

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	9,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,400 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 11 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 34,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区槻田 1 丁目 5 9 3 番 3 9 「槻田 1 - 9 - 3」			地積 (m ²)	219	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)
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 5.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	6 m 市道	交通施設	八幡駅 東方 5.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、郊外域に存する高台の住宅団地である。現在のところ、変化に乏しい状況で推移している。特筆すべき変動要因は認められないため、当分の間、こうした地域動向は継続するであろうと予測される。					
(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	42,400 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区及び周辺隣接区の住宅地域一円であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内の市況において、現在の地価水準には一定の価値感があるものと思われ、取引市場の需給は、ほぼ均衡しつつあると推察される。土地取引の中心価格帯は、規模や類型などが区々であるため判断が困難であるが、土地のみの取引で概ね 1,000 万円前後程度であると思料される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を十分に具備した取引事例を採用した上で比準過程に係る各種補修正も適切に施し得たため、実証的かつ客観的な価格を求めることができたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺付近では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、比準価格を採用して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / 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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,500 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	変動状況	(一般的) 北九州地区の景気動向は、回復基調である。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっているが、取引の 2 極化・個別化傾向は進展している。 (地域) 当該近隣地域は、熟成した住宅地域であり、現在、特に地域要因の変動は認めらず、将来的にも変動を誘引する要因等は見当たらない。 (個別的) 格別の個別的要因の変動は見当たらない。		
	変動率	年間 -0.2 %	半年間 %				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東05C - 10912	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1低専 (50,80) 宅造規制区域		
b	八幡東05C - 11416	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北10 m道路		1住居 (60,200) 宅造規制区域		
c	八幡東05C - 10398	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	北2.4 m道路		1住居 (60,160) 宅造規制区域		
d	戸畑05C - 11397	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	北西5 m市道 北東5 m 準角地		1住居 (70,200) 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	() 54,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,251	$\frac{100}{[121.3]}$	44,725	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	() 26,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,009	$\frac{100}{[110.3]}$	40,806		44,700	
c	() 23,789	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	29,736	$\frac{100}{[71.0]}$	41,882		40,800	
d	() 42,513	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,086	$\frac{100}{[105.0]}$	41,987		41,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			42,000	
									[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	行政	その他	
			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： 42,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	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		当該地域は、中小規模の戸建住宅を主体とする地域である。不動産取引にあたっては自用目的の取引が支配的であり、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東（県） - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	3,440,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 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 11 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区大宮町1277番12「大宮町17-2」				地積(㎡)	138	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び高台の既成住宅地域	南東3.8 m 市道	水道、ガス、下水	枝光1.1 km	(その他) 宅造規制区域 (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 11 m、規模 140 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路条件のやや劣る傾斜地勢の住宅地域	街路	3.8 m市道	交通施設	J R 枝光駅東方1.1 km 法令 1 中専(60,160) 宅造規制区域	
(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	25,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	12,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、街路配置等の状況により引き続き需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続するものと予測される。中心価格帯は、新築物件は殆どなく、中古物件が主流であるが、標準画地規模程度の土地のみで350万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、周辺公示地価格等との均衡に留意のうえ、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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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 25,200 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	地域の経済は回復している。個人消費は、緩やかに増加し、住宅投資は横ばい。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。	
	- 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/㎡							
変動率		年間	-1.2 %	半年間	%	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東05C-10921	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南2 m市道 北2.5 m 二方路		1 中専 (60,160) 宅造規制区域	
b	八幡東05C-11414	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	西8 m市道 北1.5 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域	
c	八幡東05C-10398	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	北2.4 m道路		1 住居 (60,160) 宅造規制区域	
d	八幡東05C-11198	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北3 m市道 東5.7 m 角地		1 低専 (60,80) 風致地区 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	() 23,062	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	22,674	100 [90.3]	25,110	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,100
b	() 22,266	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [60.0]	100 [100.0]	37,110	100 [129.9]	28,568	画地 0.0 行政 0.0	28,600
c	() 23,789	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	29,736	100 [121.0]	24,575	その他 0.0	24,600
d	() 26,676	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	26,306	100 [101.6]	25,892	その他 0.0	25,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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 :	25,200 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			既成市街地のため原価法適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	1,552,177	327,052	1,225,125	1,157,530	67,595	(0.9767) 66,020	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	1,784,324 円 (12,900 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	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 宅造規制区域	60 %	200 %	160 %	138 ㎡	12.5 m x 11.0 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約 30 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,110	66,600	1.0		66,600		
							1.0		66,600		
2 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,110	66,600	1.0		66,600		
							1.0		66,600		
~											
~											
~											
計		120.00	100.0	120.00		133,200			133,200		
年額支払賃料						133,200 円 x 12ヶ月 =				1,598,400 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)						敷金にて充当				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,598,400 円 x 5.0 % 円 x % =				79,920 円	
以上計 + a+ - -										1,518,480 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						133,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,265 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 %) 133,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =				32,432 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						1,552,177 円 (11,248 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 10499	982 (982)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [82.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,141	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 10497	986 (986)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [97.0]	1,097	月額支払賃料 (1,110 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	74,800 円	18,700,000 x	0.4 %
維持管理費	47,952 円	1,598,400 x	3.0 %
公租公課	土地 8,000 円	査定額	
	建物 158,900 円	18,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	18,700 円	18,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,700 円	18,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	327,052 円 (	2,370 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(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	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	18,700,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 120.00 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	1,157,530 円 (8,388 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,552,177 円
総費用			327,052 円
純収益 -			1,225,125 円
建物等に帰属する純収益			1,157,530 円
