	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 +0.38	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 0.0	画地 -13.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 -0.1	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： 68,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,027,766	422,956	1,604,810	1,367,990	236,820	(0.9767) 231,302	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	6,251,405 円 (48,800 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	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	1,230	86,100	1.0	86,100	1.0	86,100
2 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,230	86,100	1.0	86,100	1.0	86,100
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		172,200				172,200
年額支払賃料						172,200 円 x 12ヶ月 = 2,066,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						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 (%))						2,066,400 円 x 4.0 % 円 x % = 82,656 円				
以上計 + a+ - -						1,983,744 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						172,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,653 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 %) 172,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 42,369 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 + + +						2,027,766 円 (15,842 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5C(賃) - 11101	1,285 (1,258)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,353	対象基準階の 月額実質賃料 1,257 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 11006	1,249 (1,249)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,249	月額支払賃料 (1,230 円/㎡)
c	小倉北5C(賃) - 20752	1,261 (1,210)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,179	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	88,400 円	22,100,000 x	0.4 %
維持管理費	82,656 円	2,066,400 x	4.0 %
公租公課	土地 19,900 円	査定額	
	建物 187,800 円	22,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	422,956 円 (	3,304 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,100,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,367,990 円 (10,687 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,027,766 円
総費用			422,956 円
純収益 -			1,604,810 円
建物等に帰属する純収益			1,367,990 円
土地に帰属する純収益 -			236,820 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			231,302 円 (1,807 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	6,251,405 円 (		48,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスティ・リアルティ株式会社
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	139,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	84,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区片野新町 1 丁目 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) (その他)	
	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		
(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 特にない		街 6 m 市道	交通 片野駅南東方 650 m	法令 1 住居 (60,200)		
	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。生活利便性の良さから、一定規模以上の画地の土地の需要は旺盛で地価は当面上昇基調で推移すると予測。						
(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	106,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	77,900 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、収益物件の開発を目的とする不動産会社等である。モノレール駅徒歩圏内で都心部へのアクセスも良好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る。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 環境 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	86,500 円 / m ²	[101.2]	100	100	[100.0]	103,000	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %					
(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 100,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	(一般的) 小倉北区の人口は微減傾向。生活利便性の良い住宅地の地価動向は強含みが継続している。 (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、需要は旺盛である。地域要因に特段の変動はない。 (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5C - 10902	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北西3.2 m市道		1住居 (70,160)					
b	小倉北5C - 11310	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8.3 m市道 南東7.8 m 角地		近商 (100,200)					
c	小倉北5C - 20950	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	長方形	北西11 m市道		1住居 (60,200)					
d	小倉北5C - 21352	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南東12 m県道		1住居 (60,200) 居住誘導区域内					
e	小倉北5C - 21353	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)					
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	() 95,652	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	102,096	$\frac{100}{[88.5]}$	115,363	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	115,000			
b	() 105,116	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	106,953	$\frac{100}{[96.9]}$	110,375		0.0	110,000			
c	() 91,166	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,183	$\frac{100}{[96.3]}$	100,917		0.0	101,000			
d	() 104,862	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,427	$\frac{100}{[106.1]}$	102,193		0.0	102,000			
e	() 127,616	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	131,700	$\frac{100}{[113.3]}$	116,240		[100.0] 100	116,000			
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 +0.15	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	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	-11.0 0.0	環境 環境	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	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	+3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 106,000 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)
	44,621,588	9,874,684	34,746,904	30,754,100	3,992,804	(0.9578) 3,824,308	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	103,359,676 円 (77,900 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	1,428	895,356	1.0	895,356
2 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,428	895,356	1.0	895,356
3 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,428	895,356	1.0	895,356
4 ~	居宅	660.00	95.0	627.00	1,428	895,356	1.0	895,356
計		2,640.00	95.0	2,508.00		3,581,424		3,581,424
年額支払賃料						3,581,424 円 x 12ヶ月 = 42,977,088 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 (%))						42,977,088 円 x 4.0 % + 2,550,000 円 x 4.0 % = 1,821,084 円		
以上計 + a+ - -						43,706,004 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,581,424 円 x 96.0 % x 1.00 % = 34,382 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,581,424 円 x 96.0 % x 0.2563 = 881,202 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						44,621,588 円 (33,626 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5C(賃) - 11105	1,225 (1,225)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,392	対象基準階の 月額実質賃料 1,460 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 10907	1,698 (1,698)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[116.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,464	月額支払賃料 (1,428 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	2,132,000 円	533,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,821,084 円	45,527,088 x	4.0 %
公租公課	土地 325,100 円	査定額	
	建物 4,530,500 円	533,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	533,000 円	533,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	533,000 円	533,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,874,684 円 (	7,441 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9578
(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	533,000,000 円	設計監理料率 196,000 円 / m ² x 2,640.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	30,754,100 円 (23,176 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		44,621,588 円	
総費用		9,874,684 円	
純収益 -		34,746,904 円	
建物等に帰属する純収益		30,754,100 円	
土地に帰属する純収益 -		3,992,804 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,824,308 円 (2,882 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	103,359,676 円 (	77,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	7,840,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17外「黒原3-26-17」				地積(㎡)	126	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南4.5m 市道	水道、ガス、下水	小倉3.8km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60,180)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、			規模	150㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	4.5m市道	交通施設	小倉駅 南東方3.8km	法令 1中専(60,180) 規制 土砂災害警戒区域	
地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が密集する既存住宅地域で特に動きはない。街路条件がやや劣り土砂災害警戒区域でもあり新規物件に比し需要は弱含み。ただ、接近性、利便性等良好で地価は底打ち反転。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区内の南東部を中心とした一円の住宅地域。需要者の中心は、区内の居住者で地域に地縁性を有するあるいは市内の企業従事者たる個人が殆んどを占め、同一需給圏外からの転入者は見込めない。生活利便性は比較的良好であるが、画地規模、街路条件等がやや劣り、需要はやや弱含み。取引の中心となる価格帯は、土地のみで700~1000万円程度であり、新築建物付きの物件は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 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	標準地番号								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州小倉北(県) - 12								
(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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	62,100 円/㎡								
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	代表標準地 標準地 標準地番号								
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	59,000 円/㎡								
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	+0.2%	半年間	%		内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
<p>(一般的要因) コロナ禍の影響は希薄化しており、低金利、財政出動による不動産価格の支えや一定の実需が期待される。地価は横這いから微増傾向。</p> <p>(地域要因) 既存の住宅地域であり、特段の変動要因はない。新興住宅地との相対的競争力は劣るが、長期に及び下落から値頃感が生じている。</p> <p>(個別的要因) 特になし。</p>									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北5C - 10803	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 m 角地		1 中専 (70,200)		
b	小倉北5C - 21151	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西4 m市道		1 住居 (60,160)		
c	小倉北5C - 10713	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	小倉北5C - 10712	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	小倉北5C - 11307	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.1 m市道 西 二方路		1 中専 (70,164)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 69,617	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	66,899	100 [107.5]	62,232	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	62,200	
b	() 51,125	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	55,672	100 [88.2]	63,120	環境 0.0	63,100	
c	() 66,235	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	73,962	100 [124.3]	59,503	画地 0.0	59,500	
d	() 48,687	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [64.1]	76,486	100 [120.0]	63,738	行政 0.0	63,700	
e	() 73,136	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	70,580	100 [113.1]	62,405	その他 0.0 [100.0] 100	62,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +16.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	画地 -10.0	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 +5.0	環境 +12.0	画地 -35.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0	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： 62,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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	5,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	44,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	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)		
	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	(その他) 宅造規制区域 (60,160)		
(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て、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	57,600 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、実証的価格が得られた。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	[]			
(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	59,000 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	57,300		
	変動率	年間 +5.1 %	半年間	%					
(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 54,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	(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5C - 10812	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道 南西4.4 m 角地		1中専 (70,180) 宅造規制区域		
b	小倉北5C - 10501	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		1中専 (60,200)		
c	小倉北5C - 10601	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北西4 m市道 北東2.5 m 角地		1中専 (70,160) 宅造規制区域		
d	小倉北5C - 10810	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m道路		1住居 (60,160) 宅造規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 57,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	63,103	$\frac{100}{[108.2]}$	58,321	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,300	
b	() 47,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,462	$\frac{100}{[80.7]}$	60,052	画地 0.0 行政 0.0	60,100	
c	() 42,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	45,798	$\frac{100}{[83.2]}$	55,046	その他 0.0	55,000	
d	() 39,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,949	$\frac{100}{[74.2]}$	53,840	その他 0.0	53,800	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 北九州システム鑑定. Values: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 73,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,000 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 5年1月], 66,000 円/㎡, 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (北九州市小倉北区寿山町511番), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market analysis. Row (10) includes a table for price fluctuations (変動率, 年間 +2.4%, 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5C - 10709	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西4 m市道 北4 m 角地		準工 (80,200)		
