

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	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	12,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,500 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 倍率種別	[令和 5 年 1 月]	42,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区中の原 2 丁目 2 2 2 0 番 3 0 「中の原 2 - 1 0 - 3」				地積 (m ²)	235	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	三ヶ森 1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	筑豊電鉄三ヶ森駅南東 1.8 km	法令 1 中専 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市内に勤務する一次取得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を 2 区画程度に分割したミニ開発が行われており、画地規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台中盤～後半である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、収益性に限界のある低層アパートの建設しか想定できなかったため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	北九州八幡西(県) - 14	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.0]	[100.0] / 100	52,900		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,500 円 / m ²		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	八幡西区の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。			
	- 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 / m ²				〔地域要因〕	最寄り駅まで距離はあるが、区画整然とした住環境が良好な住宅団地であり、戸建住宅を愛好する一次取得者層からの需要が見込まれる。		
変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に格別の変動はない。		

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	八幡西05C - 11124	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東5 m市道 北東4.8 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	八幡西05C - 11105	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東4.1 m市道		1 住居 (60,164)	
c	八幡西05C - 11109	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	東3 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,160)	
d	八幡西05C - 11127	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北8.2 m市道 南24 m 二方路		1 中専 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 55,568	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	54,219	100 [99.0]	54,767	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	54,800
b	() 54,599	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,254	100 [100.0]	55,254	環境 0.0 画地 0.0	55,300
c	() 45,423	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [83.4]	54,464	100 [98.0]	55,576	行政 0.0 その他 0.0	55,600
d	() 54,546	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	59,597	100 [112.2]	53,117	その他 0.0	53,100
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 +0.13	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.13	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -16.6	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,800 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,153,298	662,288	2,491,010	2,147,930	343,080	(0.9767) 335,086	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	9,056,378 円 (38,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	14.3 m x 16.7 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階ファミリータイプを想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(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	住宅	110.00	100.0	110.00	1,210	133,100	1.0	133,100	1.0	133,100
2 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500	1.0	137,500
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		270,600				270,600
年額支払賃料						270,600 円 x 12ヶ月 = 3,247,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,247,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 162,360 円				
以上計 + a+ - -						3,084,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						270,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,571 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 %) 270,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 65,887 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 + + +						3,153,298 円 (13,418 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 11102	1,268 (1,242)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,268	対象基準階の月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11197	1,224 (1,186)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,288	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	138,800 円	34,700,000 x	0.4 %
維持管理費	129,888 円	3,247,200 x	4.0 %
公租公課	土地 29,300 円	査定額	
	建物 294,900 円	34,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	662,288 円 (	2,818 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(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	34,700,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 220.00 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	2,147,930 円 (9,140 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,153,298 円	
総費用		662,288 円	
純収益 -		2,491,010 円	
建物等に帰属する純収益		2,147,930 円	
土地に帰属する純収益 -		343,080 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		335,086 円 (1,426 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	9,056,378 円 (	38,500 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
北九州八幡西(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	15,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,500 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 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区光貞台 2 丁目 1 6 番 2 「光貞台 2 - 1 6 - 2」			地積 (m ²)	223	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)					
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 3 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 270 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模			225 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北方 3 km 法令 1 低専 (50,80) 規制					
	地域要因の将来予測	住環境・品等が良好な成熟した人気学区の戸建住宅団地として需要は強い。近年の地価上昇から値頃感は薄まりつつあるが、地価は今後も堅調に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 円 / 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、八幡西区北部を中心とした住宅地域の圏域であり、需要者の中心は八幡西区及び隣接区等の居住者と判断する。圏内では近年、公共団体による大規模な土地区画整理事業が施行され、民間開発事業者による大規模～小規模の分譲戸建住宅の供給も旺盛であり、地価水準は強含みで推移している。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～1,700 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	対象地は自用の戸建住宅が建ち並び住宅団地に存し自用目的の取引が支配的であるため、積算価格及び収益価格は試算せず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した対象基準地周辺の複数事例から比準しており、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか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	地域要因行政その他	
	公示価格		[]	100	100	[]						
	円 / m ²		100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]						
	円 / m ²		100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	八幡西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。					
	代表標準地 標準地	標準地番号	北九州八幡西 - 22				地域要因	住環境・品等が優れた戸建住宅団地として需要は堅調であり、対象地周辺では新築住宅が散見され地価は強含みで推移している。				
	公示価格	68,900 円 / m ²		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。				
	変動率	年間	+4.1 %		半年間	+2.3 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 11398	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	八幡西05C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	八幡西05C - 10113	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4.5 m 角地		1 中専 (70,200)		
d	八幡西05C - 10108	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)		
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	() 64,752	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,407	$\frac{100}{[98.0]}$	68,783	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 76,085	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,226	$\frac{100}{[111.3]}$	69,385	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
c	() 83,190	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	80,950	$\frac{100}{[116.7]}$	69,366	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
d	() 61,419	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,757	$\frac{100}{[88.7]}$	68,497	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
							[102.0]			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 +0.37	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
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 +3.0	環境 +7.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
c	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 +5.0	環境 +10.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	画地	行政	その他	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	55,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 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 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区日吉台2丁目1279番49 「日吉台2-8-7」				地積 (㎡)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,100)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西5m 市道	水道、ガス、下水	折尾1.2km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 200m、南 150m、北 200m			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 20m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北5m 市道	交通施設	折尾駅 西方1.2km	法令 2低専 (60,100) 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	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	38,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市八幡西区を中心に形成される住宅地域。典型的な市場参加者は北九州市西部地区のほか福岡方面へ通勤先を有する個人と理解される。同一需給圏内では住宅地の新規供給も比較的に見られ、既存住宅団地では需要競争の影響は看過できないが、JR折尾駅周辺整備進捗の恩恵等もあって、駅徒歩圏内に所在する近隣地域においても近年需要回復基調が顕現化している。取引される規模がまちまちで、取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も散見されるが近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあっては、居住快適性等の住環境の良否は収益性に反映され難く、比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を勘案するとともに指定基準地からの検討をも踏まえたうえで、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 2	[104.1] 100	100 [102.0]	100 [128.2]	[101.0] 100	54,400		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。八幡西区の人口は微減が続き、高齢化率は県平均を上回る。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	地域要因に大きな変動は認められないが、鉄道最寄駅や生活利便施設等への接近状況等が好感され、地価は堅調な推移が続いている。		
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C-10314	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 南西4.2m 角地		1中専 (70,200)		
b	八幡西05C-10113	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 南西4.5m 角地		1中専 (70,200)		
c	八幡西05C-10102	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6m市道		1中専 (60,200)		
d	八幡西05C-11397	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専 (50,80) 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	() 72,061	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	69,344	100 [123.5]	56,149	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	56,700	
b	() 83,190	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	80,950	100 [144.6]	55,982	画地 +1.0 行政 0.0	56,500	
c	() 76,085	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,226	100 [139.0]	55,558	その他 0.0	56,100	
d	() 68,783	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	70,077	100 [118.8]	58,987		59,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,500 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			既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,186,491	695,860	2,490,631	2,147,930	342,701	(0.9767) 334,716	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	9,046,378 円 (38,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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%	237㎡	13.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積 55㎡程度のファミリータイプ）建物を想定			有効率の理由	100.0%	建物用途・構造等より標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,230	135,300	1.0	135,300	1.0	135,300