土地に帰属する純収益 -			67,595 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		(	66,020 円 478 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	1,784,324 円 (		12,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	48,800 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 11 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	39,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区西丸山町 7 9 6 番 2 6 「西丸山町 1 0 - 1 3」			地積 (㎡)	233	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他) 宅造規制区域	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	東 7 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 2.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	都市高速大谷出入口に近いやや勾配を有する住宅地域	街路	7 m 市道	交通施設	J R 八幡駅 南東方 2.3 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測する。地価水準は、中央町に比較的近いこともあり、需要に強さはないが継続して横ばい傾向で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	26,400 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、いわゆるイエローゾーンに囲まれている状況にあるものの中央町に比較的近く、利便性も良く、需要に強さはないが安定的である。中心価格帯は、規模、類型等によりバラツキはあるが、中古物件で総額 1 7 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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 48,800 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 0.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	<p>{ 一般的 } 地域の経済は回復している。個人消費は、緩やかに増加し、住宅投資は横ばい。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。</p> <p>{ 地域 } 利便性は良いが、周辺はイエローゾーンに囲まれている地域。人口は区の平均程度に減少している。</p> <p>{ 個別的 } 居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。</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	八幡東05C-10399	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	北西7.9 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域		
b	八幡東05C-10699	北九州市八幡東区		底地	()	ほぼ正方形	南東7.6 m市道		1 住居 (60,200) 宅造規制区域		
c	八幡東05C-10912	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
d	八幡東05C-10908	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北西8.2 m市道 北東6.2 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	八幡東05C-11410	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	西4 m市道		商業 (90,240) 宅造工事規制区域		
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	() 52,179	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,179	$\frac{100}{[105.0]}$	49,694	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,700	
b	() 47,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,428	$\frac{100}{[102.0]}$	46,498	画地 0.0 行政 0.0	46,500	
c	() 54,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,251	$\frac{100}{[111.7]}$	48,568	その他 0.0	48,600	
d	() 62,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	67,411	$\frac{100}{[129.0]}$	52,257	その他 0.0	52,300	
e	() 57,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,360	$\frac{100}{[119.8]}$	48,715	$\frac{[100.0]}{100}$	48,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +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
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 -7.3	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 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 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： 49,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,618,252	754,680	2,863,572	2,630,750	232,822	(0.9767) 227,397	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	6,145,865 円 (26,400 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	135.00	L S 2 F		270.00		
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住居宅造規制区域	60%	200%	200%	233㎡	15.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DKタイプを想定。専有面積は約45㎡。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,150	155,250	1.0	155,250
2 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,150	155,250	1.0	155,250
~								
~								
~								
計		270.00	100.0	270.00		310,500		310,500
年額支払賃料				310,500円 x 12ヶ月 = 3,726,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,726,000円 x 5.0% + 円 x % = 186,300円				
以上計 + a+ - -				3,539,700円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				310,500円 x 95.0% x 1.00% = 2,950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%) 310,500円 x 95.0% x 0.2563 = 75,602円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				3,618,252円 (15,529円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 10498	1,370 (1,263)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,143	対象基準階の 月額実質賃料 1,176円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 10496	1,268 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,283	月額支払賃料 (1,150円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	170,000 円	42,500,000 x	0.4 %
維持管理費	111,780 円	3,726,000 x	3.0 %
公租公課	土地 26,700 円	査定額	
	建物 361,200 円	42,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,500 円	42,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,500 円	42,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	754,680 円 (	3,239 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	42,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 270.00 m ² (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	2,630,750 円 (11,291 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,618,252 円	
総費用		754,680 円	
純収益 -		2,863,572 円	
建物等に帰属する純収益		2,630,750 円	
土地に帰属する純収益 -		232,822 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		227,397 円 (976 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	6,145,865 円 (	26,400 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	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	5,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,800 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 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区山王 2 丁目 9 5 5 番 1 1 「山王 2 - 1 4 - 3 4」				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 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南西 5.6 m 市道	水道、ガス、下水	スペースワールド 1.1 km	(その他) 宅造工事規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、規模 105 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5 . 6 m 市道	交通施設	スペースワールド駅 東方 1.1 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 宅造工事規制区域	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、やや傾斜地勢の既存住宅地域である。街並みは熟成しており、概ね現状維持で推移している。格別の変動要因も見当たらないため、今後も当分の間は変化に乏しい状況が継続するであろうと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	37,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。取引市場の需給は、多様化の様相を呈しながらも、現在の市況から推して、ほぼ均衡状態にあるものと推察され物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。地価相場については、規模や類型、立地条件などによって取引価格に相当程度のバラツキがあるため判断が困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を十分に具備した取引事例を採用し得たため、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと思量される。一方、収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性より居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し、収益価格を参酌した上で、価格牽連性を有する地価公示標準地の価格とのバランスにも留意して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +3.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 53,700 円 / m ²	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [106.9]	[100.0] 100	50,500		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +3.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,400 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	北九州地区の景気動向は、回復基調である。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっているが、取引の 2 極化・個別化傾向は進展している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²								当該近隣地域には特筆すべき変動要因は見当たらない。現在の市況等から推して、需給は、ほぼ均衡状態にあるであろうと思量される。
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %			個別的要因の変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東05C - 11410	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	西4 m市道		商業 (90,240) 宅造工事規制区域	
b	八幡東05C - 10399	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	北西7.9 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域	
c	八幡東05C - 10909	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西8.2 m 二方路		1 低専 (60,80) 宅造規制区域	
d	八幡東05C - 10699	北九州市八幡東区		底地	()	ほぼ正方形	南東7.6 m市道		1 住居 (60,200) 宅造規制区域	
e	八幡東05C - 11414	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	西8 m市道 北1.5 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 57,954	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,360	100 [104.8]	55,687	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	55,700
b	() 52,179	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,179	100 [97.9]	53,298	画地 0.0 行政 0.0	53,300
c	() 51,975	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [85.0]	100 [102.0]	61,027	100 [107.0]	57,035	その他 0.0	57,000
d	() 47,428	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	47,428	100 [89.9]	52,756	[100.0] 100	52,800
e	() 22,266	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [60.0]	100 [100.0]	37,110	100 [81.6]	45,478		45,500
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 +0.10	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 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	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 +0.26	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 +15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	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			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,900 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,680,826	356,235	1,324,591	1,169,910	154,681	(0.9767) 151,077	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	4,083,162 円 (37,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 宅造工事規制区域	60 %	200 %	200 %	110 ㎡	8.6 m x 13.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階建、各階2戸のワンルームタイプの共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,202	72,120	1.0	72,120	1.0	72,120