b	小倉北5C - 10704	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	北西3 m市道		1 住居 (60,160) 一部2 住居		
c	小倉北5C - 10706	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西5 m市道 南6 m 北西3.5 m 三方路		1 住居 (80,200)		
d	小倉北5C - 11202	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西6 m市道 北東5 m 南東6 m 三方路		1 中専 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 76,722	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	75,594	100 [85.5]	88,414	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	88,400	
b	() 84,637	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [90.0]	100 [95.0]	100,574	100 [111.6]	90,120	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	90,100	
c	() 65,295	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [87.0]	77,303	100 [92.2]	83,843	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	83,800	
d	() 62,980	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	69,635	100 [82.9]	83,999	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,000	
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 +0.08	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -13.0	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 -6.0	環境 -10.0	画地 -8.2	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： 86,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)	
	24,686,115	5,058,593	19,627,522	17,641,500	1,986,022	(0.9540) 1,894,665	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	51,207,162 円 (58,500 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 4 9 ㎡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	1,350	344,250	1.0	344,250	1.0	344,250
~ 2	住宅	300.00	90.0	270.00	1,378	372,060	1.0	372,060	1.0	372,060
~ 3	住宅	300.00	90.0	270.00	1,378	372,060	1.0	372,060	1.0	372,060
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		2,096,370		2,096,370		2,096,370
年額支払賃料					2,096,370 円 x 12ヶ月 = 25,156,440 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 (%))					25,156,440 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 1,006,258 円					
以上計 + a+ - -					24,150,182 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,096,370 円 x 96.0 % x 1.00 % = 20,125 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 %) 2,096,370 円 x 96.0 % x 0.2563 = 515,808 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 + + +					24,686,115 円 (28,213 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 5 C (賃) - 20651	1,393 (1,285)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,436	対象基準階の月額実質賃料 1,409 円/㎡
b	小倉北 5 C (賃) - 20850	1,280 (1,255)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,381	月額支払賃料 (1,378 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	1,140,000 円	285,000,000 x	0.4 %
維持管理費	754,693 円	25,156,440 x	3.0 %
公租公課	土地 171,400 円	査定額	
	建物 2,422,500 円	285,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	285,000 円	285,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	285,000 円	285,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,058,593 円 (	5,781 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9540
(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	285,000,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 1,720.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,641,500 円 (20,162 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,686,115 円
総費用			5,058,593 円
純収益 -			19,627,522 円
建物等に帰属する純収益			17,641,500 円
土地に帰属する純収益 -			1,986,022 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,894,665 円 (2,165 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	51,207,162 円 (		58,500 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) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	65,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	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 2 1 番 6 6 「井堀 3 - 2 1 - 4 8」			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)		
	正方形 1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 6.1 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 5 km	(その他) 地区計画等 (60,120)		
(2) 近隣地域	範囲	東 47 m、西 25 m、南 86 m、北 33 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14.4 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	低層戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	街路	北西側 6 m 市道	交通施設	小倉駅 南西方 5 km	法令 1 住居 (60,120) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないものの近年、周辺地域では低金利政策を背景に住宅需要が拡大している。今後の金融政策如何ではあるが同様の傾向が続くと予測する。							
(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	90,000 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	小倉北区西部において中規模の戸建住宅地が区画整然と建ち並び住宅地域であり、同一需給圏は小倉北区内において同程度の地価水準にある戸建住宅地域である。主たる需要者はエンドユーザー及び戸建住宅地の販売、仲介を取扱う不動産業者等で、中心となる土地の取引価格は 1,800 万円 ~ 2,000 万円であり、用地不足が強まる市況にあっては古旧化した中古不動産の買取りは既存の建物解体撤去費用が上乗せとなり高額取引の要因となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により標準価格のみ求めることになった。主たる需要者はエンドユーザー等であり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた標準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。また指定基準地から標準地との均衡を有し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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	89,000 円 / ㎡	[103.4]	100	100	[100.0]	90,500		
			100	[100.0]	[101.7]	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 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	景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。		
	変動率	年間	%	半年間	%	要因	区画整然とした住宅地域として成熟しており、且つ特段の変動要因は無い事から現状を維持し、安定した市況が続くものと予測する。		
						要因	特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北5C - 10103	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南東4 m市道		1住居 (60,160)		
b	小倉北5C - 20450	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南6 m市道 北3.6 m 二方路		1中専 (70,200)		
c	小倉北5C - 10101	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	北東11 m市道		1住居 (60,200)		
d	小倉北5C - 20151	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)		
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	() 92,603	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,362	$\frac{100}{[98.0]}$	96,288	街路 交通・ 0.0	96,300	
b	() 91,371	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	100,999	$\frac{100}{[103.0]}$	98,057	接近 環境 0.0	98,100	
c	() 74,870	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,218	$\frac{100}{[90.6]}$	84,126	画地 行政 0.0	84,100	
d	() 80,551	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	87,394	$\frac{100}{[96.0]}$	91,035	その他 0.0	91,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.17	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 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -7.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	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： 90,000 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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 10	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	9,730,000 円	1㎡当たりの価格	45,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	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	北九州市小倉北区篠崎4丁目1551番27 「篠崎4-7-31」				地積(㎡)	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 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4m 市道	水道、ガス、下水	南小倉1.5km	(その他) 宅造規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	南小倉駅南西方1.5km	法令 1低専(50,80) 規制 宅造規制区域
(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	45,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。当該地域は、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が、やや高台にあるため需要がやや弱いと感じる。需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で1000万円～1500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。近隣地域は、中小規模の住宅が建ち並ぶやや高台の住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定したが、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、当該比準価格は妥当なものと判断できた。							
(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	標準 街路 地
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 行政 その他 其他 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 行政 その他 其他 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 円/㎡		価格変動形成要因	(一般的要因)	コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はないが、高台にあるため需要はやや弱い、地価水準は、ほぼ横ばい傾向で推移している。			
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北5C - 10816	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東5m市道 西4m 角地		1 低専 (60,80) 宅造規制区域		
b	小倉北5C - 10810	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南4m道路		1 住居 (60,160) 宅造規制区域		
c	小倉北5C - 11103	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南4m私道 西2.4m 角地		1 住居 (60,160) 宅造工事規制区域		
d	小倉北5C - 10601	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北西4m市道 北東2.5m 角地		1 中専 (70,160) 宅造工事規制区域		
e	小倉北5C - 10501	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	西6m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,389	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [87.4]	39,465	100 [86.7]	45,519	街路 交通・ 0.0	45,500	
b	() 39,949	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,949	100 [85.9]	46,506	接近 環境 0.0	46,500	
c	() 39,559	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,900	100 [85.0]	45,765	画地 行政 0.0	45,800	
d	() 42,852	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [96.0]	45,798	100 [104.0]	44,037	その他 0.0	44,000	
e	() 47,935	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,462	100 [104.0]	46,598	[100.0] 100	46,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	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 -12.6	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -4.0	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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県) - 11	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	4,830,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	36,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区都 1 丁目 1 0 1 3 番 1 8 「都 1 - 1 5 - 1 8」				地積 (m ²)	(110)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	ほぼ整形 1 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び丘陵地斜面の住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉 4 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 200 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 10 m、規模 100 m 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	なし	街 路	4 . 5 m 市道	交通 施設	小倉駅 南西方 4 km	法令 規制	1 中専 (60,180)
(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	43,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区の価格水準が低い住宅地域の範囲。需要者の中心は小倉北区在住または小倉北区に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は、古くに造成された住宅団地で、細街路が多くかつ傾斜地であることから、車両での往来にやや難がある地域であり、かつ環境的にも優れないため、需要は極めて低調。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は、総額で 3 0 0 0 万円、土地のみであれば 1 5 0 0 万円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	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,200 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動形状要因の	(- 一般的要因)	新型コロナウイルスが収束し、経済は回復基調にあるが、ロシアのウクライナ侵攻による今後の世界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						(- 地域要因)	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 -2.9 % 半年間 %				(- 個別的要因)	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5C - 10501	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		1 中専 (60,200)	
b	小倉北5C - 10701	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北3.8 m市道		1 中専 (60,160) 宅造規制区域	
c	小倉北5C - 10601	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北西4 m市道 北東2.5 m 角地		1 中専 (70,160) 宅造工事規制区域	
d	小倉北5C - 10813	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東4.1 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域	
e	小倉北5C - 10810	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m道路		1 住居 (60,160) 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	() 47,935	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,880	100 [100.0]	46,880	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	46,900
b	() 54,052	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,052	100 [118.9]	45,460	環境 0.0 画地 0.0	45,500
c	() 42,852	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	44,638	100 [107.5]	41,524	行政 0.0	41,500
d	() 43,671	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	44,339	100 [97.3]	45,569	その他 0.0	45,600
e	() 39,949	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,949	100 [99.9]	39,989	[100.0] 100	40,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +19.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.5 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.5 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,900 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, トラスト・リアルティ株式会社. Row 1: 北九州小倉北(県) - 12, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 村上 知子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 47,000 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, including location, area, surrounding environment, and market characteristics.