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		270,600		270,600		270,600
年額支払賃料						270,600 円 x 12ヶ月 = 3,247,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているので、計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,247,200 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 129,888 円				
以上計 + a+ - -						3,117,312 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						270,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,598 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 %) 270,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 66,581 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 + + +						3,186,491 円 (13,445 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10601	1,677 (1,612)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	100 [121.0]	100 [100.0]	1,308	対象基準階の月額実質賃料 1,257 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10301	969 (948)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,226	月額支払賃料 (1,230 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	138,800 円	34,700,000 x	0.4 %
維持管理費	162,360 円	3,247,200 x	5.0 %
公租公課	土地 30,400 円	査定額	
	建物 294,900 円	34,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	695,860 円 (	2,936 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	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	34,700,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 220.00 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	2,147,930 円 (9,063 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,186,491 円
総費用			695,860 円
純収益 -			2,490,631 円
建物等に帰属する純収益			2,147,930 円
土地に帰属する純収益 -			342,701 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			334,716 円 (1,412 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	9,046,378 円 (		38,200 円 / m ²)

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西05C - 10799	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
b	八幡西05C - 10104	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西10 m市道		1 中専 (60,200)	
c	八幡西05C - 11119	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,200)	
d	八幡西05C - 10511	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	八幡西05C - 11127	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北8.2 m市道 南24 m 二方路		1 中専 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 80,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,543	$\frac{100}{[93.1]}$	87,586	街路 0.0 交通・接近 0.0	87,600
b	() 96,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,737	$\frac{100}{[97.0]}$	100,760	環境 0.0	101,000
c	() 68,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,102	$\frac{100}{[75.2]}$	89,231	画地 0.0	89,200
d	() 71,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,480	$\frac{100}{[82.8]}$	87,536	行政 0.0	87,500
e	() 54,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	59,597	$\frac{100}{[69.7]}$	85,505	その他 0.0 [100.0] 100	85,500
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 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -7.0	環境 -14.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0		
			画地 -8.2	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： 87,800 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,076,235	1,219,820	4,856,415	3,980,170	876,245	(0.9767) 855,828	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	23,130,486 円 (65,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	200.00	L S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	200%	353㎡	20.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階約 50㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段使用の為

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,290	258,000	1.0	258,000
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,290	258,000	1.0	258,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		516,000		516,000
年額支払賃料				516,000円 x 12ヶ月 = 6,192,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				6,192,000円 x 4.0% + 円 x % = 247,680円				
以上計 + a+ - -				5,944,320円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				516,000円 x 96.0% x 1.00% = 4,954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%) 516,000円 x 96.0% x 0.2563 = 126,961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 + + +				6,076,235円 (17,213円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 11201	1,419 (1,361)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [114.0]	1,409	対象基準階の 月額実質賃料 1,319円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10197	1,164 (1,116)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,277	月額支払賃料 (1,290円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 11198	1,044 (1,044)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [96.0]	1,282	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	257,200 円	64,300,000 x	0.4 %
維持管理費	216,720 円	6,192,000 x	3.5 %
公租公課	土地 70,800 円	査定額	
	建物 546,500 円	64,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	64,300 円	64,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,300 円	64,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,219,820 円 (	3,456 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	64,300,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m ² x 400.00 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	3,980,170 円 (11,275 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,076,235 円	
総費用		1,219,820 円	
純収益 -		4,856,415 円	
建物等に帰属する純収益		3,980,170 円	
土地に帰属する純収益 -		876,245 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		855,828 円 (2,424 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	23,130,486 円 (	65,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 沖永不動産鑑定所. Row 1: 北九州八幡西(県) - 5, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 沖永 裕章

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月], 70,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低中層の住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 91,200 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 63,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、八幡西区及び隣接区の中心市街地に立地する住宅地域の圏域であり、需要者の中心はJR黒崎駅を最寄駅とする八幡西区及び隣接区の居住者と判断する。... (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、比準の各過程も適切と判断され、得られた価格は実証的かつ妥当と判断する。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 86,400 円/㎡, 変動状況, 要因, 八幡西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。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西05C-10399	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東18m市道		1住居(60,200)	
b	八幡西05C-10120	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南東6m市道 北東6m 角地		1中専(70,200)	
c	八幡西05C-10799	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	東6m市道		1住居(60,200)	
d	八幡西05C-11298	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南西8m市道 北8m 角地		近商(100,300)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 76,552	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	83,240	100 [91.0]	91,473	街路 0.0 交通・接近 0.0	91,500
b	() 78,881	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	77,196	100 [85.4]	90,393	環境 0.0	90,400
c	() 80,896	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,543	100 [89.1]	91,519	画地 0.0	91,500
d	() 77,550	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [96.6]	83,651	100 [92.0]	90,925	行政 0.0 その他 0.0	90,900
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 +0.33	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -3.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 -1.0 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： 91,200 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,523,274	720,516	2,802,758	2,259,350	543,408	(0.9767) 530,747	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	14,344,514 円 (63,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	227㎡	13.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	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	1,360	149,600	1.0	149,600	1.0	149,600
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,360	149,600	1.0	149,600	1.0	149,600
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		299,200				299,200
年額支払賃料						299,200 円 x 12ヶ月 = 3,590,400 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 (%))						3,590,400 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 143,616 円				
以上計 + a+ - -						3,446,784 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						299,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,872 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 %) 299,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 73,618 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,523,274 円 (15,521 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10102	1,513 (1,451)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,441	対象基準階の月額実質賃料 1,390 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10196	1,381 (1,352)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,354	月額支払賃料 (1,360 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 10197	1,164 (1,116)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,263	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	146,000 円	36,500,000 x	0.4 %
維持管理費	143,616 円	3,590,400 x	4.0 %
公租公課	土地 47,700 円	査定額	
	建物 310,200 円	36,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	720,516 円 (	3,174 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,500,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 220.00 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	2,259,350 円 (9,953 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,523,274 円
総費用			720,516 円
純収益 -			2,802,758 円
建物等に帰属する純収益			2,259,350 円
土地に帰属する純収益 -			543,408 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			530,747 円 (2,338 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	14,344,514 円 (		63,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	16,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,500 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	56,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区引野 3 丁目 3 番 1 0 「引野 3 - 3 - 1 8」			地積 (m ²)	229	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他)		
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 3.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 230 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 21 m、規模 230 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 8 m 市道	交通施設	黒崎駅 南西方 3.2 km	法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	成熟した住宅地域として土地利用は現状維持程度での推移と予測。諸事良好な生活環境や交通上の利便性等を反映した幅広い需要も認められることから、地価は上昇圧力を強めながら当面は堅調な推移を続けると予測する。							