2 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,202	72,120	1.0	72,120	1.0	72,120
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		144,240				144,240
年額支払賃料						144,240 円 x 12ヶ月 = 1,730,880 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,730,880 円 x 5.0 % + 円 x % = 86,544 円				
以上計 + a+ - -						1,644,336 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						144,240 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,370 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 144,240 円 x 95.0 % x 0.2563 = 35,120 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,680,826 円 (15,280 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 10198	1,459 (1,429)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,378	対象基準階の 月額実質賃料 1,217 円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 11498	1,129 (1,127)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,056	月額支払賃料 (1,202 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	75,600 円	18,900,000 x	0.4 %
維持管理費	69,235 円	1,730,880 x	4.0 %
公租公課	土地 13,000 円	査定額	
	建物 160,600 円	18,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	18,900 円	18,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,900 円	18,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	356,235 円 (	3,239 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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	18,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 120.00 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	1,169,910 円 (10,636 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,680,826 円
総費用			356,235 円
純収益 -			1,324,591 円
建物等に帰属する純収益			1,169,910 円
土地に帰属する純収益 -			154,681 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			151,077 円 (1,373 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	4,083,162 円 (		37,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	14,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,600 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 11 日	(6) [令和 5年1月]	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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区東山 1 丁目 1 1 7 0 番 2 4 「東山 1 - 5 - 2」			地積 (m ²)	240	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)		
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び傾斜地勢の既成住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	八幡4 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 200 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m市道	交通施設	八幡駅 東方4 km 法令 2 低専 (60,100) 規制		
	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、地勢条件等から周辺の平坦部に比較して住宅地需要は弱い。但し、市街地に所在し利便性は概ね良好であり、地価水準は今後も現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	40,000 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、八幡東区及び隣接区の住宅地域の圏域であり、八幡東区東部の東山地区を中心とする。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象地は圏内の住宅地の中では街路・地勢条件にやや難がある既成住宅地域であるが、利便性は概ね良好であり相応の住宅地需要が認められる。取引市場における中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが 1,200 万円 ~ 1,500 万円前後と判断する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引価格から求めた実証の価格である。本件では八幡東区内の複数事例より比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と見做す。収益価格は、基準地周辺ではアパートも散見されるが地域特性より土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと見做す。鑑定評価額の決定にあたっては、居住快適性がより重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡東(県) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	83,700 円 / m ²	[103.3]	100	100	[100.0]	61,900	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	変動率	年間 +0.3 %	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 61,400 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²	変動状況要因
	一般的要因		八幡東区を含む北九州の経済は回復基調にあり、個人消費・住宅投資は総じて堅調に推移している。		地域要因		戸建住宅主体の既成住宅地域であり、地勢条件等から平坦部に比較して住宅地需要は弱いが、地価は概ね安定的に推移している。		個別的要因
	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東05C - 10399	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	北西7.9 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域		
b	八幡東05C - 10912	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
c	八幡東05C - 11407	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	東3 m市道		商業 (90,240) 宅造工事規制区域		
d	八幡東05C - 11410	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	西4 m市道		商業 (90,240) 宅造工事規制区域		
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	() 52,179	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,179	$\frac{100}{[84.5]}$	61,750	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	() 54,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,251	$\frac{100}{[87.9]}$	61,719		61,800	
c	() 54,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	64,639	$\frac{100}{[103.9]}$	62,213		61,700	
d	() 57,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,360	$\frac{100}{[94.8]}$	61,561		62,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			61,600	
									[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 -14.5	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,800 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,160,584	637,024	2,523,560	2,160,310	363,250	(0.9767) 354,786	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	9,588,811 円 (40,000 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	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2低専	60%	100%	100%	240㎡	13.0 m x 18.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建共同住宅(ファミリータイプ)を想定			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 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,220	134,200	1.0	134,200
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,220	134,200	1.0	134,200
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		268,400		268,400
年額支払賃料				268,400円 x 12ヶ月 = 3,220,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,220,800円 x 4.0% + 円 x % = 128,832円				
以上計 + a+ - -				3,091,968円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				268,400円 x 96.0% x 1.00% = 2,577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%) 268,400円 x 96.0% x 0.2563 = 66,039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 + + +				3,160,584円 (13,169円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 10199	1,228 (1,228)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,376	対象基準階の 月額実質賃料 1,247円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 10197	998 (977)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,248	月額支払賃料 (1,220円/㎡)
c	八幡東05C (賃) - 11498	1,129 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,195	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	139,600 円	34,900,000 x	0.4 %
維持管理費	96,624 円	3,220,800 x	3.0 %
公租公課	土地 34,400 円	査定額	
	建物 296,600 円	34,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,900 円	34,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,900 円	34,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	637,024 円 (	2,654 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	34,900,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m ² x 220.00 m ² (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	2,160,310 円 (9,001 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,160,584 円	
総費用		637,024 円	
純収益 -		2,523,560 円	
建物等に帰属する純収益		2,160,310 円	
土地に帰属する純収益 -		363,250 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		354,786 円 (1,478 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	9,588,811 円 (	40,000 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	杉不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	7,210,000 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 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 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	北九州市八幡東区祇園原町338番7外「祇園原町11-8」				地積(㎡)	106	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 1.2:1	住宅 B3	一般住宅にアパートも見られる既成住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	八幡1.4km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 170m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、			規模	120㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	八幡駅東方1.4km 法令 1住居(60,200) 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	68,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	46,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域である。需要者の中心は八幡東区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。比較的良好な環境から需要は回復傾向で推移している。古くからの住宅地域であることから、建物取り壊し後の更地や中古住宅としての売買が中心である。規模は30~40坪程度で700~900万円程度、新築戸建てで2,500万円~3,500万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向で推移。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には共同住宅等も見られるが、総じて弱い賃貸需要から元本に見合う賃料を収受できず収益価格は若干低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通要因 環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	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	街路交通要因 環境行政その他