(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5C - 21354	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	
b	小倉北5C - 21355	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	
c	小倉北5C - 21356	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	西4 m市道		1 中専 (60,160)	
d	小倉北5C - 21357	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)	
e	小倉北5C - 10812	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道 南西4.4 m 角地		1 中専 (70,180) 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	() 43,689	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	50,199	100 [86.5]	58,034	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	58,000
b	() 56,771	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [90.0]	100 [90.9]	70,296	100 [119.2]	58,973	環境 0.0	59,000
c	() 59,136	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	65,168	100 [109.8]	59,352	画地 0.0	59,400
d	() 65,027	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	63,242	100 [108.7]	58,180	行政 0.0	58,200
e	() 57,640	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	63,103	100 [107.2]	58,865	その他 0.0 [100.0] 100	58,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -14.1	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 -4.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	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 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +17.0		
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -9.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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) - 13	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	73,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	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21番12「中井1-21-15」			地積 (㎡)	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 W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	西6m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前1.5km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 200m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.3m、奥行 約 15m、規模			200㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	旧来からの戸建住宅、共同住宅が混在する既成住宅地域	街路	6m市道	交通施設	九工大前駅 南東方 1.5km		
	地域要因の将来予測	住宅地域としての熟成度を増しつつ推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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	戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]				
		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	北九州小倉北(県) - 12								
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100.0]				
	59,000 円/㎡	100	[100.0]	[80.4]	100	73,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	北九州市の経済は、回復している。小倉北区の人口は微減傾向。高齢化率の上昇は緩やかである。			
	- 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/㎡				(地域要因)	小倉北区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。			
	変動率	年間	+2.1 %	半年間	(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

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5C - 10101	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	北東11 m市道		1住居 (60,200)				
b	小倉北5C - 20150	北九州市小倉北区		底地	()	長方形	西7 m市道		1中専 (60,200)				
c	小倉北5C - 10908	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北西11 m市道		1住居 (60,200)				
d	小倉北5C - 20450	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南6 m市道 北3.6 m 二方路		1中専 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 74,870	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,218	$\frac{100}{[103.0]}$	73,998	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	() 107,974	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,565	$\frac{100}{[136.2]}$	81,178		81,200			
c	() 85,926	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,277	$\frac{100}{[122.2]}$	73,058		73,100			
d	() 91,371	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	107,717	$\frac{100}{[146.0]}$	73,779		73,800			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.18	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	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 +39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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 +46.0	画地 -12.8	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： 73,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの戸建住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	87,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区金鶏町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6m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 150m、西 100m、南 20m、北 70m			標準的使用	中低層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	6m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	一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。生活利便性が比較的良好なことから需給は安定しており、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地					(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	88,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	72,000 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、小倉北区西部を中心とした住宅地域である。主な需要者は一般個人等で圏外からの流入も認められる。小倉北区では利便性の良いエリアやマンション適地では需要が底堅い。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好でマンション適地でもあることから需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、画地規模、建物の用途、築年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、一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域であるが、自己使用目的の取引も多く、用途も多様なため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、小倉北区都心部外延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			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年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 86,500 円/㎡			価格変動状況要因の	変動要因	住宅地需要は利便性の良いエリアは底堅いが、傾斜地や街路の劣るエリア、郊外部の需要は弱く二極化が進展している。	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	+1.2 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北5C - 10204	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉北5C - 10812	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.5m市道 南西4.4m 角地		1中専 (70,180) 宅造規制区域		
c	小倉北5C - 10905	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東5.8m市道 北6m 南5.8m 三方路		近商 (100,200)		
d	小倉北5C - 10804	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東11.3m市道 南東4m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域		
e	小倉北5C - 10806	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南4.2m道路		1住居 (60,168) 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	() 79,741	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,140	100 [91.8]	87,298	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	87,300	
b	() 57,640	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	63,103	100 [75.6]	83,470	環境 0.0 画地 0.0	83,500	
c	() 107,935	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	103,618	100 [115.5]	89,713	行政 0.0	89,700	
d	() 71,766	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	70,442	100 [82.4]	85,488	その他 0.0	85,500	
e	() 70,058	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,899	100 [78.2]	90,664	[100.0] 100	90,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -28.0	画地 +2.0	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 +10.0	環境 +5.0	画地 +5.0	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 -20.0	画地 +3.0	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 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	88,600 円 / ㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,171,965	1,666,833	6,505,132	5,577,190	927,942	(0.9767) 906,321	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	24,495,162 円 (72,000 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	180.00	S 3 F		540.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	340 ㎡	14.0 m x 23.5 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	タイプは 1 K・専有面積約 3 6 ㎡ ~ 4 0 ㎡			有効率の理由	88.3 %	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 (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	住宅	180.00	85.0	153.00	1,400	214,200	1.0	214,200	1.0	214,200
2 ~ 3	住宅	180.00	90.0	162.00	1,360	220,320	1.0	220,320	1.0	220,320
~										
~										
~										
計		540.00	88.3	477.00		654,840		654,840		654,840
年額支払賃料						654,840 円 x 12ヶ月 = 7,858,080 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,858,080 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % = 333,523 円				
以上計 + a+ - -						8,004,557 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						654,840 円 x 96.0 % x 1.00 % = 6,286 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 %) 654,840 円 x 96.0 % x 0.2563 = 161,122 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						8,171,965 円 (24,035 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 5 C (賃) - 10201	1,285 (1,285)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,353	対象基準階の月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	小倉北 5 C (賃) - 10202	1,418 (1,391)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,493	月額支払賃料 (1,400 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	360,400 円	90,100,000 x	0.4 %
維持管理費	291,833 円	8,338,080 x	3.5 %
公租公課	土地 68,600 円	査定額	
	建物 765,800 円	90,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	90,100 円	90,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	90,100 円	90,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,666,833 円 (	4,902 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	90,100,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 540.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,577,190 円 (16,404 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,171,965 円
総費用			1,666,833 円
純収益 -			6,505,132 円
建物等に帰属する純収益			5,577,190 円
土地に帰属する純収益 -			927,942 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			906,321 円 (2,666 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	24,495,162 円 (		72,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	会社名	花田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	花田 宏治

鑑定評価額	16,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 74,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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) 地区計画等 (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	特記事項	ゼロ・カーボンコンセプトに開発された住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	城野駅 北方 440 m 法令 1 住居 (60,120) 地区計画等 規制			
	地域要因の将来予測	環境未来都市の名の下にゼロ・カーボンコンセプトとして開発された地域の一画にあり、周辺の既存地域とは一線を画している。開発販売から日が浅く、変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測する								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	98,000 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	城野駅北側に開発された住宅地域で同一需給圏は小倉北区内において同程度の地価水準にある戸建住宅地域である。主たる需要者はエンドユーザー及び戸建住宅地の販売、仲介を取扱う不動産業者等で、中心市街地の外縁部にあり、日常の利便性とゼロ・カーボン等の先進的居住環境を備えた住宅地域として人気がある。中心となる土地の取引価格帯は 1,700 万円 ~ 2,300 万円を維持している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により標準価格のみ求めることになった。主たる需要者はエンドユーザー等であり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた標準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。また指定基準地から標準価格との均衡を有し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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円 / m ²		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉北(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	89,000 円 / m ²	[103.4]	100	100	[100.0]	98,800		0.0	地 街路 -3.0
	89,000 円 / m ²		100	[100.0]	[93.1]	100		0.0	0.0	域 交通 +1.0
								0.0	0.0	要 環境 -5.0
								0.0	0.0	因 行政 0.0
								0.0	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 91,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動要因		(一般的要因) 景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。 (地域要因) 北九州市東部の市街地にカーボンニュートラルを取り入れて開発された住宅地域であり注目度は高く、当面は現状を維持すると予測する。 (個別的要因) 特段の変動要因はない。			
	変動率	年間 +7.7 %	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5C - 10102	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西3.8 m市道		近商 (90,200)		
b	小倉北5C - 11001	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5C - 20152	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西5.5 m市道		1住居 (660,200)		
d	小倉北5C - 20153	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6.4 m市道 北西6 m 角地		近商 (100,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 97,537	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	102,109	$\frac{100}{[95.0]}$	107,483	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	() 95,310	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,310	$\frac{100}{[96.0]}$	99,281		107,000	
c	() 86,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,768	$\frac{100}{[95.0]}$	99,756		99,300	
d	() 95,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	94,720	$\frac{100}{[97.8]}$	96,851		99,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			96,900	
									[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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	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 :	98,000 円 / ㎡]		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, トラスト・リアルティ株式会社. Row 1: 北九州小倉北(県) - 16, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 村上 知子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 79,000 円/㎡, 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)指定基準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北5C - 21358	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北東5.6 m市道		商業 (90,336)	
b	小倉北5C - 21359	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)	
c	小倉北5C - 10807	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	南東3 m市道 南西2.8 m 角地		商業 (100,240)	
d	小倉北5C - 21360	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	
e	小倉北5C - 21361	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)	
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	() 90,300	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	95,537	100 [101.7]	93,940	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	93,900
b	() 91,667	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	115,370	100 [122.5]	94,180	環境 0.0 画地 0.0	94,200
c	() 81,752	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	82,816	100 [87.6]	94,539	行政 0.0	94,500
d	() 92,340	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	92,612	100 [98.5]	94,022	その他 0.0	94,000