(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	標準価格	74,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	52,200 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区に控える住宅地域、典型的な市場参加者は北九州市西部地区に勤務先を有する個人と把握する。人口減少や急速に高齢化が進む北九州市内の住宅市場は、地勢や街路条件、居住環境等に応じた K 字回復基調が顕現化するが、最寄 IC への接近状況等を映じた用途の多様性も好感され市場競争力は一段と高まりを見せている。取引主体や利用目的の如何等に拠り取引される規模がまちまちで、不動産取引の中心価格帯について指摘することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では共同住宅等も見られるが、居住快適性が重視される住宅地域の中にあつて、元本価値に見合う賃料水準が十分に形成されていないこと等を反映して標準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した標準価格を中心に収益価格を比較考量するとともに、指定基準地からの検討も踏まえたとついで、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	57,000 円 / m ²	[102.1]	100	100	[100.0]	71,300		
			100	[100.0]	[81.6]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動状況要因の		(一般的要因) 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。八幡西区の人口は微減が続き、高齢化率は県平均を上回る。 (地域要因) 生活利便性や交通上の優位性等の立地特性を映じて需要は堅調に推移しており、地価は近年、上昇圧力を強めながらの推移が続いている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西05C - 10603	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東4.3 m市道 北東4.3 m 角地		1 低専 (60,80)				
b	八幡西05C - 10796	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東8 m市道 南9 m 角地		1 中専 (70,200)				
c	八幡西05C - 11130	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南6 m市道 北29 m 二方路		1 住居 (70,200)				
d	八幡西05C - 11105	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東4.1 m市道		1 住居 (60,164)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 70,054	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,830	$\frac{100}{[89.3]}$	77,077	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	77,100			
b	() 87,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	86,178	$\frac{100}{[110.4]}$	78,060	画地 0.0 行政 0.0	78,100			
c	() 55,958	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	55,626	$\frac{100}{[76.0]}$	73,192	その他 0.0	73,200			
d	() 54,599	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,254	$\frac{100}{[77.5]}$	71,295	その他 0.0	71,300			
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	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 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 74,900 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		既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,560,956	768,240	2,792,716	2,339,820	452,896	(0.9767) 442,344	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	11,955,243 円 (52,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	229 ㎡	11.0 m x 21.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積が60㎡程度のファミリータイプ）建物を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,250	150,000	1.0	150,000
2 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,270	152,400	1.0	152,400
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		302,400		302,400
年額支払賃料					302,400 円 x 12ヶ月 = 3,628,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので、計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,628,800 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 145,152 円			
以上計 + a+ - -					3,483,648 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					302,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,903 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 302,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 74,405 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 + + +					3,560,956 円 (15,550 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10605	1,093 (1,071)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,251	対象基準階の 月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10604	984 (982)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,371	月額支払賃料 (1,270 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 10607	1,125 (1,125)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,319	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	151,200 円	37,800,000 x	0.4 %
維持管理費	181,440 円	3,628,800 x	5.0 %
公租公課	土地 38,700 円	査定額	
	建物 321,300 円	37,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	768,240 円 (	3,355 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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	37,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 240.00 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	2,339,820 円 (10,218 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,560,956 円
総費用			768,240 円
純収益 -			2,792,716 円
建物等に帰属する純収益			2,339,820 円
土地に帰属する純収益 -			452,896 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			442,344 円 (1,932 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	11,955,243 円 (		52,200 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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	79,300 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 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	北九州市八幡西区青山3丁目10番3「青山3-10-2」				地積(㎡)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	黒崎2.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 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 16m、奥行 約 17m、規模 270㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位 北6m市道	交通 黒崎駅 南西方2.2km	法令 1中専(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	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	55,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区に控える住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は北九州市西部地区に勤務先を有する個人と理解される。地域の周辺で実施されてきた路整備事業に加え、商業施設の開業等もあって近年、利便性が一段と向上した。古くから底堅い需要が認められる地域の一つで、諸事良好な生活環境等も相俟って、総じてみれば地価は上昇圧力を強めながらの推移が続いている。取引される規模がまちまちであり、取引の中心価格帯を一概には指摘できない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあって、居住快適性等の住環境の良否は直ちに収益性には反映され難く、比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を勘案するとともに規準価格との均衡にも留意したうえで、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	標準地番号 北九州八幡西 - 19					77,600	準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
(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 76,200 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	国内経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。八幡西区の人口は微減が続き、高齢化率は県平均を上回る。	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[ ]	100	[ ]		準 交通 0.0 域 交通 -3.0
変動率 年間 +4.1 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西05C-10120	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南東6m市道 北東6m 角地		1中専 (70,200)	
b	八幡西05C-11116	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南西4m市道		1中専 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
c	八幡西05C-10799	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	東6m市道		1住居 (60,200)	
d	八幡西05C-10511	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 78,881	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	77,196	100 [105.0]	73,520	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	73,500
b	() 84,701	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	85,548	100 [98.9]	86,499	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	86,500
c	() 80,896	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,543	100 [108.2]	75,363	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	75,400
d	() 71,621	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,480	100 [85.5]	84,772	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	84,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,674,002	784,100	2,889,902	2,339,820	550,082	(0.9767) 537,265	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	14,520,676 円 (55,000 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	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	264 ㎡	16.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される共同住宅（専有面積 60 ㎡程度のファミリータイプ）建物を想定			有効率の理由	100.0 %	建物用途・構造等より標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000	1.0	156,000
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		312,000		312,000		312,000
年額支払賃料						312,000 円 x 12ヶ月 = 3,744,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているので、計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,744,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 149,760 円				
以上計 + a+ - -						3,594,240 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						312,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,995 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 %) 312,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 76,767 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 + + +						3,674,002 円 (13,917 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10698	1,298 (1,222)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,297	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10699	1,180 (1,132)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [62.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,464	月額支払賃料 (1,300 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	151,200 円	37,800,000 x	0.4 %
維持管理費	187,200 円	3,744,000 x	5.0 %
公租公課	土地 48,800 円	査定額	
	建物 321,300 円	37,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	784,100 円 (	2,970 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	37,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 240.00 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	2,339,820 円 (8,863 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,674,002 円	
総費用		784,100 円	
純収益 -		2,889,902 円	
建物等に帰属する純収益		2,339,820 円	
土地に帰属する純収益 -		550,082 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		537,265 円 (2,035 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	14,520,676 円 (	55,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	12,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,500 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 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区星ヶ丘 3 丁目 1 7 番 1 1 8 「星ヶ丘 3 - 1 7 - 1 8」			地積 (m ²)	247	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40, 60) (その他) 地区計画等		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	木屋瀬 3.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 550 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	隣接する直方市との境界に近い郊外型大規模住宅団地	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	木屋瀬駅 南東方 3.6 km 法令 1 低専 (40, 60) 規制 地区計画等		
	地域要因の将来予測	郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接し、利便性・住環境が良好な一般住宅地域として当面推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は強含み推移と予測する。不動産市況、物価、金利、賃金等動向に要注意。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接しており、利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は昨年より強含みで推移中である。需要の中心価格帯は、土地 2 5 0 m ² で 1, 0 5 0 ~ 1, 3 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は近隣地域及び周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 47,500 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		価格変動状況 要因		(一般的) 要因	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況の影響もあり、利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価は昨年より強含みで推移中。			
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %		(地域) 要因	地域要因は特に変動ない。郊外の利便性・住環境が良い住宅地域で、周辺で高値取引継続し、需要・地価は昨年より強含みで推移中。			
					(個別的) 要因	個別的要因については特に変動は見られない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西05C - 11211	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東6 m市道		1低専(40,60) 地区計画等 建物高最高10m					