	北九州八幡東(県) - 7	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [128.3]	[100.0] 100	67,400		標準化補正 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 67,200 円/㎡		価格変動要因	形状	形成	状況	要因	の
	- 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 %		(一般的要因) コロナも終息傾向で、不動産業者等の募集価格も相場を維持しており、八幡東区の居住環境の良好な地域の住宅需要は安定傾向にある。 (地域要因) 戸建住宅にアパートも見られる住宅地である。生活利便性の比較的良好な住宅地域への需要は安定的で、地価は上昇傾向となっている。 (個別的要因) 個別的要因については特段の変動要因は認められない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東05C-10908	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北西8.2 m市道 北東6.2 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	八幡東05C-10911	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南5.2 m市道 西5.2 m 角地		商業 (100,312)	
c	八幡東05C-11403	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	西7 m市道 北4.5 m 角地		1 住居 (70,200) 宅造規制区域	
d	八幡東05C-10399	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	北西7.9 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域	
e	八幡東05C-10915	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南9.5 m市道		1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 62,241	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [92.7]	67,411	100 [98.0]	68,787	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	68,800
b	() 61,685	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [95.0]	100 [103.0]	63,545	100 [93.6]	67,890	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	67,900
c	() 33,665	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [70.0]	100 [81.6]	59,468	100 [85.9]	69,229	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	69,200
d	() 52,179	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,179	100 [77.5]	67,328	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	67,300
e	() 71,033	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	76,865	100 [107.6]	71,436	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	71,400
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 +0.05	街路 0.0 画地 -7.3	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		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.10	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.28	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 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 68,700 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,471,956	305,700	1,166,256	978,020	188,236	(0.9767) 183,850	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	4,968,919 円 (46,900 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	50.00	L S 2 F		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
1住居	60%	200%	200%	106㎡	11.0 m x 9.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約50㎡			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 ~ 2	居宅	50.00	100.0	50.00	1,250	62,500	1.0	62,500	1.0	62,500
~										
~										
~										
計		100.00	100.0	100.00		125,000				125,000
年額支払賃料						125,000円 x 12ヶ月 =				1,500,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						1,500,000円 x 4.0% + 円 x 4.0% =				60,000円
以上計 + a+ - -										1,440,000円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						125,000円 x 96.0% x 1.00% =				1,200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%) 125,000円 x 96.0% x 0.2563 =				30,756円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						1,471,956円 (13,886円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 10901	1,053 (1,053)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,304	対象基準階の月額実質賃料 1,278円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 10999	1,162 (1,138)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,198	月額支払賃料 (1,250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	63,200 円	15,800,000 x	0.4 %
維持管理費	60,000 円	1,500,000 x	4.0 %
公租公課	土地 16,600 円	査定額	
	建物 134,300 円	15,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	15,800 円	15,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,800 円	15,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	305,700 円 (	2,884 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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	15,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 100.00 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	978,020 円 (9,227 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,471,956 円	
総費用		305,700 円	
純収益 -		1,166,256 円	
建物等に帰属する純収益		978,020 円	
土地に帰属する純収益 -		188,236 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		183,850 円 (1,734 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	4,968,919 円 (	46,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章
鑑定評価額	17,200,000 円		1㎡当たりの価格	86,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) [令和 5年1月]	68,000 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	北九州市八幡東区石坪町9番9「石坪町5-24」			地積(㎡)	199	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)			
	ほぼ整形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	八幡4.7km				
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 250m、南 200m、北 100m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模			200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	旧電車通り背後の区画整然とした既存住宅地域	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方4.7km 法令 1住居(70,200)準防 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、立地性・住環境が良好な平坦部の既存住宅地域に所在し需要は底堅く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	87,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	58,900 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区に広がる県道「大蔵到津線」背後を中心とした住宅地域の圏域である。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は八幡東区の住宅地域の中では利便性が良好な平坦部に立地し住宅地としての需要は強く、地価水準は堅調に推移している。取引市場における中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが1,500万円～1,800万円前後と判断する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属するため、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性・利便性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量して、単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100			
(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 83,700 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡東 - 10 公示価格 84,900 円/㎡		変動状況	<p>〔一般的要因〕 八幡東区を含む北九州の経済は回復基調にあり、個人消費・住宅投資は総じて堅調に推移している。</p> <p>〔地域要因〕 隣接区への交通アクセスが良好な平坦部の既存住宅地域であり、対象地周辺では新築住宅が散見され地価は堅調に推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。</p>				
	変動率	年間 +3.3%	半年間 +1.9%							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東05C - 11499	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西7 m 角地		1住居 (70,200)		
b	八幡東05C - 11402	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西7.6 m市道		1住居 (70,200)		
c	八幡東05C - 10915	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南9.5 m市道		1住居 (70,200)		
d	八幡東05C - 10901	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道 北西6 m 角地		1住居 (80,200)		
e	八幡東05C - 10199	北九州市八幡東区		建付地	()	袋地等	北東4 m私道		1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 108,876	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,410	$\frac{100}{[123.2]}$	88,807	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	88,800	
b	() 77,969	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,139	$\frac{100}{[92.9]}$	85,187	画地 0.0 行政 0.0	85,200	
c	() 71,033	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	76,865	$\frac{100}{[87.7]}$	87,645	その他 0.0	87,600	
d	() 88,634	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	88,460	$\frac{100}{[101.0]}$	87,584	その他 0.0	87,600	
e	() 69,248	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	87,409	$\frac{100}{[100.0]}$	87,409	[100.0] 100	87,400	
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 +0.25	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 +22.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.27	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,840,287	557,532	2,282,755	1,838,430	444,325	(0.9767) 433,972	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	11,728,973 円 (58,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	200%	199㎡	13.5 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均賃貸面積 4 5 ㎡の 2 階建共同住宅を想定			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 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,340	120,600	1.0	120,600
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,340	120,600	1.0	120,600
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		241,200		241,200
年額支払賃料					241,200 円 x 12ヶ月 = 2,894,400 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)					敷金等にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,894,400 円 x 4.0 % + 円 x % = 115,776 円			