e	() 89,619	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	92,516	100 [98.5]	93,925	[100.0] 100	93,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +19.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.10	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 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 94,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	19,413,987	4,737,145	14,676,842	13,674,900	1,001,942	(0.9578) 959,660	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	25,936,757 円 (75,400 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	110.00	R C 10 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 準防	90 %	400 %	366 %	344 ㎡	10.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 6.1 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K 約 3 3 ㎡ / 1 戸			有効率 の理由	90.0 %	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 ~ 1		110.00	90.0	99.00	1,570	155,430	1.0	155,430	1.0	155,430
2 ~ 10		110.00	90.0	99.00	1,621	160,479	1.0	160,479	1.0	160,479
~										
~										
~										
計		1,100.00	90.0	990.00		1,599,741				1,599,741
年額支払賃料						1,599,741 円 x 12ヶ月 = 19,196,892 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 5台 x 12ヶ月 + = 600,000 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 (%))						19,196,892 円 x 4.0 % + 600,000 円 x 4.0 % = 791,876 円				
以上計 + a+ - -						19,005,016 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,599,741 円 x 96.0 % x 1.00 % = 15,358 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 %) 1,599,741 円 x 96.0 % x 0.2563 = 393,613 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 + + +						19,413,987 円 (56,436 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 5 C (賃) - 21250	1,547 (1,488)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,628	対象基準階の 月額実質賃料 1,657 円/㎡
b	小倉北 5 C (賃) - 10303	1,803 (1,729)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,685	月額支払賃料 (1,621 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,185,000 円	237,000,000 x	0.5 %
維持管理費	989,845 円	19,796,892 x	5.0 %
公租公課	土地 73,800 円	査定額	
	建物 2,014,500 円	237,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	237,000 円	237,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	237,000 円	237,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,737,145 円 (	13,771 円 / m ²)	(経費率 24.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9578
(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	237,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² x 1,100.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	13,674,900 円 (39,753 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,413,987 円
総費用			4,737,145 円
純収益 -			14,676,842 円
建物等に帰属する純収益			13,674,900 円
土地に帰属する純収益 -			1,001,942 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			959,660 円 (2,790 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	25,936,757 円 (		75,400 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	138,000,000 円		1㎡当たりの価格	685,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	540,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	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) 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25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉350 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模			200㎡程度、形状 正方形			
	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350 m	法令 商業 (100,500) 防火 駐車付置義務	規制	
	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需要は認められる。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	700,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	539,000 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、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、利便性や環境に優れており、店舗のほか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 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 660,000 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	<p>〔一般的要因〕 圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は高めの水準にあり、個人消費も緩やかに増加している。</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 +3.8 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北5C - 20353	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				
b	小倉北5C - 20354	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				
c	小倉北5C - 20356	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)				
d	小倉北5C - 11205	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西25 m市道 西3.7 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
e	小倉北5C - 20355	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		商業 (100,360)				
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	() 980,776	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[141.1]}$	760,432	$\frac{100}{[108.0]}$	704,104	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	() 907,177	$\frac{100}{[140.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	673,148	$\frac{100}{[97.0]}$	693,967		704,000 694,000			
c	() 611,712	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	611,712	$\frac{100}{[86.2]}$	709,643		710,000			
d	() 570,213	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	635,452	$\frac{100}{[91.7]}$	692,968		693,000			
e	() 496,769	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	502,233	$\frac{100}{[71.3]}$	704,394	[100.0] 100	704,000			
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 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +4.5	行政 +35.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 700,000 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)
	21,232,439	4,347,668	16,884,771	12,586,800	4,297,971	(0.9571) 4,113,588	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	108,252,316 円 (539,000 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	4,300	532,125	4.0	2,128,500
							2.0	1,064,250
2 ~	店舗	165.00	75.0	123.75	3,000	371,250	4.0	1,485,000
							2.0	742,500
3 ~ 6	住宅	165.00	85.0	140.25	1,600	224,400	1.0	224,400
							1.0	224,400
~								
~								
計		990.00	81.7	808.50		1,800,975		4,511,100
								2,704,350
年額支払賃料				1,800,975 円 x 12ヶ月 = 21,611,700 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 (%))				21,611,700 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,080,585 円				
以上計 + a+ - -				20,531,115 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,511,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 42,855 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 %) 2,704,350 円 x 95.0 % x 0.2563 = 658,469 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				21,232,439 円 (105,634 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5C(賃) - 10301	4,013 (4,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,224	対象基準階の 月額実質賃料 4,498 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 20304	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 (4,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,020,000 円	204,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	864,468 円	21,611,700 ×	4.0 %
公租公課	土地 321,200 円	査定額	
	建物 1,734,000 円	204,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	204,000 円	204,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	204,000 円	204,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,347,668 円 (	21,630 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	204,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² × 990.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 × 40 % +	仕上部分 0.0566 × 30 % +
			設備部分 0.0889 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	12,586,800 円 (62,621 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,232,439 円	
総費用		4,347,668 円	
純収益 -		16,884,771 円	
建物等に帰属する純収益		12,586,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,297,971 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,113,588 円 (20,466 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	108,252,316 円 (	539,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	49,400,000 円	1㎡当たりの価格	273,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区室町2丁目242番1「室町2-11-19」				地積(㎡)	181	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1.2:1	店舗兼事務所 RC 5	事務所ビル、駐車場等が見られる既成の商業地域	北東16m 市道	水道、ガス、下水	西小倉100m	(その他) 駐車場整備地区(90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 0m、北 50m			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 16m、奥行 約 13.5m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西小倉駅 南東方100m	法令規制	商業(80,400)準防 駐車場整備地区	
(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	279,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	194,000 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、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心である。近年、JR西小倉駅の周辺においては、分譲マンションや賃貸マンションの建設が散見され、交通利便性が良好であることと相俟って土地需要は強含みで推移している。地価水準については、規模等によりバラつきが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗や事務所を中心して共同住宅も見られる商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として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			
(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
	北九州小倉北(県) 5 - 6	[109.9] / 100	100 [100.0]	100 [89.6]	[100.0] / 100	272,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 267,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕		人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。コロナ禍からの回復に伴い取引価格については全体的に上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		駅近くに存する商業地域で需要は安定的に推移しており、地価についても強含みで推移している。		
変動率 年間 +2.2% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因は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5C - 10909	北九州市小倉北区				更地	()	不整形	東11m市道 北5.5m 角地		商業 (100,400)			
b	小倉北5C - 11306	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南西29.8m市道		商業 (100,400)			
c	小倉北5C - 11351	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	東17.7m市道		商業 (90,400)			
d	小倉北5C - 10912	北九州市小倉北区				更地	()	長方形	南西30m国道		商業 (100,400)			
e	小倉北5C - 10402	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南東18m県道 南西4.8m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 183,468	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [99.9]	187,508	100 [69.9]	268,252	街路 交通・ 接近	0.0	268,000			
b	() 255,002	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	288,719	100 [100.8]	286,428	環境 画地	0.0	286,000			
c	() 239,013	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	245,466	100 [88.2]	278,306	行政	0.0	278,000			
d	() 319,375	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	325,763	100 [112.2]	290,341	その他	0.0	290,000			
e	() 185,589	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	183,607	100 [65.3]	281,175	[100.0] 100	0.0	281,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-28.0 0.0
b	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+3.0 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	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-34.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 279,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,635,246	3,107,312	10,527,934	9,131,600	1,396,334	(0.9571) 1,336,431	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	35,169,237 円 (194,000 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 (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	店舗	144.00	70.0	100.80	2,800	282,240	4.0	1,128,960	2.0	564,480
2 ~ 5	住宅	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)					敷金等により担保されるので計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					13,962,240 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5C(賃) - 10903	1,883 (1,844)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,883	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 11202	2,098 (2,088)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,771	月額支払賃料 (1,800 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	740,000 円	148,000,000 x	0.5 %
維持管理費	698,112 円	13,962,240 x	5.0 %
公租公課	土地 115,200 円	査定額	
	建物 1,258,000 円	148,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,107,312 円 (	17,167 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	148,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² x 720.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,131,600 円 (50,451 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			3,107,312 円
純収益 -			10,527,934 円
建物等に帰属する純収益			9,131,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,396,334 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,336,431 円 (7,384 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	35,169,237 円 (		194,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスティ・リアルティ株式会社
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	47,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	475,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	350,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	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 2 5 9 番 3 「魚町 2 - 1 - 1 5」			地積 (m ²)	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 16 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉 550 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 30 m			標準的使用	店舗・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 1.6 m 県道	交通 小倉駅南西方 550 m	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。コロナ禍の影響も薄れ、百貨店方面への人の流入も含め通行量は比較的多く、繁華性も回復してきていることから、今後は上昇基調と予測する。						
(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	479,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	412,000 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、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。周辺の商店街内では、コロナ禍による影響を受け、昨年までは空きテナントも見られたが、人流の回復等によりに繁華性も回復しており、今後は、長期的には上昇基調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、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る。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参照し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。							
(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 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[]	100	100	[]		
	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 460,000 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 +3.3 % 半年間 %
								変 動 形 成 要 因 の
								{ 一般的 要因 } コロナ禍も明け、景気は緩やかに持ち直している。小倉北区中心部の繁華街では人出は回復し、商況も改善しつつある。
								{ 地域 要因 } 近隣地域は、小倉北区中心部の商業地域である。地域要因に特段の変動はない。
								{ 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5C - 21362	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5C - 21363	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)					
c	小倉北5C - 10912	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西30 m国道		商業 (100,400)					
d	小倉北5C - 11205	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西25 m市道 西3.7 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区 その他					
e	小倉北5C - 20650	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西35.6 m国道 北東7.8 m 北西2.8 m 三方路		商業 (100,500) 駐車付置義務 特別用途地区					
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	() 501,282	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	532,916	$\frac{100}{[116.5]}$	457,439	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	480,000			