b	八幡西05C - 11201	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1低専(40,60) 地区計画等 建物高最高10m					
c	八幡西05C - 11132	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南東12 m市道 北東6 m 角地		1中専(70,200)					
d	八幡西05C - 10405	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道 北東5 m 角地		1低専(60,80)					
e	八幡西05C - 10698	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 南西6 m 角地		1低専(60,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 46,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	46,777	$\frac{100}{[100.0]}$	46,777	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 45,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,113	$\frac{100}{[94.9]}$	48,591		48,200 50,000				
c	() 38,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	41,537	$\frac{100}{[88.8]}$	46,776		48,200				
d	() 42,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,653	$\frac{100}{[92.4]}$	45,079		46,400				
e	() 45,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	43,671	$\frac{100}{[90.6]}$	48,202	[103.0] 100	49,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 +2.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-21.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	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	+4.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 48,500 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 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 6 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区浅川台1丁目849番22 「浅川台1-14-26」				地積(㎡)	270	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6m 市道	水道、ガス、下水	折尾1.6km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、規模 250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	折尾駅 北西方1.6km	法令 1中専(60,200)	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	48,700 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及び周辺区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁的嗜好性を持つ個人等である。当該地域は、区画整然とした住宅団地であり、周辺には中低層のマンション等もみられ、住環境の良好な住宅地の土地需要は底堅く、地価の上昇傾向は続いている。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり1,800万円程度であり、中古の戸建の場合は2,600万円程度が中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該近隣地域は中規模一般住宅が建ち並び住環境の良好な住宅地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	67,700 円/㎡	[104.1]	100	100	[100.0]	67,500	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 65,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	八幡西区においては大きな変動要因はないものの、生活利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で不動産需要の二極化が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						近隣地域は区画整然とした住宅地であり、居住環境が良好な住宅地に対する嗜好性は維持されており、地価は上昇傾向で推移している。		
変動率		年間	+4.2 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡西05C - 11398	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)
b	八幡西05C - 10303	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ長方形	北西8.4 m市道		1 低専 (50,80) 外壁後退距離1m その他
c	八幡西05C - 10102	北九州市八幡西区			建付地	()	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)
d	八幡西05C - 10314	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4.2 m 角地		1 中専 (70,200)
e	八幡西05C - 10309	北九州市八幡西区			更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 64,752	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,407	100 [98.9]	68,157	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	68,200
b	() 67,888	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,332	100 [99.5]	70,685	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	70,700
c	() 76,085	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,226	100 [112.9]	68,402	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	68,400
d	() 72,061	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	69,344	100 [100.0]	69,344	その他 0.0	69,300
e	() 70,028	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	69,889	100 [100.4]	69,611	[100.0] 100	69,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +1.0		
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,200 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,331,083	904,944	3,426,139	2,927,870	498,269	(0.9767) 486,659	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	13,152,946 円 (48,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	13.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの住戸を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,226	183,900	1.0	183,900	1.0	183,900
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		367,800		367,800		367,800
年額支払賃料						367,800 円 x 12ヶ月 = 4,413,600 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						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,413,600 円 x 4.0 % 円 x % = 176,544 円				
以上計 + a+ - -						4,237,056 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						367,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,531 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 %) 367,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 90,496 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,331,083 円 (16,041 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 11198	1,044 (1,044)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,034	対象基準階の月額実質賃料 1,253 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10303	1,542 (1,478)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,441	月額支払賃料 (1,226 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 10698	1,298 (1,222)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,285	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	189,200 円	47,300,000 x	0.4 %
維持管理費	176,544 円	4,413,600 x	4.0 %
公租公課	土地 42,600 円	査定額	
	建物 402,000 円	47,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	47,300 円	47,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,300 円	47,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	904,944 円 (	3,352 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	47,300,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 300.00 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	2,927,870 円 (10,844 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,331,083 円
総費用			904,944 円
純収益 -			3,426,139 円
建物等に帰属する純収益			2,927,870 円
土地に帰属する純収益 -			498,269 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			486,659 円 (1,802 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	13,152,946 円 (		48,700 円 / m ²)

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

鑑定評価額	8,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区馬場山東 1 丁目 3 3 番 6 8 「馬場山東 1 - 9 - 2 5」			地積 (m ²)	263	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	西 8 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋 3.1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 8 m 市道	交通施設	楠橋駅北東方 3.1 km 法令 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、八幡西区郊外の住宅地域であり、周辺においては宅地開発が見られ、市街化の外延的発展が認められる。地価は、下げ止まり・底打ち感が広がり、今後は小幅なプラス基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,200 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、八幡西区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウイズコロナ下で景況感が改善する中、低金利等により利便性及び新興住宅団地等住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。八幡西区内においては、新規供給が各所に見られるが、近隣地域周辺では、建替えも含め中古物件が取引の中心であり、価格帯は総額 1,500 万円前後、需要者は地縁を有するエンドユーザーが中心である。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討し、市場価格からアプローチした価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	33,600 円 / m ²	[100.6]	100	100	[100.0]	31,900	0.0	-2.0
			100	[100.0]	[106.0]	100		0.0	+6.0
								0.0	0.0
								0.0	+2.0
								0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況 変動率 年間 +0.6 % 半年間 %		(一般的) 国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。八幡西区の人口は減少傾向。 (地 域) 近隣地域は、中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、閑静な住環境を維持している。 (個 別 的) 個別的要因の変動は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 11210	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1住居 (60,200)		
b	八幡西05C - 11207	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南10 m県道 東3.8 m 角地		1住居 (70,200)		
c	八幡西05C - 11206	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
d	八幡西05C - 11203	北九州市八幡西区		建付地	()	台形	西3.6 m市道		1住居 (60,160)		
e	八幡西05C - 10507	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北西6 m市道 西2 m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	36,136	$\frac{100}{[108.0]}$	33,459	街路 0.0 交通・接近 0.0	33,500	
b	() 33,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	34,638	$\frac{100}{[108.2]}$	32,013	環境 0.0	32,000	
c	() 36,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.5]}$	41,702	$\frac{100}{[125.3]}$	33,282	画地 0.0	33,300	
d	() 31,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,156	$\frac{100}{[96.5]}$	33,322	行政 0.0	33,300	
e	() 28,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,729	$\frac{100}{[99.9]}$	29,759	その他 0.0 [100.0] 100	29,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +15.0	画地 -9.7	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 -7.0	交通・接近 +13.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,200 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			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、八幡西区郊外に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 11	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	12,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,500 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 倍率種別	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区泉ヶ浦3丁目2701番459 「泉ヶ浦3-10-3」				地積 (m ²)	228	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西8 m 市道	水道、ガス、下水	折尾2.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北8m市道	交通施設	J R折尾駅南方2.5 km	法令規制	2 低専 (60,100)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市内に勤務する一次取得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を2区画程度に分割したミニ開発が行われており、画地規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で3千万円台中盤～後半である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも八幡西区内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公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 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						標準 交通	域 交通
(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 街路	0.0 地 街路
	北九州八幡西(県) - 14							標準 交通	0.0 域 交通
	前年指定基準地の価格	[102.1]	100	100	[101.0]	54,500		標準 環境	0.0 要 環境
57,000 円 / m ²	100	[100.0]	[107.8]	100	標準 画地		0.0 因 行政		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	八幡西区の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。				
	継続 新規	前年標準価格			53,800 円 / m ²	〔 地 域 要 因 〕	最寄り駅まで距離はあるが、区画整然とした住環境が良好な住宅団地であり、戸建住宅を愛好する一次取得者層からの需要が見込まれる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				代表標準地 標準地		標準地番号	-	〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に格別の変動はない。
公示価格	円 / m ²								
変動率	年間	+3.2 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西05C - 11126	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東4.6 m市道		2 低専 (60,100)	
b	八幡西05C - 11104	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.7 m市道 北6 m 角地		2 低専 (70,100)	