以上計 + a+ - -					2,778,624 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					241,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,316 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 %) 241,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 59,347 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,840,287 円 (14,273 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東 0 5 C (賃) - 10199	1,228 (1,228)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,445	対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	八幡東 0 5 C (賃) - 10197	998 (977)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,313	月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
c	八幡東 0 5 C (賃) - 11498	1,129 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,254	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	118,800 円	29,700,000 x	0.4 %
維持管理費	86,832 円	2,894,400 x	3.0 %
公租公課	土地 40,100 円	査定額	
	建物 252,400 円	29,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,700 円	29,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,700 円	29,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	557,532 円 (	2,802 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	29,700,000 円	設計監理料率 160,000 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	1,838,430 円 (9,238 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,840,287 円
総費用			557,532 円
純収益 -			2,282,755 円
建物等に帰属する純収益			1,838,430 円
土地に帰属する純収益 -			444,325 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			433,972 円 (2,181 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	11,728,973 円 (		58,900 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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	75,100,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 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 11 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 1 日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区榎田2丁目9番2外「榎田2-12-3」				地積(㎡)	863	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	共同住宅 RC 5F 1B	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西11m市道、背面道	水道、ガス、下水	八幡5km	(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 150m			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 25m、奥行 約 35m、			規模	850㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	小倉北区に近い旧電車通り背後の住宅地域	街路	1m市道	交通施設	八幡駅 東方5km 法令 1住居(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	小倉北区境に近く、バス通り沿いで利便性は良く共同住宅も多い住宅地域。今後とも混在する使用が継続すると予測し、地価水準は、引き続きやや上昇傾向で推移するものと予測する。							
(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	二方路 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	47,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区、戸畑区及び八幡西区の住宅地域一円である。需要者の中心は、賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家等も含まれると見られる。小倉北区境、旧電車通り近くに、バス通り沿いで生活利便性に恵まれた地域で共同住宅も多い住宅地域を形成している。かかるなか、近時、共同住宅地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況であるが、周辺住宅地の影響を受け住宅地需要は引き続き堅調に推移している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域であるが、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと見られる。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0
	北九州八幡東(県) - 7							標準 交通 0.0	域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格	[103.3]	100	100	[100.0]	86,500	補 環境 0.0	要 環境 +3.0	
83,700 円/㎡	100	[100.0]	[99.9]	100	正 行政 0.0		因 行政 0.0	その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 84,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	地域の経済は回復している。個人消費は、緩やかに増加し、住宅投資は横ばい。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。				
	- 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/㎡				個別的要因	榎田地区の人口は、区平均より減少傾向であるが、小倉北区に近く利便性が良く用途の多様性を有している。			
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東05C-10901	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道 北西6 m 角地		1住居 (80,200)	
b	八幡東05C-10199	北九州市八幡東区		建付地	()	袋地等	北東4 m私道		1住居 (70,160)	
c	八幡東05C-10915	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南9.5 m市道		1住居 (70,200)	
d	八幡東05C-11402	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西7.6 m市道		1住居 (70,200)	
e	八幡東05C-11401	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北4.3 m市道 東4 m 角地		商業 (100,258) 宅造工事規制区域	
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	() 88,634	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	87,601	100 [99.9]	87,689	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	87,700
b	() 69,248	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	87,409	100 [93.9]	93,087	画地 0.0 行政 0.0	93,100
c	() 71,033	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	76,865	100 [89.3]	86,075	その他 0.0	86,100
d	() 77,969	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,139	100 [91.1]	86,870	その他 0.0	86,900
e	() 72,241	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	72,099	100 [86.7]	83,159	[100.0] 100	83,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.27	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -7.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	24,161,746	5,263,662	18,898,084	17,310,000	1,588,084	(0.9578) 1,521,067	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	41,109,919 円 (47,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	320.00	R C 5 F		1,600.00		
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	70%	200%	200%	863㎡	24.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均床面積 50㎡を想定した。			有効率の理由	94.0%	共同住宅としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	320.00	90.0	288.00	1,340	385,920	1.0	385,920	1.0	385,920
							1.0	385,920	1.0	385,920
2 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,360	413,440	1.0	413,440	1.0	413,440
							1.0	413,440	1.0	413,440
3 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,360	413,440	1.0	413,440	1.0	413,440
							1.0	413,440	1.0	413,440
4 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,380	419,520	1.0	419,520	1.0	419,520
							1.0	419,520	1.0	419,520
5 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,380	419,520	1.0	419,520	1.0	419,520
							1.0	419,520	1.0	419,520
計		1,600.00	94.0	1,504.00		2,051,840		2,051,840		2,051,840
年額支払賃料					2,051,840 円 x 12ヶ月 = 24,622,080 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					24,622,080 円 x 4.0 % + 円 x % = 984,883 円					
以上計 + a+ - -					23,637,197 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,051,840 円 x 96.0 % x 1.00 % = 19,698 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 %) 2,051,840 円 x 96.0 % x 0.2563 = 504,851 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 + + +					24,161,746 円 (27,997 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 10495	1,275 (1,222)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,275	対象基準階の月額実質賃料 1,390 円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 10498	1,370 (1,263)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,464	月額支払賃料 (1,360 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	1,200,000 円	300,000,000 x	0.4 %
維持管理費	738,662 円	24,622,080 x	3.0 %
公租公課	土地 175,000 円	査定額	
	建物 2,550,000 円	300,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	300,000 円	300,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	300,000 円	300,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,263,662 円 (	6,099 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(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	300,000,000 円	設計監理料率 182,000 円 / m ² x 1,600.00 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	17,310,000 円 (20,058 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,161,746 円
総費用			5,263,662 円
純収益 -			18,898,084 円
建物等に帰属する純収益			17,310,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,588,084 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,521,067 円 (1,763 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	41,109,919 円 (		47,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	5,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,600 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 11 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区河内 1 丁目 2 6 1 0 番 1 7 「河内 1 - 1 - 5」			地積 (m ²)	345	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (70,200) 国定公 (3 種) (その他) (40,60)	
	不整形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域	北東11.5 m 県道	下水	枝光6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 16 m、規模			350 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11.5 m 県道	交通施設	枝光駅南西方6 km 法令「調区」 (40,60) 国定公 (3 種) 規制	