b	() 323,696	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	341,499	$\frac{100}{[76.3]}$	447,574			470,000			
c	() 319,375	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	325,763	$\frac{100}{[76.3]}$	426,950			448,000			
d	() 570,213	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	571,907	$\frac{100}{[125.7]}$	454,978			478,000			
e	() 434,528	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	457,636	$\frac{100}{[98.8]}$	463,194		[105.0] 100	486,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+12.0
b	正常	% / 月 +0.26	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	-18.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-28.0
d	正常	% / 月 +0.43	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+22.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -4.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 479,000 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)
	9,915,852	2,171,754	7,744,098	6,056,210	1,687,888	(0.9527) 1,608,051	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	41,232,077 円 (412,000 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	4,195	220,238	4.0	880,952
							2.0	440,476
~ 2	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,650	159,000	4.0	636,000
							2.0	318,000
3 ~ 5	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,550	153,000	4.0	612,000
							2.0	306,000
~	塔屋	20.00						
~								
計		395.00	74.1	292.50		838,238		3,352,952
								1,676,476
年額支払賃料				838,238 円 x 12ヶ月 = 10,058,856 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 (%))				10,058,856 円 x 5.0 % + 円 x % = 502,943 円				
以上計 + a+ - -				9,555,913 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,352,952 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,853 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 %) 1,676,476 円 x 95.0 % x 0.2060 = 328,086 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 + + +				9,915,852 円 (99,159 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5C(賃) - 10301	4,013 (4,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,269	対象基準階の 月額実質賃料 4,353 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 10401	3,904 (3,660)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,436	月額支払賃料 (4,195 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	459,500 円	91,900,000 x	0.5 %
維持管理費	402,354 円	10,058,856 x	4.0 %
公租公課	土地 345,000 円	査定額	
	建物 781,100 円	91,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	91,900 円	91,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	91,900 円	91,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,171,754 円 (	21,718 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	91,900,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 395.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,056,210 円 (60,562 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,915,852 円
総費用			2,171,754 円
純収益 -			7,744,098 円
建物等に帰属する純収益			6,056,210 円
土地に帰属する純収益 -			1,687,888 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,608,051 円 (16,081 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	41,232,077 円 (		412,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	45,800,000 円	1㎡当たりの価格	440,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	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	北九州市小倉北区魚町2丁目75番「魚町2-3-4」				地積(㎡)	104	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火		
	長方形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 4	小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ中心部の商業地域	北4m 市道	水道、ガス、下水	小倉400m	(その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,320)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 0m、北 20m			標準的使用	中低層の店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 13m、			規模	100㎡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 南方400m	法令 商業(100,320) 防火 駐車場整備地区 特別用途地区	
	地域要因の将来予測	中心部の小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域。消費構造の変化から店舗構成が変わり、物販店を置き去りに飲食店等の新たな需要が喚起され、コロナ禍の希薄化とともに回復基調。							
(3)最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	448,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	360,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉北区中心部の一円の商業地域。需要者の中心は、同圏内に地縁性をもつ個人、法人事業者、地場の不動産業者等であるが、圏外からの参入も見られる。専門店の高度に集積するアーケード街の一角にあるが、郊外型店舗との競合、福岡市への消費流出から需要は弱含みで推移してきた。飲食店を中心に新たな需要が喚起されていたが、コロナ禍の直撃を受け低迷。ただ、希薄化とともに回復の緒についている。中心価格帯は規模によるが6千万円程度。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、自用の店舗のほか、後継者難による廃業店舗の賃貸物件も混在している。テナントの入れ替わりも多い中で適正な賃料水準は見だし難く、アーケード街による下層階への利用の集中から収益面への制約も多く収益価格の規範性は相対的に劣る。従って、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公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 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 427,000 円/㎡		価格変動状況 要因	変動率	年間	+3.0 %	半年間	%	
	- 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/㎡								
				(一般的要因)	既存の商業地は人口減、構造の問題を抱えながらも、コロナ禍の影響の希薄化とともに、低金利政策、店舗構成の変化から需要は好転。				
				(地域要因)	小倉の中心的商業地であり根強い需要が見込める。消費構造の変化が新しい需要を喚起しコロナ禍の影響が薄らく中地価は堅調に転じた。				
				(個別的要因)	特にない。				

(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5C - 10912	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西30 m国道		商業 (100,400)		
b	小倉北5C - 20650	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西35.6 m国道 北東7.8 m 北西2.8 m 三方路		商業 (100,500) 駐車付置義務 特別用途地区		
c	小倉北5C - 10306	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南1.8 m道路		商業 (100,240) 駐車付置義務		
d	小倉北5C - 11205	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西25 m市道 西3.7 m 二方路		商業 (100,600) 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	() 319,375	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	325,763	100 [73.5]	443,215	街路 0.0 交通・接近 0.0	443,000	
b	() 434,528	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [95.9]	457,636	100 [99.7]	459,013	環境 0.0	459,000	
c	() 251,181	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	274,115	100 [62.3]	439,992	画地 0.0	440,000	
d	() 570,213	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [101.0]	571,907	100 [126.9]	450,675	行政 0.0 その他 0.0	451,000	
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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 -2.0	環境 -33.0	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 +12.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -4.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -7.0	環境 +25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 448,000 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)	
	7,940,305	1,726,783	6,213,522	4,686,240	1,527,282	(0.9564) 1,460,693	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	37,453,667 円 (360,000 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	3,589	269,175	4.0	1,076,700	2.0	538,350
2 ~	店舗	100.00	80.0	80.00	2,800	224,000	4.0	896,000	2.0	448,000
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		677,175		2,892,700		986,350
年額支払賃料						677,175 円 x 12ヶ月 =				8,126,100 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						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 (%))						8,126,100 円 x 5.0 % 円 x % =				406,305 円
以上計 + a+ - -										7,719,795 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,892,700 円 x 95.0 % x 1.00 % =				27,481 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 %) 986,350 円 x 95.0 % x 0.2060 =				193,029 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 + + +						7,940,305 円 (76,349 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5C(賃) - 10401	3,904 (3,660)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	3,914	対象基準階の 月額実質賃料 3,870 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 10402	3,270 (3,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	3,825	月額支払賃料 (3,589 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	375,500 円	75,100,000 x	0.5 %
維持管理費	243,783 円	8,126,100 x	3.0 %
公租公課	土地 319,000 円	査定額	
	建物 638,300 円	75,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	75,100 円	75,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,100 円	75,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,726,783 円 (	16,604 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9564
(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	75,100,000 円	設計監理料率 243,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,686,240 円 (45,060 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,940,305 円
総費用			1,726,783 円
純収益 -			6,213,522 円
建物等に帰属する純収益			4,686,240 円
土地に帰属する純収益 -			1,527,282 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,460,693 円 (14,045 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	37,453,667 円 (		360,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	740,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	980,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	720,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区魚町 1 丁目 9 0 番 2 外「魚町 1 - 6 - 1 6 」			地積 (m ²)	755 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 高度地区 駐車場整備地区 (100,600)	
	長方形 1 : 2	銀行 R C 3	銀行、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東 40 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉 180 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗、事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模			800 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	小倉駅南口側の商業地域	街路	4 0 m 県道	交通施設	小倉駅 南方 1 8 0 m 法令 商業 (100,600) 防火 高度地区 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	小倉駅周辺では古旧化したビルのスマートオフィス化を促進し中心市街地のオフィス市場の活性を図るコクラク口サクリビテ ション事業が北九州市主導で実施されており、市況への好影響が期待される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗、事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,020,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	928,000 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	小倉北区の商業中心部にあるオフィス街であり、既存オフィス市場の平均空室率は 1 5 % 台で推移している。一方の平均募集賃料は 1 m ² 当たり 2 , 0 0 0 円台で推移し、路面店舗は 1 m ² 当たり 6 , 0 0 0 円 ~ 9 , 0 0 0 円台で推移している。同一需給圏は小倉北区の商業地域一円であり、主たる市場参加者はオフィス等のテナントビルの運営能力を持った不動産会社等であり、そこでは収益性が取引の重要な判断基準となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格が上記のとおり求められた。比準価格は実証的であり、収益価格は収益性を反映し理論的で投資用不動産取引の判断指標となるが、純収益の査定過程において対象不動産の画地条件等の個性性を厳格に反映し難く、手法適用の限界から両価格間に開差が生じたと思料する。本件では不動産の収益性も織込んで形成された取引価格を基に導出された比準価格の説得力が相対的に富むと判断して、比準価格を重視し、収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(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 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 915,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動要因		(一般的) 要因	景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。		
	変動率 年間 +7.1 % 半年間 %		の		(地域) 要因	市を挙げてオフィスビルのスマートオフィス化に取り組んでおり、現状では事業の効果は不透明だがポテンシャルの顕在化を期待する。		
					(個別的) 要因	特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北5C - 11205	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西25 m市道 西3.7 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区 その他				
b	小倉北5C - 20154	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				
c	小倉北5C - 20155	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	-				()								
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	() 570,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	571,907	$\frac{100}{[61.1]}$	936,018	街路 交通・ 0.0	983,000			
b	() 980,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[141.1]}$	760,432	$\frac{100}{[67.0]}$	1,134,973	接近 環境 0.0	1,190,000			
c	() 501,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	592,852	$\frac{100}{[67.0]}$	884,854	画地 行政 +5.0 0.0	929,000			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -22.0
b	正常	% / 月 +0.41	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 -10.0	画地 +4.5	行政 +35.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
c	正常	% / 月 +0.70	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 -10.0	画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
d		% / 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
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： 1,020,000 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)
	125,104,352	30,989,100	94,115,252	64,896,000	29,219,252	(0.9354) 27,331,688	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	700,812,513 円 (928,000 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	3,000	1,200,000	4.0	4,800,000
							2.0	2,400,000
3 ~ 8	事務所	500.00	80.0	400.00	2,900	1,160,000	4.0	4,640,000
~		30.00						
~								
計		4,030.00	78.2	3,150.00		10,806,000		43,224,000 7,692,000
年額支払賃料				10,806,000 円 x 12ヶ月 = 129,672,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				129,672,000 円 x 5.0 % 円 x % = 6,483,600 円				
以上計 + a+ - -				123,188,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				43,224,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 410,628 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 %) 7,692,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 1,505,324 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 + + +				125,104,352 円 (165,701 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5C(賃) - 20151	8,416 (8,137)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,501	対象基準階の 月額実質賃料 7,845 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 20153	3,502 (3,491)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[58.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,916	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	5,200,000 円	1,040,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	6,483,600 円	129,672,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 8,385,500 円	査定額	
	建物 8,840,000 円	1,040,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,040,000 円	1,040,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,040,000 円	1,040,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	30,989,100 円 (	41,045 円 / m ²)	(経費率 24.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9354
(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	1,040,000,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m ² × 4,030.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0458 × 40 % + 0.0572 × 30 % + 0.0896 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	64,896,000 円 (85,955 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		125,104,352 円	
総費用		30,989,100 円	
純収益 -		94,115,252 円	
建物等に帰属する純収益		64,896,000 円	