c	八幡西05C - 10695	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	西5 m市道 南2.4 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	八幡西05C - 11301	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北7 m市道		1 中専 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 51,085	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	53,799	100 [98.0]	54,897	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	55,400
b	() 57,630	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	56,355	100 [99.9]	56,411	環境 0.0	57,000
c	() 38,135	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [80.0]	100 [87.3]	54,986	100 [101.6]	54,120	画地 +1.0	54,700
d	() 50,799	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	55,344	100 [102.0]	54,259	行政 0.0 その他 0.0	54,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -12.7	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 +8.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.35	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	6,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,000 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) [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 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区木屋瀬 2 丁目 2 8 3 番 1 3 「木屋瀬 2 - 1 8 - 1 4」			地積 (m ²)	190	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他) (60,180)
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北 4.5 m 市道	水道、下水	木屋瀬 500 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	木屋瀬駅 北西方 500 m	法令規制	1 住居 (60,180)
	地域要因の将来予測	郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅に近い等利便性・住環境が良好な地域として当面現状推移と予測。好市況の影響もあり、需要・地価は強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利、賃金等動向に要注意。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	35,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部一帯の住宅地との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。当区郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な近隣地域の需要・地価は好市況の影響もあり、強含みで推移中。需要の中心価格帯は、土地 2 0 0 m ² で 6 3 0 ~ 7 7 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	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される標準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	北九州八幡西(県) - 16						
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[100.0]	34,600	0.0 地 街路 +3.0
	33,600 円 / m ²	100	[100.0]	[97.8]	100		0.0 域 交通 -6.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,600 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況もあり、利便性・住環境が良い郊外部の住宅地域の需要・地価はほぼ横這いから強含み。	
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				(地域要因)	地域要因は特に変動ない。利便性・住環境が良い郊外部の既存住宅地域で、好市況の影響もあり、需要・地価は昨年より強含み。	
					(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 11209	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)		
b	八幡西05C - 10604	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	南西4.4 m市道		1住居 (60,176)		
c	八幡西05C - 11203	北九州市八幡西区		建付地	()	台形	西3.6 m市道		1住居 (60,160)		
d	八幡西05C - 11214	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.6 m市道		1住居 (60,200)		
e	八幡西05C - 10803	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 31,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,999	$\frac{100}{[89.8]}$	35,634	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	35,600	
b	() 34,733	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,837	$\frac{100}{[95.9]}$	36,326	画地 0.0 行政 0.0	36,300	
c	() 31,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	32,943	$\frac{100}{[95.0]}$	34,677	その他 0.0	34,700	
d	() 31,087	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	32,512	$\frac{100}{[96.9]}$	33,552	その他 0.0	33,600	
e	() 40,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,205	$\frac{100}{[115.2]}$	34,900	$[100.0]$ 100	34,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -8.0	環境 +24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
北九州八幡西(県) - 13	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,800 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	39,000 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	
(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	北九州八幡西区若葉 3 丁目 5 0 8 番 4 8 6 「若葉 3 - 13 - 27」				地積 (m ²)	(225)	法令上の規制等	1 低専 (50,80)	
	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	(その他)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	今池 500 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 230 m ² 程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	昭和期に開発された古くからの住宅地域	街路	4.5 m 市道	交通施設	筑豊電鉄今池駅 南東 500 m	法令	1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、筑豊電鉄沿線に一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、当分の間、現状の使用が継続するものと予測される。地価水準は、周辺住宅地の住宅地需要もあり引き続き微増傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の既存住宅地域と判定される。中心となる需要者は、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤する八幡西区内のエンドユーザー等である。筑豊電鉄沿線に一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域である。周辺地域の住宅地需要の高まりの影響を受けやや上昇傾向で推移している。取引価格の中心価格帯は、中古物件で、総額 1,700 万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模の一般住宅が多い 1 低専の住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[]	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 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 14	[]	100	100	[]					
	前年指定基準地の価格	[102.1]	100	100	[100.0]	49,600		0.0	+2.0	
	57,000 円 / m ²	100	[100.0]	[117.3]	100			0.0	0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動形状要因の	〔 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。当区の人口は減少傾向で、世帯数は微増傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						〔 地域要因 〕	昭和 5 0 年代開発の住宅団地。人口は、区平均より減少。筑鉄沿線の住宅地は安定傾向にあり、地価はやや上昇傾向。		
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %			〔 個別的要因 〕		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。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	八幡西05C-11099	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		1 中専 (60,200)			
b	八幡西05C-10117	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 中専 (60,200)			
c	八幡西05C-11105	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	東4.1 m市道		1 住居 (60,164)			
d	八幡西05C-11123	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	北東3.7 m市道		1 低専 (50,80)			
e	八幡西05C-10299	北九州市八幡西区				貸家建付地	()	長方形	東3.5 m市道		1 中専 (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	() 47,834	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,365	100 [100.0]	49,365	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	49,400			
b	() 59,125	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	59,242	100 [115.0]	51,515	環境 画地	0.0 0.0	51,500			
c	() 54,599	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,254	100 [110.4]	50,049	行政	0.0	50,000			
d	() 48,000	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,240	100 [95.1]	50,726	その他	0.0	50,700			
e	() 42,909	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,124	100 [91.3]	47,233	[100.0] 100	0.0 100	47,200			
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 +0.27	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,800 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため原価法適用困難							
(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) () %
	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、第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、自己使用の住宅が主であり貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 14	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 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	北九州市八幡西区里中 2 丁目 3 5 3 番 1 3 0 「里中 2 - 8 - 1 6 」			地積 (m ²)	309	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	永犬丸 500 m	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 250 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	緩傾斜地勢の既成住宅団地	街路	6 m 市道	交通施設	永犬丸駅 北方 500 m 法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	八幡西区中部の住環境が良好な既成住宅団地であり大きな地域要因変動は見込まれないが、周辺の取引動向から相応の住宅地需要があり、地価は今後も安定的に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	58,700 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	39,700 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区中部～南部の住宅地域の圏域であり、特に筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接市区の居住者と判断する。対象地は、高齢化が進む戸建住宅団地に所在するが、居住環境は概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲や建替え等に伴う住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、新築戸建住宅が 3,500 万円程度と判断する。						
(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。本件では対象地周辺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。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から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、収益価格を考慮し、周辺地域の地価動向のほか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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡西 - 2 公示価格 57,400 円 / m ² 変動率 年間 +2.1 % 半年間 +1.4 %			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 八幡西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) 当区中部の既成住宅地域であるが、私鉄沿線に立地し、生活環境は概ね良好であり、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。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西05C - 10117	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1中専 (60,200)					
b	八幡西05C - 11130	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南6 m市道 北29 m 二方路		1住居 (70,200)					
c	八幡西05C - 11110	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.9 m市道		1住居 (60,200)					
d	八幡西05C - 11123	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東3.7 m市道		1低専 (50,80)					
e	八幡西05C - 10794	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1中専 (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	() 59,125	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	59,242	$\frac{100}{[100.0]}$	59,242	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	() 55,958	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	55,626	$\frac{100}{[96.0]}$	57,944		57,900				
c	() 45,076	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,707	$\frac{100}{[78.0]}$	58,599		58,600				
d	() 48,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,240	$\frac{100}{[81.8]}$	58,973		59,000				
e	() 40,522	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,684	$\frac{100}{[70.8]}$	57,463	[100.0] 100	57,500				
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 +0.20	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-22.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-13.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	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	-24.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,700 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に存し、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)
	4,597,213	932,044	3,665,169	3,200,230	464,939	(0.9767) 454,106	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	12,273,135 円 (39,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	L S 2 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	309 ㎡	15.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均賃貸面積 5 3 ㎡程度の 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	160.00	100.0	160.00	1,220	195,200	1.0	195,200
2 ~ 2	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,220	195,200	1.0	195,200