	地域要因の将来予測	八幡東区南方の調区に存する戸建住宅が小規模に建ち並び住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパー等が遠く、生活利便性がやや劣ることから近年需要がやや弱く、地価は下落傾向で推移と予測。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,600 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	同一需給圏は北九州市郊外部の市街化調整区域に存する集落的様相のやや強い既成住宅地域である。需要者の中心は八幡東区を中心に周辺市町村の居住者等である。鉄道駅やスーパー、小学校等の生活利便施設が遠いこと及び地縁的選好性がやや強い地域であることなどから、需要は未だにやや弱含みで推移している。土地は 1 0 0 坪前後で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円前後が需要の中心であるが、ダム湖周辺に広がる住宅地域であり、新築はほぼ見られない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	調区の住宅地域で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家もほぼなく、市場を形成することがないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は交通接近条件のかなり劣る既成の住宅地域で、生活の利便性や快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 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 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	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	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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,900 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	八幡東区郊外部で生活利便性が相当に劣る住宅地域への需要は停滞気味であり、市街化調整区域内の住宅地の需要は弱含んでいる。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(地域)	コロナは終息してきているが、近隣地域のような地縁的選好性の強い市街化調整区域内の住宅地域の地価はやや下落傾向にある。		
	公示価格 円 / m ²		要因		(個別的)	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。		
	変動率	年間 -1.8 %	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	若松05C - 10714	北九州市若松区		更地	()	不整形	南東4 m市道		「調区」 (40,60)				
b	小倉南5C - 10506	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北3.4 m市道		「調区」 (40,60)				
c	小倉南5C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西4.5 m市道 東3 m 角地		「調区」 (40,60)				
d	苅田5C - 11009	京都郡苅田町		更地	()	不整形	北10 m県道		「調区」 (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	() 11,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.8]}$	17,759	$\frac{100}{[104.9]}$	16,929	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	() 14,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	17,054	$\frac{100}{[105.2]}$	16,211		16,200			
c	() 13,561	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	14,728	$\frac{100}{[86.6]}$	17,007		17,000			
d	() 8,518	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.7]}$	11,717	$\frac{100}{[72.4]}$	16,184		16,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +2.0	環境 +13.0	画地 -35.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +7.0	環境 +13.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -29.0	画地 -27.3	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： 16,600 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		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	25,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	114,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	89,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 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	北九州市八幡東区荒生田3丁目1488番1「荒生田3-1-5」				地積 (m ²)	(226)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他)		
	不整形 1.2:1	事務所兼住宅 RC 5	小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域	北西19 m 県道	水道、ガス、下水	八幡4 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 50 m、南 30 m、北 90 m			標準的使用	中層の店舗、事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、			規模	240 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	1 9 m 県道	交通 施設	八幡駅東方4 km 法令 商業 (90,400) 準防 規制		
地域要因の将来予測	国道沿いに小売店舗、事務所等が混在する商業地域である。地域要因等の大きな変化はなく、今後も現状のまま推移するものと思料される。前面道路の交通量も多く、地価は景気回復基調から上昇傾向と予測。								
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	73,000 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	同一需給圏は八幡東区中央部付近及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は法人・個人事業者、不動産業者、投資家等が挙げられる。コロナも終息してきており、需要は回復傾向にある。周辺は小売店舗、事務所等が多く建ち並び繁華性の比較的良好な商業地域である。路線商業地としては前面市道が広幅員で、系統もよく、交通量も多く、視認性のよい地域であることから地価は上昇傾向にある。規模はややバラツキがあり一定ではない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模な店舗の多い商業地であり、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方、取引数が増えつつあり、回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	標準地番号								
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	北九州八幡東(県) 5 - 4								
	前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[100.0]	113,000			
	122,000 円 / m ²	100	[100.0]	[114.6]	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 109,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	コロナも終息してきており、北九州市の商業地需要も回復傾向にあり、八幡東区及びその周辺の商業地需要は安定的に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	幹線道路沿いに店舗、事務所等が建ち並び商業地である。既述のように商業地への需要は安定しており、地価は上昇傾向となっている。			
	変動率	年間	+4.6 %	半年間	%	(個別的要因)	価格形成要因に特段の影響を与える変動要因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	八幡東05C - 11499	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西7 m 角地		1住居 (70,200)			
b	八幡東05C - 10917	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	西7.5 m市道		商業 (100,450)			
c	八幡東05C - 11418	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北26 m県道 東8 m 角地		商業 (100,400)			
d	八幡東05C - 11409	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ整形	東30 m市道 北8 m 角地		近商 (100,200)			
e	八幡東05C - 10906	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	北西36 m県道		商業 (90,400)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 108,876	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	109,410	100 [95.4]	114,686	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	115,000			
b	() 75,584	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,962	100 [66.5]	114,229	環境 画地	0.0 0.0	114,000			
c	() 110,497	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	108,888	100 [92.9]	117,210	行政	0.0	117,000			
d	() 91,988	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	90,291	100 [80.8]	111,746	その他	0.0	112,000			
e	() 140,659	100 [150.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	95,929	100 [80.3]	119,463	[100.0] 100	0.0 100	119,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -10.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
b	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	-8.0 +2.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	-35.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 -10.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	限定価格	% / 月 +0.38	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	+4.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 115,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)	
	12,917,078	3,034,784	9,882,294	9,227,200	655,094	(0.9571) 626,990	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	16,499,737 円 (73,000 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	160.00	R C 5 F		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
商業準防	80 %	400 %	400 %	226 ㎡	16.0 m x 13.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは1LDK。			有効率の理由	88.0 %	店舗・事務所兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗・事務所	160.00	80.0	128.00	2,570	328,960	4.0	1,315,840	2.0	657,920
2 ~ 5	居宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0	192,960	1.0	192,960
~										
~										
計		800.00	88.0	704.00		1,100,800				2,087,680 1,429,760
年額支払賃料						1,100,800 円 x 12ヶ月 = 13,209,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						13,209,600 円 x 5.0 % 円 x 5.0 % = 660,480 円				
以上計 + a+ - -						12,549,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,087,680 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,833 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 %) 1,429,760 円 x 95.0 % x 0.2563 = 348,125 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 + + +						12,917,078 円 (57,155 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 11496	2,160 (2,155)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	2,584	対象基準階の月額実質賃料 2,688 円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 11499	2,757 (2,661)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,764	月額支払賃料 (2,570 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	790,000 円	158,000,000 x	0.5 %
維持管理費	528,384 円	13,209,600 x	4.0 %
公租公課	土地 57,400 円	査定額	
	建物 1,343,000 円	158,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	158,000 円	158,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	158,000 円	158,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,034,784 円 (	13,428 円 / m ²)	(経費率 23.5 %)
(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)	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	0.9571
(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	158,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 800.00 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	9,227,200 円 (40,828 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,917,078 円
総費用			3,034,784 円
純収益 -			9,882,294 円
建物等に帰属する純収益			9,227,200 円
土地に帰属する純収益 -			655,094 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			626,990 円 (2,774 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	16,499,737 円 (		73,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	3,870,000 円	1㎡当たりの価格	75,900 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 11 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区中央 2 丁目 1 4 番 8 「中央 2 - 1 9 - 4」			地積 (㎡)	51	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,456)	