土地に帰属する純収益 -		29,219,252 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		27,331,688 円 (36,201 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	700,812,513 円 (	928,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	60,300,000 円	1㎡当たりの価格	244,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	180,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		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 S4	低層店舗、中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東25m市道	水道、ガス、下水	小倉850m	(その他) 駐車場整備地区(100,600)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 30m			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 14m、奥行 約 18m、			規模	250㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.5m 市道	交通 小倉駅 南東方850m	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	252,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	188,000 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、賃貸経営を目的とする投資家等と考えられる。都心部に比較的近い商業地域であり、賃貸住宅などの安定的な収益物件に係る需要がみられ、地価水準は類似地域の動向等を受け、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 222,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	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。	
	- 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/㎡							要因	都心部に比較的近い商業地域であり、安定的な収益物件への需要がみられ、地価は類似地域の動向等を受け、上昇基調で推移している。
変動率		年間 +9.9 %	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5C - 10306	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南1.8 m道路		商業 (100,240) 駐車場整備地区	
b	小倉北5C - 11305	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西29.8 m市道		商業 (100,400)	
c	小倉北5C - 10402	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東18 m県道 南西4.8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他	
d	小倉北5C - 10901	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北東5.2 m市道		商業 (100,312)	
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	() 251,181	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	274,115	100 [106.9]	256,422	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	256,000
b	() 242,515	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	244,455	100 [88.2]	277,160		277,000
c	() 185,589	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	183,607	100 [79.5]	230,952		231,000
d	() 177,253	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,039	100 [76.7]	237,339		237,000
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 +0.08	街路 0.0 画地 -8.0	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 -18.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 -6.0 行政 -14.0	交通・接近 +2.0 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： 252,000 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)	
	19,258,562	4,085,273	15,173,289	13,327,200	1,846,089	(0.9571) 1,766,892	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	46,497,158 円 (188,000 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	1,680	226,800	1.0	226,800	1.0	226,800
~										
~										
計		1,050.00	87.1	915.00		1,657,425		3,730,050		1,678,500
年額支払賃料					1,657,425 円 x 12ヶ月 = 19,889,100 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 (%))					19,889,100 円 x 5.0 % + 円 x % = 994,455 円					
以上計 + a+ - -					18,894,645 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,730,050 円 x 95.0 % x 1.00 % = 35,435 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 %) 1,678,500 円 x 95.0 % x 0.2060 = 328,482 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 + + +					19,258,562 円 (77,970 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5C(賃) - 10102	1,996 (1,914)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	2,683	対象基準階の 月額実質賃料 2,511 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 11202	2,098 (2,088)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	2,321	月額支払賃料 (2,420 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	1,080,000 円	216,000,000 x	0.5 %
維持管理費	596,673 円	19,889,100 x	3.0 %
公租公課	土地 140,600 円	査定額	
	建物 1,836,000 円	216,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	216,000 円	216,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	216,000 円	216,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,085,273 円 (	16,540 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	216,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² x 1,050.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x	仕上部分 40 % + 0.0566 x
			設備部分 30 % + 0.0889 x
建物等に帰属する純収益 x	13,327,200 円 (53,956 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,258,562 円
総費用			4,085,273 円
純収益 -			15,173,289 円
建物等に帰属する純収益			13,327,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,846,089 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,766,892 円 (7,153 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	46,497,158 円 (		188,000 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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	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番3「中井1-26-4」			地積 (㎡)	115	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)		
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 L S 3	中小規模の各種近隣型の店舗が建ち並ぶ商業地域	南西18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前1.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 18 m 国道	交通 九州工大前駅 南東方 1.5 km	法令 近商(80,200)準防			
	地域要因の将来予測	近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。繁華性は高くはないが通行量は多く、また、背後住宅地の需要が旺盛で、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	117,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	76,500 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。近隣地域周辺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はないが背後住宅地の需要が旺盛で相対的な割安感もあり、地価は上昇傾向にある。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、小倉北区都心部外延の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	[]	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 交通 補 環境 正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 109,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	商業地は小倉駅前都心部、マンション適地、幹線沿線等で需要が高まっており、総じて地価は上昇傾向にある。		(地域要因)	近隣型の商業地域で繁華性は高くはないが、通行量は多く、背後地需要も旺盛で需要は安定しており、地価は上昇傾向に推移している。
	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5C - 11003	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西12 m市道 南西4 m 南東4 m 三方路		近商 (100,200)					
b	小倉北5C - 10809	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	不整形	北東20 m市道 南西2.5 m 二方路		商業 (100,400)					
c	小倉北5C - 10101	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	北東11 m市道		1住居 (60,200)					
d	小倉北5C - 20850	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北5.3 m市道		近商 (90,200)					
e	小倉北5C - 20950	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	長方形	北西11 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	() 102,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	105,953	$\frac{100}{[88.4]}$	119,856	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	120,000			
b	() 118,507	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	126,241	$\frac{100}{[110.3]}$	114,452			114,000			
c	() 74,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,993	$\frac{100}{[70.5]}$	107,791			108,000			
d	() 101,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	106,152	$\frac{100}{[80.5]}$	131,866			132,000			
e	() 91,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	97,692	$\frac{100}{[84.8]}$	115,203		[100.0] 100	115,000			
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 +0.15	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-5.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-25.0
d	正常	% / 月 +0.10	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	-14.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	-10.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 117,000 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)
	3,037,861	628,608	2,409,253	2,066,840	342,413	(0.9763) 334,298	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	8,797,316 円 (76,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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	82.5 %	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	80.0	72.00	1,960	141,120	4.0	564,480
							2.0	282,240
~ 2	住宅	90.00	85.0	76.50	1,520	116,280	1.0	116,280
							1.0	116,280
~								
~								
~								
計		180.00	82.5	148.50		257,400		680,760
								398,520
年額支払賃料				257,400 円 x 12ヶ月 =				3,088,800 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,088,800 円 x 5.0 % + 円 x % =				154,440 円
以上計 + a+ - -								2,934,360 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				680,760 円 x 95.0 % x 1.00 % =				6,467 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 %) 398,520 円 x 95.0 % x 0.2563 =				97,034 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 + + +				3,037,861 円 (26,416 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5C(賃) - 10203	1,959 (1,923)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,171	対象基準階の 月額実質賃料 2,050 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 20250	2,006 (1,972)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,955	月額支払賃料 (1,960 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	158,500 円	31,700,000 x	0.5 %
維持管理費	108,108 円	3,088,800 x	3.5 %
公租公課	土地 29,200 円	査定額	
	建物 269,400 円	31,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,700 円	31,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,700 円	31,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	628,608 円 (	5,466 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,700,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,066,840 円 (17,973 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,037,861 円	
総費用		628,608 円	
純収益 -		2,409,253 円	
建物等に帰属する純収益		2,066,840 円	
土地に帰属する純収益 -		342,413 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		334,298 円 (2,907 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	8,797,316 円 (	76,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	162,000,000 円	1㎡当たりの価格	520,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年1月]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		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4丁目12番1外「魚町4-3-1」				地積(㎡)	311	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 1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 13	高層の共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ商業地域	北30 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	小倉680 m	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m		標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	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 特にない		街 3.0 m 市道	交通 小倉駅 南方680 m	法令 商業(100,600) 防火 駐車場整備地区	規制	
	地域要因の将来予測	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、現状の土地利用を維持しながら、地価水準においては、類似地域の動向等を受け、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	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	540,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	494,000 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 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 交通 環境 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 円/㎡			価格変動状況要因の	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、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/㎡							
	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5C - 11205	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西25 m市道 西3.7 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区 その他	
b	小倉北5C - 20650	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西35.6 m国道 北東7.8 m 北西2.8 m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区 特別用途地区	
c	小倉北5C - 10912	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西30 m国道		商業 (100,400)	
d	小倉北5C - 11306	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西29.8 m市道		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	() 570,213	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [101.0]	571,907	100 [100.0]	571,907	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	589,000
b	() 434,528	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [95.9]	457,636	100 [86.4]	529,671	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	546,000
c	() 319,375	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	325,763	100 [64.1]	508,211		523,000
d	() 255,002	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	288,719	100 [59.9]	482,002		496,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.43	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 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		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -4.1	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 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 -10.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -25.0 その他 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 -10.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0 その他 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		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 540,000 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)	
	38,621,911	8,391,531	30,230,380	24,001,300	6,229,080	(0.9364) 5,832,911	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	153,497,658 円 (494,000 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	150.00	R C 12 F		1,800.00		
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 %	311 ㎡	14.0 m x 23.5 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階に店舗がついた共同住宅（1LDKタイプ：平均専用面積約32㎡）を想定した。			有効率の理由	84.6 %	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	150.00	80.0	120.00	2,720	326,400	4.0	1,305,600	2.0	652,800
2 ~ 12	住宅	150.00	85.0	127.50	2,125	270,938	1.0	270,938	1.0	270,938
~										
~										
~										
計		1,800.00	84.6	1,522.50		3,306,718				4,285,918 3,633,118
年額支払賃料					3,306,718 円 x 12ヶ月 = 39,680,616 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 (%))					39,680,616 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,984,031 円					
以上計 + a+ - -					37,696,585 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,285,918 円 x 95.0 % x 1.00 % = 40,716 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 %) 3,633,118 円 x 95.0 % x 0.2563 = 884,610 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 + + +					38,621,911 円 (124,186 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5C(賃) - 10905	3,132 (3,026)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [117.0]	<u>100</u> [100.0]	2,974	対象基準階の 月額実質賃料 2,845 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 11004	3,045 (3,030)	<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]	2,648	月額支払賃料 (2,720 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,945,000 円	389,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,984,031 円	39,680,616 x	5.0 %