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		390,400		390,400
年額支払賃料				390,400 円 x 12ヶ月 = 4,684,800 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 (%))				4,684,800 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 187,392 円				
以上計 + a+ - -				4,497,408 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				390,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,748 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 %) 390,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 96,057 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,597,213 円 (14,878 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西 0 5 C (賃) - 10189	1,022 (1,022)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,136	対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡
b	八幡西 0 5 C (賃) - 10188	941 (902)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,200	月額支払賃料 (1,220 円/㎡)
c	八幡西 0 5 C (賃) - 10698	1,298 (1,222)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,298	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	206,800 円	51,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	140,544 円	4,684,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 41,900 円	査定額	
	建物 439,400 円	51,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	51,700 円	51,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,700 円	51,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	932,044 円 (	3,016 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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	51,700,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m ² × 320.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 × 40 % +	仕上部分 0.0621 × 40 % +
			設備部分 0.0883 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,200,230 円 (10,357 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,597,213 円	
総費用		932,044 円	
純収益 -		3,665,169 円	
建物等に帰属する純収益		3,200,230 円	
土地に帰属する純収益 -		464,939 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		454,106 円 (1,470 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	12,273,135 円 (	39,700 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	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 15	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦

鑑定評価額	9,800,000 円	1㎡当たりの価格	39,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 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 5 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区大畑町1639番2「大畑町9-23」				地積(㎡)	250	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	黒崎2.8km	(その他)土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 200m、南 150m、北 250m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	黒崎駅 南東方2.8km	法令 1低専(50,80) 風致地区 宅造工事規制区域
	地域要因の将来予測	傾斜地勢を含む比較的区画整然とした住宅地域であるが、需要は弱含みである。価格形成要因に格別な変動はない。						
(3)最有効使用の判定	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	39,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を八幡西区及び隣接区の住宅地一円と把握する。主たる需要者層は、八幡西区内に通勤するサラリーマン等の最終需要者層が中心である。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、高台に位置する近隣地域の不動産の市場競争力は平坦地と比較して低位にあるものと思料する。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で、概ね1,000万円前後が中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、戸建住宅が転勤等の事情により賃貸される事例が散見される程度であるため、賃貸市場は未成熟であるので収益価格は試算しなかった。類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を得られたので、市場性を反映した比準価格を得られた。以上より、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	北九州八幡西(県) - 14							標準 交通 0.0 域 交通 +13.0
	前年指定基準地の価格	[102.1]	100	100	[100.0]	38,300	標準 環境 0.0 要 環境 +33.0	
	57,000 円/㎡	100	[100.0]	[151.8]	100		標準 行政 0.0 因 行政 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 39,400 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		北九州地区の経済は、持ち直している。個人消費は緩やかに増加しており、住宅投資は横這い傾向である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		緩傾斜地に位置する比較的閑静な戸建住宅地域であり、取引は少なく、地価下落は弱含みに推移している。		
	変動率	年間 -0.5%	半年間 %	〔個別的要因〕		価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 10508	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東5.5 m市道 西4 m 二方路		1 中専 (70,200) 宅造規制区域		
b	八幡西05C - 10502	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道 東6 m 二方路		1 住居 (70,200)		
c	八幡西05C - 10115	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東26 m県道 南東8 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	八幡西05C - 10605	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道 南東4.2 m 二方路		1 中専 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,465	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	45,015	100 [111.1]	40,518	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	40,500	
b	() 32,615	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	32,292	100 [88.0]	36,695	環境 0.0 画地 0.0	36,700	
c	() 48,936	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [80.8]	60,746	100 [141.7]	42,869	行政 0.0 その他 0.0	42,900	
d	() 39,990	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	44,259	100 [110.1]	40,199	その他 0.0	40,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +1.0	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 -12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +14.0	環境 +13.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,200 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 16	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎
鑑定評価額	8,690,000 円		1㎡当たりの価格	33,800 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区茶屋の原4丁目1403番57 「茶屋の原4-10-3」			地積 (㎡)	257 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他)			
	正方形 1:1	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	北西6m 市道	水道、 ガス、 下水	楠橋1.3km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模			250㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6m市道	交通 楠橋駅北東方1.3km	法令 1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、八幡西区郊外に形成された閑静な住宅地域である。住宅地需要は、商業施設の出店、低金利環境の継続等を背景として堅調に推移しており、地価は今後も小幅なプラス基調で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		33,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウズコロナ下で景況感が改善する中、低金利等により利便性及び新興住宅団地等住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。近隣地域は、区画整然とした既成住宅団地であり、区内の新興住宅団地と競合関係にあるが、建替えも含め住宅地需要は回復傾向にある。取引の中心は中古物件であり、価格帯は総額1,500万円前後、需要者は地縁を有するエンドユーザーが中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場価格からアプローチした比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	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 標準化 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 標準化 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 象 標 の 基 準 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,600 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動 状 形 成 要 因 の		
	変動率	年間 +0.6%	半年間	%		<p>(一般的要因) 国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。八幡西区の人口は減少傾向。</p> <p>(地域要因) 区画整然とした住宅地域であり閑静な住環境を維持。都市計画道路の街路整備により南北の利便性が向上。商業施設「コスモス」が出店。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因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	八幡西05C - 11209	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)					
b	八幡西05C - 11207	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南10 m県道 東3.8 m 角地		1住居 (70,200)					
c	八幡西05C - 11206	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南6 m市道		1住居 (60,200)					
d	八幡西05C - 10507	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北西6 m市道 西2 m 角地		1住居 (70,200)					
e	八幡西05C - 10696	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 31,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,903	$\frac{100}{[95.3]}$	33,476	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	33,500				
b	() 33,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	34,638	$\frac{100}{[102.0]}$	33,959	0.0 0.0 0.0	34,000				
c	() 36,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.5]}$	41,702	$\frac{100}{[118.5]}$	35,192	0.0	35,200				
d	() 28,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,729	$\frac{100}{[94.5]}$	31,459	0.0	31,500				
e	() 40,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,059	$\frac{100}{[121.3]}$	33,849	[100.0] 100	33,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	-2.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	+15.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-10.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+25.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、八幡西区郊外に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 17	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 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 4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区大字本城字西枕崎3390番2				地積(㎡)	450	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域	西6.5m 県道	水道、ガス、下水	本城2.3km	(その他) (40,60)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5m県道	交通施設	本城駅北方2.3km 法令「調区」(40,60) 規制	
(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	34,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺区内に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウィズコロナ下で景況感が改善する中、低金利等により利便性及び新興住宅団地等住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。近隣地域は、八幡西区郊外に位置し、市街化の影響を受けた住宅地域である。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。取引の中心は、総額1,500万円前後の中古物件であり、需要者は地縁を有する区内居住者が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似し、代替競争関係が認められる取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	対象基準地の規準価格(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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,100 円/㎡		価格変動 形成要 因の	〔一般的 要因〕	国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。八幡西区の人口は減少傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	近隣地域は、市街化調整区域内に位置する住宅地域であり、長閑な住環境を維持している。周辺には農地のほか事業所等も見られる。		
変動率 年間 +0.3% 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因の変動は認められない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 10320	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北東6 m市道 南東4 m 角地		1 中専 (70,200)		
b	八幡西05C - 11114	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	西4.3 m市道		「調区」 (40,60)		
c	八幡西05C - 10302	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	八幡西05C - 10304	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南東16 m市道 西6 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	若松05C - 10706	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		「調区」 (40,60) 地区計画区域		
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	() 41,595	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	41,720	100 [134.1]	31,111	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,100	
b	() 51,425	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,425	100 [136.2]	37,757	環境 0.0	37,800	
c	() 45,412	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,775	100 [131.6]	34,783	画地 0.0	34,800	
d	() 50,701	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	50,701	100 [144.1]	35,185	行政 0.0	35,200	