	長方形 1:2	店舗 W 2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域	西 7.6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 8 m、規模 50 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	7.6 m 市道	交通施設	八幡駅 東方 1.6 km 法令 商業 (100,456) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、八幡東区中心市街地に存する古くからのアーケード商店街である。用途の汎用性に乏しく、特筆すべき変動要因は認められない。今後も当分の間は、概ね現状維持で推移するであろうと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,400 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	55,400 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏のおよその範囲は、八幡東区を中心とする商業地域一円である。需要の中心は、地場で事業経営を旨とする個人や法人であると思われる。圏内の商況は、土地の収益性や利便度などによって区々であり、取引市場も多様化の様相が徐々に明確化している。近隣地域は、古くからのアーケード商店街であり、変化に乏しい状況であるが、周辺付近では相応の取引も見られるため、現在のところ、地価は概ね安定基調にあるものと判断した。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、各事例の価格形成要因を十分に吟味した上で各事例の規範性の軽重も検討して試算しており、説得力のある価格を試算できたと判断した。収益価格は、店舗兼事務所を想定して試算したが、各種想定は困難な上、価格と賃料との相関関係が希薄なため、やや低めに試算されたものと思料される。よって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で指定基準地の価格とのバランスにも十分に留意して鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +10.0
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
		100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +38.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 +12.0	
							その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +10.0
	北九州八幡東(県) 5 - 4						標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[100.0]	75,900	標準 環境 0.0 要 環境 +38.0	
	122,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[170.0]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 +12.0	
							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 75,700 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	北九州地区の景気動向は、回復基調である。現在のところ、個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも、緩やかに増加している。	内訳	
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡								
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東05C - 10197	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	西8 m市道		商業 (100,480)		
b	八幡東05C - 10917	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	西7.5 m市道		商業 (100,450)		
c	八幡西05C - 11298	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南西8 m市道 北8 m 角地		近商 (100,300)		
d	八幡西05C - 10103	北九州市八幡西区		底地	()	長方形	南東16 m市道 北東9 m 角地		1住居 (70,200) 地区計画等		
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	() 77,229	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,387	$\frac{100}{[100.0]}$	78,387	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	78,400	
b	() 75,584	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,962	$\frac{100}{[100.0]}$	75,962	画地 0.0 行政 0.0	76,000	
c	() 77,550	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.6]}$	83,651	$\frac{100}{[100.8]}$	82,987	その他 0.0	83,000	
d	() 71,699	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	71,558	$\frac{100}{[99.3]}$	72,062	その他 0.0	72,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0
			画地 -3.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 +3.0	その他 +3.0	行政 -5.0	その他 +3.0	その他 +3.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 +3.0	その他 +3.0	行政 -10.0	その他 +3.0	その他 +3.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 77,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,589,452	356,202	1,233,250	1,120,300	112,950	(0.9760) 110,239	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	2,826,641 円 (55,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	50.00	S 2 F		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 防火	100 %	500 %	456 %	51 ㎡	5.0 m x 10.0 m	前面道路：市道 7.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分は店舗、2階部分は事務所の鉄骨造2階建の建物を想定した。			有効率の理由	90.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	50.00	90.0	45.00	1,714	77,130	4.0	308,520	
2 ~	事務所	50.00	90.0	45.00	1,300	58,500	2.0	154,260	
~							5.0	292,500	
~									
~									
計		100.00	90.0	90.00		135,630		601,020	
年額支払賃料		135,630 円 x 12ヶ月 =					1,627,560 円		
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠		共益費の授受は慣行化していない。							
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		保証金により補填。					0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))		1,627,560 円 x 5.0 %					+ 81,378 円		
以上計 + a+ - -							1,546,182 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		601,020 円 x 95.0 % x 1.00 % =					5,710 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 %) 154,260 円 x 95.0 % x 0.2563 =					37,560 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		円 x % x % =					0 円		
総収益 + + +		1,589,452 円					(31,166 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 11495	2,008 (1,966)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,746	対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 11497	1,867 (1,855)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [100.0]	1,729	月額支払賃料 (1,714 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	85,000 円	17,000,000 x	0.5 %
維持管理費	65,102 円	1,627,560 x	4.0 %
公租公課	土地 27,600 円	査定額	
	建物 144,500 円	17,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,000 円	17,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,000 円	17,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	356,202 円 (	6,984 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	17,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 100.00 m ² x (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	1,120,300 円 (21,967 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,589,452 円	
総費用		356,202 円	
純収益 -		1,233,250 円	
建物等に帰属する純収益		1,120,300 円	
土地に帰属する純収益 -		112,950 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		110,239 円 (2,162 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	2,826,641 円 (	55,400 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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	57,500,000 円	1㎡当たりの価格	84,300 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 11 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	62,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区山王1丁目2番2外「山王1-13-5」				地積(㎡)	682	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			
	台形 1.2:1	店舗 S 1	幹線道路沿いに、店舗、事務所等が見られる商業地域	北西46 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	スペースワールド1 km	(その他) (100,400)			
(2)近隣地域	範囲	東 25 m、西 0 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 27 m、奥行 約 25 m、			規模	680 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	スペースワールド駅前 1 km	法令規制	商業(90,400)準防			
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地形状	+3.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	65,200 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区を中心として隣接区の主要道路沿いを中心とした商業地域と判定される。主たる需要者は自営業業者、不動産業者等である。東田地区に近く幹線道路沿線で、背後にスーパー、小売店舗等も見られる。昨年、大型テーマパーク跡地に大型商業施設が開業し車両通行量は増加している。かかる状況の中、取引価格にバラツキが見られ、現時点では取引の中心価格帯は把握できない状況ではある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない状況にある。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討を踏まえ、単価と総額との関連、指定基準地との検討を踏まえ、市場動向をも考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	北九州八幡東(県) 5 - 4	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [158.1]	[103.0] 100	84,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +8.0 +38.0 +2.0 +4.0	
(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 79,500 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	地域	個別的要因	地域の経済は回復している。個人消費は、緩やかに増加し、飲食、旅行等サービス消費増加。食料・日用品販売は底堅く、衣料品も堅調。		
	- 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/㎡							近隣に大型商業施設ジ・アウトレットが昨年開業。車両通行の繁華性は増加。		
変動率		年間 +6.0 %	半年間 %	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東05C - 11418	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北26 m 県道 東8 m 角地		商業 (100,400)	
b	八幡東05C - 11409	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	東30 m 市道 北8 m 角地		近商 (100,200)	
c	八幡東05C - 10197	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	西8 m 市道		商業 (100,480)	
d	八幡東05C - 10198	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	東7 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	() 110,497	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	109,210	100 [131.7]	82,923	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	85,400
b	() 91,988	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	91,452	100 [109.6]	83,442	環境 0.0	85,900
c	() 77,229	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	78,387	100 [86.5]	90,621	画地 +3.0	93,300
d	() 67,355	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	69,736	100 [84.5]	82,528	行政 0.0 その他 0.0	85,000