公租公課	土地 378,000 円	査定額	
	建物 3,306,500 円	389,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	389,000 円	389,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	389,000 円	389,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,391,531 円 (	26,982 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	389,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² x 1,800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x	仕上部分 40 % + 0.0566 x
			設備部分 30 % + 0.0889 x
建物等に帰属する純収益 x	24,001,300 円 (77,175 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			38,621,911 円
総費用			8,391,531 円
純収益 -			30,230,380 円
建物等に帰属する純収益			24,001,300 円
土地に帰属する純収益 -			6,229,080 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,832,911 円 (18,755 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	153,497,658 円 (		494,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉北(県) 5 - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	769,000,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区大手町13番4「大手町14-5」				地積(㎡)	3,496	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	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16m市道、南西側道	水道、ガス、下水	小倉2km	(その他) 高度利用地区 駐車場整備地区 (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 100m			標準的使用	高層店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 100m、			規模	3,500㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	16m市道	交通施設	小倉駅 南西方2km 法令(90,400)準防 高度利用地区 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	市内中心部の近くに存する店舗や事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、現状のまま推移するものと思料されるが、安定的な需要を背景に地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	225,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	159,000 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、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心であるが、周辺には中高層の店舗や事務所等も散見される。市内中心部に近く利便性の高い当該地域の土地需要は堅調で、特にマンション適地については、その希少性から地価上昇が著しく、高値での取引も見受けられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市内中心部に近い商業地域であるが、店舗等の需要はやや弱い。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として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	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
	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) 5 - 6						標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[109.9]	100	100	[103.0]		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
	222,000 円/㎡	100	[100.0]	[115.7]	100	217,000		
(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 198,000 円/㎡		価格変動状況要因	人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。コロナ禍からの回復に伴い取引価格については全体的に上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			市内中心部に近く、需要は安定的に推移している。マンション用地の需要は特に高く、地価は上昇傾向で推移している。				
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %	個別的要因は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5C - 10305	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東21 m市道 南16 m 角地		商業 (100,400)	
b	小倉北5C - 10901	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北東5.2 m市道		商業 (100,312)	
c	小倉北5C - 20751	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西21 m市道 北11 m 南3.5 m 三方路		準工 (70,200)	
d	小倉北5C - 10106	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	南西5.7 m市道		商業 (90,342)	
e	小倉北5C - 11305	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西29.8 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	() 243,590	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	242,408	100 [105.0]	230,865	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	238,000
b	() 177,253	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,039	100 [85.4]	213,160	画地 +3.0 行政 0.0	220,000
c	() 210,592	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	203,973	100 [94.3]	216,302	その他 0.0	223,000
d	() 152,159	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [96.0]	164,205	100 [75.5]	217,490	[103.0] 100	224,000
e	() 242,515	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	244,455	100 [113.6]	215,189		222,000
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 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +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： 225,000 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)	
	209,254,958	48,898,800	160,356,158	137,240,000	23,116,158	(0.9163) 21,181,336	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	557,403,579 円 (159,000 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	SRC 14 F		12,650.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業利用地区 高度利用地区 駐車場整備地区 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。住宅は平均専有面積約58㎡のファミリータイプを想定			有効率の理由	87.5%	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 (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	店舗・事務所	900.00	70.0	630.00	2,500	1,575,000	4.0	6,300,000	2.0	3,150,000
~ 2	事務所	900.00	80.0	720.00	1,800	1,296,000	5.0	6,480,000		
3 ~ 14	居宅	900.00	90.0	810.00	1,450	1,174,500	1.0	1,174,500	1.0	1,174,500
~	塔屋	50.00								
~										
計		12,650.00	87.5	11,070.00		16,965,000		26,874,000		17,244,000
年額支払賃料						16,965,000 円 x 12ヶ月 = 203,580,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 100 台 x 12ヶ月 + = 12,000,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						203,580,000 円 x 5.0 % + 12,000,000 円 x 5.0 % = 10,779,000 円				
以上計 + a+ - -						204,801,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						26,874,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 255,303 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 %) 17,244,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 4,198,655 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 + + +						209,254,958 円 (59,856 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5C(賃) - 10901	1,631 (1,564)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,483	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 10907	1,698 (1,698)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,470	月額支払賃料 (1,450 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	11,750,000 円	2,350,000,000 x	0.5 %
維持管理費	10,779,000 円	215,580,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,694,800 円	査定額	
	建物 19,975,000 円	2,350,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,350,000 円	2,350,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,350,000 円	2,350,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	48,898,800 円 (	13,987 円 / m ²)	(経費率 23.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9163
(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	2,350,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 12,650.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	137,240,000 円 (39,256 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		209,254,958 円	
総費用		48,898,800 円	
純収益 -		160,356,158 円	
建物等に帰属する純収益		137,240,000 円	
土地に帰属する純収益 -		23,116,158 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		21,181,336 円 (6,059 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	557,403,579 円 (	159,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	69,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	92,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(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2-3-28」				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 特になし		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
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は、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	80,200 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。令和4年9月、介護専門法人の本社ビルが完成し、地域の業種に変化があるが、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3事例の価格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。周辺に店舗等の新規賃料が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、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 / m ²)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -3.0
	標準地番号 北九州小倉北 5 - 17							準 交通 0.0	域 交通 +1.0
価と格しをた	公示価格	[101.7]	100	100	[100.0]	116,000	化 環境 0.0	要 環境 +7.0	
	120,000 円 / m ²	100	[100.0]	[104.8]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -3.0
	-							準 交通 0.0	域 交通 +1.0
地格の等前か	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 画地 0.0	要 環境 +7.0	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		正 行政 0.0	因 行政 0.0	
対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 114,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	新型コロナの影響から、J R 小倉駅前の賑わいが戻りつつある。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)	地域内で介護専門法人の本社ビルが令和4年9月に完成し、建物の中層化が進み、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5C - 11311	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南東19.8 m市道 南西5.7 m 北西3.4 m 三方路		近商 (100,200)	
b	小倉北5C - 10404	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東24 m県道 南3 m 角地		2住居 (70,200) 土砂災害警戒区域	
c	小倉北5C - 10403	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	北15 m市道		2住居 (60,200) 土砂災害警戒区域	
d	小倉北5C - 11108	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南西19.6 m市道 北東4.2 m 二方路		商業 (100,400)	
e	小倉北5C - 11003	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北西12 m市道 南西4 m 南東4 m 三方路		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	() 125,000	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [104.0]	123,077	100 [101.9]	120,782	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	121,000
b	() 77,980	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [89.1]	88,045	100 [78.4]	112,302	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	112,000
c	() 111,894	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	112,565	100 [92.2]	122,088	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	122,000
d	() 100,257	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	103,906	100 [92.5]	112,331	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	112,000
e	() 102,905	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	107,047	100 [80.8]	132,484	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	132,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -10.9	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 -20.0 その他 0.0		
c	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 -1.1	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 +10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -3.1	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 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0 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)	
	19,535,213	4,001,156	15,534,057	13,626,800	1,907,257	(0.9534) 1,818,379	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	47,852,079 円 (80,200 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	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	2,660	399,000	4.0	1,596,000	2.0	798,000
2 ~ 4	住宅	200.00	90.0	180.00	1,430	257,400	1.0	257,400	1.0	257,400
5 ~ 6	住宅	190.00	90.0	171.00	1,450	247,950	1.0	247,950	1.0	247,950
~										
~										
計		1,180.00	87.5	1,032.00		1,667,100				2,864,100 2,066,100
年額支払賃料					1,667,100円 x 12ヶ月 = 20,005,200円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されるので、計上不要。 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					20,005,200円 x 5.0% 円 x % = 1,000,260円					
以上計 + a+ - -					19,004,940円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,864,100円 x 95.0% x 1.00% = 27,209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%) 2,066,100円 x 95.0% x 0.2563 = 503,064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 + + +					19,535,213円 (32,722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5C(賃) - 10701	2,685 (2,671)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,841	対象基準階の 月額実質賃料 2,782円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 20751	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 (2,660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	1,045,000 円	209,000,000 x	0.5 %
維持管理費	600,156 円	20,005,200 x	3.0 %
公租公課	土地 161,500 円	査定額	
	建物 1,776,500 円	209,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	209,000 円	209,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	209,000 円	209,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,001,156 円 (	6,702 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	209,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 1,180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,626,800 円 (22,825 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,535,213 円
総費用			4,001,156 円
純収益 -			15,534,057 円
建物等に帰属する純収益			13,626,800 円
土地に帰属する純収益 -			1,907,257 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,818,379 円 (3,046 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	47,852,079 円 (		80,200 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 - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治
鑑定評価額	64,700,000 円		1㎡当たりの価格	218,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	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	北九州市小倉北区田町301番5「田町15-27」			地積 (㎡)	297	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (90,400)	
	正方形 1:1	事務所兼共同住宅 RC7	マンション、事務所、店舗等が混在する商業地域	北西25m 市道	水道、ガス、下水	小倉2.2km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 30m、北 50m			標準的使用	中層店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、規模			300㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	飲食系店舗、司法関連の事務所のほかマンションが混在する	街路	2.5m市道	交通施設	小倉駅 南西方2.2km 法令 商業 (100,400) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	福岡県地方裁判所小倉支部に近いことから旧来より司法関連の事務所が多く、また小倉北区中心市街地の外縁部にあたり良好な住環境故に近年はマンション用地需要が堅調である。当面は同様の傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	162,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心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。取引の中心となる価格帯は1㎡当たり19万円～30万円程度と推察する。							
(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。比準価格は土地に潜在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。収益価格は不動産の収益性に基づくが、比準価格より低く求められた。これは収益価格が実勢価格の変化に硬直的な一面を反映した為と見られる。よって市況を反映し説得力に優る比準価格を重視し、かつ収益価格を斟酌し指定基準地からの検討価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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 +1.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 -2.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 其他 行政 0.0 其他 0.0 其他 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 -2.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 其他 行政 0.0 其他 0.0 其他 其他 0.0
	北九州小倉北(県) 5 - 13							
	前年指定基準地の価格	[108.5]	100	100	[100.0]	219,000		