e	() 25,003	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,003	100 [77.6]	32,220	その他 0.0 [100.0] 100	32,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	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 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +10.0	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 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 +10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,200 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			既成市街地のため適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 18	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,100 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 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区本城学研台 1 丁目 7 番 1 1 7 「本城学研台 1 - 7 - 2 2」			地積 (m ²)	253	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60) (その他) 地区計画等	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 70 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北方 4 km 法令 1 低専 (40,60) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	67,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及び周辺区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁的選好性を持つ個人等である。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 1,700 万円程度であり、新築戸建の場合は 3,700 万円程度である。当該地域は、区画整然とした住宅団地であり、周辺の幹線道路には店舗等も存し、住環境が良好な住宅地の土地需要は底堅く、地価の上昇傾向は続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実に成約した多数の八幡西区内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、当該近隣地域は低層の戸建住宅を中心とする地域であり、周辺に賃貸の戸建住宅等は見られず、投資採算性の観点から規範性に乏しいので、収益還元法は適用しなかった。以上により、標準価格を標準として、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	北九州八幡西(県) - 2	[104.1] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	67,100		地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 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 64,500 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 変動率 年間 +4.0 % 半年間 %	価格変動状況要因		(一般的要因)	八幡西区においては大きな変動要因はないものの、生活利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で不動産需要の二極化が見られる。			
				(地域要因)	近隣地域は区画整然とした住宅地であり、居住環境が良好な住宅地に対する選好性は維持されており、地価は上昇傾向で推移している。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 11398	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	八幡西05C - 10303	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西8.4 m市道		1 低専 (50,80) 外壁後退距離1m その他		
c	八幡西05C - 10108	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)		
d	八幡西05C - 10314	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4.2 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	八幡西05C - 10309	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 64,752	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,407	$\frac{100}{[99.5]}$	67,746	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,700	
b	() 67,888	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,332	$\frac{100}{[99.9]}$	70,402	画地 0.0 行政 0.0	70,400	
c	() 61,419	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,757	$\frac{100}{[94.1]}$	64,566	その他 0.0	64,600	
d	() 72,061	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	69,344	$\frac{100}{[100.3]}$	69,137	その他 0.0	69,100	
e	() 70,028	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69,889	$\frac{100}{[101.6]}$	68,788	[100.0] 100	68,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 -16.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -9.0	画地 +6.1	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +16.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		公法上、第1種低層住居専用地域内の戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 19	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区北筑2丁目4番103「北筑2-4-26」				地積(㎡)	206	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	今池400m	(その他)風致地区地区計画等		
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 70m、南 60m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、			規模	200㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	住環境が良好な大規模住宅団地	街路	標準方位北6m市道	交通施設	今池駅 北西方400m 法令 1低専(40,60) 規制 風致地区地区計画等		
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業による住環境・品等が優れた住宅地域であり、八幡西区の住宅団地として市場競争力は相対的に高く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区北筑地区を中心とする北九州市西部及び隣接区内の住宅地域の圏域であり、筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象地は、八幡西区内の住宅地域としては品等及び住環境が良好な地域に属し、地価水準は概ね堅調に推移している。取引市場における住宅地の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが1,300万円~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	対象地は自用の戸建住宅を主体とする既存住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では八幡西区内の複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路交通補正その他	地 街路交通要因その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100		
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路交通補正その他	地 街路交通要因その他	
	北九州八幡西(県) - 14	[]	100	100	[100.0]	66,100	0.0	0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.1]	100	100	[100.0]		0.0	0.0	
	57,000 円/㎡	100	[100.0]	[88.0]	100		0.0	0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因の	変動状況	要因	八幡西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。	内 街路交通補正その他	地 街路交通要因その他	
	継続 新規	前年標準価格							64,000 円/㎡
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 11126	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東4.6 m市道		2 低専 (60,100)		
b	八幡西05C - 11104	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.7 m市道 北6 m 角地		2 低専 (70,100)		
c	八幡西05C - 11119	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,200)		
d	八幡西05C - 10410	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南8 m市道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 51,085	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	53,799	100 [82.7]	65,053	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	65,100	
b	() 57,630	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	56,355	100 [84.6]	66,613	環境 0.0 画地 0.0	66,600	
c	() 68,363	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	67,102	100 [101.9]	65,851	行政 0.0 その他 0.0	65,900	
d	() 77,236	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [105.1]	74,370	100 [112.5]	66,107	その他 0.0	66,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -11.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 66,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	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	公法上、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域内の宅地であり、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が顕在しないため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 20	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	68,300 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 6 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区浅川学園台 1 丁目 4 番 1 2 3 「浅川学園台 1 - 4 - 2 3」			地積 (m ²)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 2.9 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 220 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	折尾駅 北西方 2.9 km 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	68,300 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及び周辺区の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁の嗜好性を持つ個人等である。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 1,600 万円程度であり、新築戸建の場合は 3,600 万円程度である。区画整然とした比較的新しい閑静な住宅団地であり、教育環境や居住環境が良好な住宅地の土地需要は底堅く、地価の上昇傾向は続いている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実に成約した多数の八幡西区内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺に共同住宅等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいので、収益還元法は適用しなかった。以上により、標準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		
		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 2						
	前年指定基準地の価格	[104.1]	100	100	[100.0]	68,400	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	67,700 円 / m ²	100	[102.0]	[101.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 65,500 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 変動率 年間 +4.3 % 半年間 %	価格変動要因		(一般的) 要因	八幡西区においては大きな変動要因はないものの、生活利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で不動産需要の二極化が見られる。		
				(地域) 要因	近隣地域は区画整然とした住宅地であり、居住環境が良好な住宅地に対する嗜好性は維持されており、地価は上昇傾向で推移している。		
				(個別的) 要因	個別的的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 11398	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	八幡西05C - 10303	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西8.4 m市道		1 低専 (50,80) 外壁後退距離1m その他		
c	八幡西05C - 10108	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)		
d	八幡西05C - 10314	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4.2 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	八幡西05C - 10309	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 64,752	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,407	$\frac{100}{[97.7]}$	68,994	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	69,000	
b	() 67,888	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,332	$\frac{100}{[98.0]}$	71,767	画地 0.0 行政 0.0	71,800	
c	() 61,419	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,757	$\frac{100}{[92.7]}$	65,542	その他 0.0	65,500	
d	() 72,061	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	69,344	$\frac{100}{[98.6]}$	70,329	その他 0.0	70,300	
e	() 70,028	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69,889	$\frac{100}{[100.1]}$	69,819	[100.0] 100	69,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.37	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -8.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 -14.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 68,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		公法上、第1種低層住居専用地域内の戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	50,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	148,000 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	[令和 5 年1月]	115,000 円 / m ²	
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区西神原町 7 番 1 2 「西神原町 2 - 2 9」				地積 (m ²)	338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 25 m、				規模	350 m ² 程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 1 8 m市道	交通 施設	J R 黒崎駅南方530 m	法令 商業 (80,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は商業地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	111,000 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 J R 黒崎駅周辺の商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は分譲マンションや賃貸用不動産を開発する不動産業者である。当該圏域のうち、アーケード商店街の商況は活発とは言えない状況にあるが、最寄り駅への接近性が優れていることや高い容積率の指定があることから分譲マンション用地としての取引が多くなってきている。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、昨今の建築費の高騰等から収益性に限界があり、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	北九州八幡西(県) 5 - 3	[108.5]	100	100	[100.0]	146,000		
(10)対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	一 般 的 要 因	八幡西区の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	継続 新規 前年標準価格 138,000 円 / m ²							
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			代表標準地 標準地	一 般 的 要 因	アークード商店街背後の商業地域であり、周辺では最寄り駅への接近性を活かした分譲マンションの供給が予定されている。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
代表標準地 標準地 公示価格 円 / m ²								
変動率		年間 +7.2 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西05C - 10313	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	南東14.5 m国道 北西3 m 二方路		準工 (70,200)	
b	戸畑05C - 10605	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北東20 m市道		近商 (90,300)	
c	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)	