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 +0.45	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 +20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	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 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +2.0	環境 -8.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 85,500 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			既成市街地のため原価法適用困難								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,284,678	1,350,040	4,934,638	3,156,610	1,778,028	(0.9760) 1,735,355	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	44,496,282 円 (65,200 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	300.00	S 1 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
商業準防	100 %	400 %	400 %	682 ㎡	27.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 46.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 棟貸しの店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	1 棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,830	549,000	5.0	2,745,000	
~									
~									
~									
計		300.00	100.0	300.00		549,000		2,745,000	
年額支払賃料						549,000 円 x 12ヶ月 = 6,588,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,588,000 円 x 5.0 % 円 x % = 329,400 円			
以上計 + a+ - -						6,258,600 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,745,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,078 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						6,284,678 円 (9,215 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 10493	1,154 (1,107)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [85.0]	100 [90.0]	1,555	対象基準階の月額実質賃料 1,838 円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 10494	1,670 (1,601)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,852	月額支払賃料 (1,830 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	239,500 円	47,900,000 x	0.5 %
維持管理費	197,640 円	6,588,000 x	3.0 %
公租公課	土地 410,000 円	査定額	
	建物 407,100 円	47,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	47,900 円	47,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,900 円	47,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,350,040 円 (	1,980 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(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	47,900,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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	3,156,610 円 (4,628 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,284,678 円	
総費用		1,350,040 円	
純収益 -		4,934,638 円	
建物等に帰属する純収益		3,156,610 円	
土地に帰属する純収益 -		1,778,028 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,735,355 円 (2,545 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	44,496,282 円 (	65,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) 5-4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	42,200,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区中央2丁目2番4外「中央2-7-23」			地積(㎡)	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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火 (その他) (100,500)
	台形 1:2	店舗兼医院 RC2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27m 県道	水道、ガス、下水	八幡1.6km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 0m、北 50m			標準的使用	店舗・事務所付共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 24m、規模			300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 2.7m 県道	交通 八幡駅 南東方1.6km	法令 商業(100,500) 防火	規制
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの八幡東区中心商業地域であり、相応の繁華性が認められる。現在のところ、格別の変動要因は認められないため、今後についても当分の間は概ね現状維持で推移するであろうと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		135,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格		97,000 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	同一需給圏のおよその範囲は、八幡東区及び隣接区周辺の商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者、広域的に事業展開している法人など区々である。最近の圏内市況は、取引の値動きなどから推して活況を呈しつつあると見られる。当該近隣地域は、圏内の中心商業地域であり、土地の利用度は高い状況である。周辺付近一帯では、マンション素地などで相場を超えた高値の取引も見られ、現在のところ、地価は堅調に推移しているものと判断される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、商業地としての品等の類似性に十分留意して取引事例を採用した上で適切に各種の補修正を行なって試算しており、実証的かつ客観的な価格が得られたものと判断した。収益価格については、店舗・事務所付共同住宅を想定して試算したが各種想定の高値の取引も見られ、現在のところ、地価は堅調に推移しているものと判断される。よって、本件では、標準価格を重視し収益価格を比較考量した上で適正と判断される鑑定評価額を表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	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100	
(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 122,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	一般的要因	北九州地区の景気動向は、回復基調である。現在のところ、個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも、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 北九州八幡東 5-1 公示価格 125,000 円/㎡					地域要因	当該近隣地域の地域要因には特筆すべき変動はないが、土地の利用度は高い状況である。周辺付近では比較的高値の取引も見られる。
	変動率	年間 +5.7%	半年間 +3.2%	個別的要因	個別的要因の変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡東05C - 11418	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北26 m 県道 東8 m 角地		商業 (100,400)				
b	八幡東05C - 11408	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	南10 m 市道		商業 (90,400)				
c	八幡東05C - 11409	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	東30 m 市道 北8 m 角地		近商 (100,200)				
d	戸畑05C - 11312	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	西25 m 県道		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	() 110,497	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	109,210	$\frac{100}{[88.1]}$	123,961	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	124,000			
b	() 126,566	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,894	$\frac{100}{[89.2]}$	148,984	画地 0.0 行政 0.0	149,000			
c	() 91,988	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,452	$\frac{100}{[73.7]}$	124,087	その他 0.0	124,000			
d	() 116,807	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,391	$\frac{100}{[82.3]}$	142,638	その他 0.0	143,000			
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 +0.45	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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 +3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 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： 135,000 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)
	22,294,940	4,932,152	17,362,788	16,103,700	1,259,088	(0.9571) 1,205,073	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	31,712,447 円 (97,000 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・事務所付共同住宅	260.00	R C 5 F		1,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業防火	100 %	500 %	500 %	327 ㎡	13.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分は店舗、2階部分は事務所、3～5階は賃貸住宅（ファミリータイプ）の鉄筋コンクリート造5階建の建物を想定した。			有効率の理由	86.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	260.00	75.0	195.00	2,490	485,550	4.0	1,942,200
2 ~	事務所	260.00	85.0	221.00	1,900	419,900	2.0	971,100
3 ~ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,430	334,620	5.0	2,099,500
~							1.0	334,620
~							1.0	334,620
計		1,300.00	86.0	1,118.00		1,909,310		5,045,560
年額支払賃料							1,909,310 円 x 12ヶ月 = 22,911,720 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費の授受は慣行化していない。	
その他の収入(駐車場使用料等)							円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							保証金により補填。 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							22,911,720 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,145,586 円	
以上計 + a+ - -							21,766,134 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							5,045,560 円 x 95.0 % x 1.00 % = 47,933 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 %) 1,974,960 円 x 95.0 % x 0.2563 = 480,873 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 + + +							22,294,940 円 (68,180 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東05C (賃) - 11495	2,008 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,510	対象基準階の 月額実質賃料 2,518 円/㎡
b	八幡東05C (賃) - 10196	1,894 (1,891)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,525	月額支払賃料 (2,490 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	1,305,000 円	261,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	687,352 円	22,911,720 ×	3.0 %
公租公課	土地 199,300 円	査定額	
	建物 2,218,500 円	261,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	261,000 円	261,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	261,000 円	261,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,932,152 円 (	15,083 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(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	261,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² × 1,300.00 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 ×	16,103,700 円 (49,247 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		22,294,940 円	
総費用		4,932,152 円	
純収益 -		17,362,788 円	
建物等に帰属する純収益		16,103,700 円	
土地に帰属する純収益 -		1,259,088 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,205,073 円 (3,685 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	31,712,447 円 (	97,000 円 / m ²)	