	200,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.0]	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 200,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因	変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。		
	変動率 年間 +9.0% 半年間 %				(地域要因)	用地不足が唱えられる中、沿道の纏まった規模の土地について高値取引が進んでおり、今後も同様の傾向が持続すると予測する。		
					(個別的要因)	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5C - 10912	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西30 m国道		商業 (100,400)				
b	小倉北5C - 20156	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5C - 20157	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	-				()								
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	() 319,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	325,763	$\frac{100}{[113.6]}$	286,763	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	() 224,088	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	236,189	$\frac{100}{[93.1]}$	253,694		287,000 254,000			
c	() 239,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	245,722	$\frac{100}{[97.3]}$	252,541		253,000			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 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
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： 260,000 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)
	20,284,255	4,633,600	15,650,655	13,697,400	1,953,255	(0.9364) 1,829,028	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	48,132,316 円 (162,000 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		1,080.00		
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	90 %	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階はフロア貸し、2～10階は2LDK(平均専有面積50㎡)を想定			有効率の理由	86.7 %	中層の店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	75.0	135.00	2,700	364,500	4.0	1,458,000
2 ~	事務所	180.00	85.0	153.00	1,900	290,700	2.0	729,000
3 ~ 6	住宅	180.00	90.0	162.00	1,600	259,200	5.0	1,453,500
~							1.0	259,200
~							1.0	259,200
計		1,080.00	86.7	936.00		1,692,000		3,948,300
年額支払賃料		1,692,000 円 x 12ヶ月 = 20,304,000 円						
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠								
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)		0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))		20,304,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,015,200 円						
以上計 + a+ - -		19,816,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		3,948,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,509 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 %) 1,765,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 429,946 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 + + +		20,284,255 円 (68,297 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5C(賃) - 10101	1,190 (1,139)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	2,237	対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 10102	1,996 (1,914)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,564	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	1,110,000 円	222,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,041,600 円	20,832,000 x	5.0 %
公租公課	土地 151,000 円	査定額	
	建物 1,887,000 円	222,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	222,000 円	222,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	222,000 円	222,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,633,600 円 (	15,601 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	222,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² x 1,080.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,697,400 円 (46,119 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,284,255 円	
総費用		4,633,600 円	
純収益 -		15,650,655 円	
建物等に帰属する純収益		13,697,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,953,255 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,829,028 円 (6,158 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	48,132,316 円 (	162,000 円 / m ²)	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉北5C - 11306	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西29.8m市道		商業 (100,400)		
b	小倉北5C - 10912	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西30m国道		商業 (100,400)		
c	小倉北5C - 11351	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	東17.7m市道		商業 (90,400)		
d	小倉北5C - 10901	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	北東5.2m市道		商業 (100,312)		
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	() 255,002	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	288,719	100 [102.3]	282,228	街路 0.0 交通・接近 0.0	282,000	
b	() 319,375	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	325,763	100 [128.7]	253,118	環境 0.0	253,000	
c	() 239,013	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	245,466	100 [99.0]	247,945	画地 0.0	248,000	
d	() 177,253	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,039	100 [79.2]	229,847	行政 0.0 その他 0.0	230,000	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -4.0	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： 240,000 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	7,446,396	28,028,501	24,124,700	3,903,801	(0.9364) 3,655,519	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	96,197,868 円 (173,000 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	1,955,000 円	391,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,099,296 円	36,643,200 x	3.0 %
公租公課	土地 286,600 円	査定額	
	建物 3,323,500 円	391,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,446,396 円 (	13,393 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	391,000,000 円	設計監理料率 190,000 円 / m ² x 2,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x	仕上部分 40 % + 0.0566 x
			設備部分 30 % + 0.0889 x
建物等に帰属する純収益 x	24,124,700 円 (43,390 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			7,446,396 円
純収益 -			28,028,501 円
建物等に帰属する純収益			24,124,700 円
土地に帰属する純収益 -			3,903,801 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,655,519 円 (6,575 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	96,197,868 円 (		173,000 円 / m ²)

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉北5C - 10105	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西5.7 m市道		商業 (90,342)				
b	小倉北5C - 10305	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	北東21 m市道 南16 m 角地		商業 (100,400)				
c	小倉北5C - 20158	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5C - 20159	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	東40 m市道		商業 (90,400)				
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	() 145,912	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	151,165	$\frac{100}{[65.6]}$	230,434	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	230,000			
b	() 243,590	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	242,408	$\frac{100}{[93.1]}$	260,374	画地 0.0 行政 0.0	260,000			
c	() 175,855	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	186,758	$\frac{100}{[76.8]}$	243,174	その他 0.0	243,000			
d	() 210,144	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	223,593	$\frac{100}{[98.0]}$	228,156	その他 0.0	228,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.40	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 -25.0	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 +0.42	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	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	行政 0.0	その他 0.0
d	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	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： 248,000 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)
	36,652,093	8,331,808	28,320,285	24,618,300	3,701,985	(0.9364) 3,466,539	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	91,224,711 円 (183,000 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2LDK (平均専有面積 55 ㎡) 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	1,900	316,160	2.0	667,440
3 ~ 11	住宅	175.00	95.0	166.25	1,610	267,663	5.0	1,580,800
~							1.0	267,663
~							1.0	267,663
計		1,989.00	89.8	1,786.25		3,058,847		5,324,647
年額支払賃料							3,058,847 円 x 12ヶ月 = 36,706,164 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)							11,000 円/台 x 9 台 x 12ヶ月 + = 1,188,000 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 (%))							36,706,164 円 x 5.0 % + 1,188,000 円 x 5.0 % = 1,894,708 円	
以上計 + a+ - -							35,999,456 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							5,324,647 円 x 95.0 % x 1.00 % = 50,584 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 + + +							36,652,093 円 (73,451 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5C(賃) - 20150	2,358 (2,216)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,704	対象基準階の 月額実質賃料 2,802 円/㎡
b	小倉北5C(賃) - 20654	2,309 (2,212)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,949	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	1,995,000 円	399,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,894,708 円	37,894,164 x	5.0 %
公租公課	土地 252,600 円	査定額	
	建物 3,391,500 円	399,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	399,000 円	399,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	399,000 円	399,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,331,808 円 (	16,697 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	399,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 1,989.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	24,618,300 円 (49,335 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			36,652,093 円
総費用			8,331,808 円
純収益 -			28,320,285 円
建物等に帰属する純収益			24,618,300 円
土地に帰属する純収益 -			3,701,985 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,466,539 円 (6,947 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	91,224,711 円 (		183,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	57,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉北区赤坂海岸47番「赤坂海岸4-7」				地積(㎡)	1,442	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)		
	台形 1:1.2	工場	中小工場、倉庫の多い臨海工業団地	北13m市道	水道、下水	小倉3km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 400m、南 0m、北 200m			標準的使用	中小工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 40m、規模 1,400㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に位置する臨海部の工業地域	街路	13m市道	交通施設	小倉駅北東方3km	法令規制	工業(60,200)
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	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。輸出は増加、生産も回復し、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 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,700 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕		北九州市の経済は、回復している。輸出は横ばい。生産は緩やかに回復している。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/㎡			〔地域要因〕		周辺の街路整備が進んでいる。			
変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

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5C - 11106	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		工業 (60,200)		
b	門司5C - 10603	北九州市門司区		建付地	()	台形	南西25 m市道		工業 (60,200)		
c	門司5C - 11304	北九州市門司区		更地	()	不整形	北西4.6 m市道		準工 (60,200)		
d	門司5C - 11305	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	東21.6 m国道		工専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,586	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	29,532	100 [75.0]	39,376	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	39,400	
b	() 29,765	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,092	100 [77.7]	38,728	環境 0.0	38,700	
c	() 14,951	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	16,679	100 [64.9]	25,700	画地 0.0	25,700	
d	() 47,382	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	47,429	100 [120.0]	39,524	行政 0.0 その他 0.0	39,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.21	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 -25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -18.0	画地 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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -35.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0	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： 39,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例が存しないため。					
(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	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の倉庫・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	208,000,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	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、しばらくは上昇傾向が続くと予想される。								
(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	比準価格	40,800 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法人を中心に大規模資本の法人も含まれる。工場用地に対する需要は、企業の積極的な設備投資により増加傾向が続いており、流通業務用地に対する需要についても、高い状況が続いている。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。比準価格については、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比準価格を重視し、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)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	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	街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 39,800 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +2.5% 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 小倉北区内の人口は微減傾向となっている。景気は緩やかな回復傾向が見られ、不動産取引についても回復傾向が見られる。</p> <p>(地域) 企業の設備投資の増加に伴い工場用地に対する需要は増加傾向が継続している。また、地価についても上昇傾向が続いている。</p> <p>(個別的) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。</p>			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司5C - 11305	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	東21.6 m国道		工専 (60,200)	
b	八幡東05C - 10910	北九州市八幡東区		建付地	()	台形	北西13 m市道		工業 (60,200)	
c	若松05C - 10723	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 東10 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区	
d	中間05C - 11210	中間市		更地	()	不整形	南7.5 m市道		準工 (60,200)	
e	苅田5C - 11015	京都郡苅田町		更地	()	長方形	南東16 m町道		工専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 47,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,429	$\frac{100}{[114.3]}$	41,495	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	() 36,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,186	$\frac{100}{[92.0]}$	40,420		41,500
c	() 30,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,186	$\frac{100}{[73.6]}$	41,014		40,400
d	() 29,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,297	$\frac{100}{[73.0]}$	41,503		41,000
e	() 33,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,403	$\frac{100}{[84.0]}$	39,765	[100.0] 100	41,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	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 +11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,800 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			既成市街地内の工業地であり、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