d	戸畑05C - 11008	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	南東5.5 m市道		商業 (90,330)	
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	(62,344) 124,688	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [96.9]	131,637	100 [86.4]	152,358	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	152,000
b	() 105,392	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [90.0]	100 [90.0]	130,894	100 [85.5]	153,092	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	153,000
c	() 126,566	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	132,894	100 [91.2]	145,717	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	146,000
d	() 153,198	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	160,779	100 [92.0]	174,760	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	175,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.25	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 152,000 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)
	20,759,296	4,648,632	16,110,664	14,622,900	1,487,764	(0.9571) 1,423,939	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	37,472,079 円 (111,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	R C 6 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	338 ㎡	12.5 m x 23.0 m	前面道路：市道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2階以上は共同住宅を想定			有効率の理由	92.5 %	同種の建物と比較して標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,580	412,800	6.0		2,476,800	
2 ~ 3	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,420	269,800	1.0		269,800	
							1.0		269,800	
4 ~ 5	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,450	275,500	1.0		275,500	
							1.0		275,500	
6 ~ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,500	285,000	1.0		285,000	
							1.0		285,000	
計		1,200.00	92.5	1,110.00		1,788,400			3,852,400	1,375,600
年額支払賃料					1,788,400 円 x 12ヶ月 = 21,460,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					21,460,800 円 x 5.0 % 円 x % = 1,073,040 円					
以上計 + a+ - -					20,387,760 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,852,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,598 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 %) 1,375,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 334,938 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					20,759,296 円 (61,418 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10191	2,685 (2,575)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,658	対象基準階の月額実質賃料 2,593 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11498	2,634 (2,634)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	2,582	月額支払賃料 (2,580 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,185,000 円	237,000,000 x	0.5 %
維持管理費	858,432 円	21,460,800 x	4.0 %
公租公課	土地 116,700 円	査定額	
	建物 2,014,500 円	237,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	237,000 円	237,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	237,000 円	237,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,648,632 円 (	13,753 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	237,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x	仕上部分 40 % + 0.0566 x
			設備部分 30 % + 0.0889 x
建物等に帰属する純収益 x	14,622,900 円 (43,263 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,759,296 円
総費用			4,648,632 円
純収益 -			16,110,664 円
建物等に帰属する純収益			14,622,900 円
土地に帰属する純収益 -			1,487,764 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,423,939 円 (4,213 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	37,472,079 円 (		111,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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) [令和 5年1月]	84,000 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	北九州市八幡西区黒崎4丁目23番12「黒崎4-1-18」			地積(㎡)	227	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火 (その他) (100,480)		
	長方形 1:2	店舗兼事務所 S3	中層の雑居ビルのほかに駐車場等が見られる商業地域	西8m 市道	水道、ガス、下水	黒崎350m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 40m			標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 21m、規模 250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 8m市道	交通 黒崎駅 南西方350m	法令 商業(100,480) 防火			
	地域要因の将来予測	黒崎駅前商業地外縁部に飲食店舗等が見られる既存商業地域で、周辺で高値取引継続し、小倉・福岡通勤圏の住宅地としての需要増もあり、地価は強含み推移と予測する。不動産市況、賃料、利回り等動向に要注意。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	81,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に黒崎駅南側の駅徒歩圏商業地域と代替性が強い。需要者の中心は飲食店等経営者、地場不動産会社、マンション開発業者等。大型路線商業施設への顧客流出等で商況は回復中だが、周辺で高値取引継続し、小倉や福岡通勤圏として個人住宅やマンション用地取得の活発化もあり、地価は昨年より強含みで推移中。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地250㎡で2,500~3,000万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたと考えられる。収益価格は想定上の不確定要素の混入があるうえ、収益性に限界ある中層店舗等想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位で試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補 交通 域 交通 正 環境 要 環境 画 画地 因 行政 地 行政 其他 正 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補 交通 域 交通 正 環境 要 環境 画 画地 因 行政 地 行政 其他 正 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 102,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	路線商業地域への顧客流出等で、既存商業地域の商況は回復中だが、駅徒歩圏内は高値取引継続や住宅用地需要増で、地価は強含み。			
	変動率	年間 +7.8%	半年間	%	(地域要因)	中心商業地外縁部の既存商業地域で、周辺での高値取引継続や小倉・福岡通勤圏等による住宅用地需要増で、地価は昨年より強含み。			
					(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西05C - 11299	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北18 m市道 東15 m 角地		商業 (100,400)	
b	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)	
c	八幡西05C - 10418	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	不整形	南東15 m市道 北東8 m 角地		近商 (100,300)	
d	八幡西05C - 10614	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北20 m市道		1住居 (60,200)	
e	八幡西05C - 10105	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東15 m市道 南西11 m 角地		1住居 (80,200)	
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	() 135,793	<u>100</u> [100.0]	[105.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.9]	146,196	<u>100</u> [124.5]	117,427	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	() 77,550	<u>100</u> [100.0]	[104.2] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.6]	83,651	<u>100</u> [79.6]	105,089		117,000
c	() 105,608	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.8]	102,759	<u>100</u> [91.7]	112,060		105,000
d	() 74,276	<u>100</u> [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	83,684	<u>100</u> [70.6]	118,533		112,000
e	() 81,045	<u>100</u> [100.0]	[101.2] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.9]	82,100	<u>100</u> [72.5]	113,241		119,000
									[100.0] 100	113,000
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 +26.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -8.0		
			画地 -3.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.33	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 +2.0		
			画地 +3.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -17.0	環境 -11.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	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 +4.0	交通・接近 -12.0	環境 -13.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 -3.0	行政 -9.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 112,000 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)
	15,073,391	3,247,853	11,825,538	11,071,200	754,338	(0.9527) 718,658	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	18,427,128 円 (81,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	180.00	70.0	126.00	3,100	390,600	4.0	1,562,400
							2.0	781,200
2～	店舗	180.00	80.0	144.00	2,230	321,120	4.0	1,284,480
							2.0	642,240
3～4	事務所	180.00	80.0	144.00	2,020	290,880	4.0	1,163,520
～								
～								
計		720.00	77.5	558.00		1,293,480		5,173,920
								1,423,440
年額支払賃料				1,293,480 円 x 12ヶ月 = 15,521,760 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				15,521,760 円 x 5.0 % + 円 x % = 776,088 円				
以上計 + a+ - -				14,745,672 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,173,920 円 x 95.0 % x 1.00 % = 49,152 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,423,440 円 x 95.0 % x 0.2060 = 278,567 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				15,073,391 円 (66,403 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10187	2,807 (2,638)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [126.0]	<u>100</u> [83.0]	3,355	対象基準階の 月額実質賃料 3,217 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11207	3,151 (3,022)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	3,354	月額支払賃料 (3,100 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 11298	4,108 (3,939)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [106.0]	<u>100</u> [133.0]	3,100	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	840,000 円	168,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	465,653 円	15,521,760 ×	3.0 %
公租公課	土地 178,200 円	査定額	
	建物 1,428,000 円	168,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,247,853 円 (	14,308 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	168,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² × 720.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 × 40 % +	仕上部分 0.0635 × 30 % +
			設備部分 0.0896 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	11,071,200 円 (48,772 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,073,391 円	
総費用		3,247,853 円	
純収益 -		11,825,538 円	
建物等に帰属する純収益		11,071,200 円	
土地に帰属する純収益 -		754,338 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		718,658 円 (3,166 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	18,427,128 円 (	81,200 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	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	180,000,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線価 倍率種別	[令和 5年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎1丁目2番3「黒崎1-4-1」				地積(㎡)	826	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火	
	長方形 1:2	銀行 SRC 3	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北25 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎250 m	(その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 40 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、			規模	800 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	北25 m 国道	交通施設	J R黒崎駅南東方250 m	法令 商業(100,500) 防火 駐車場整備地区	
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	220,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	174,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏はJ R黒崎駅周辺の商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は分譲マンションや賃貸用不動産を開発する不動産業者である。当該圏域のうち、アーケード商店街の商況は活発とは言えない状況にあるが、最寄り駅への接近性が優れていることや高い容積率の指定があることから分譲マンション用地としての取引が多くなってきている。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が有する収益性を反映した価格であるが、昨今の建築費の高騰等から収益性に限界があり、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を開連づけ、さらに周辺基準地価格との均衡にも留意のうえ、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 201,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +8.5 % 半年間 %			八幡西区の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。 J R黒崎駅前の商業地域であり、周辺では最寄り駅への接近性を活かした分譲マンションの供給が予定されている。 個別的要因に格別の変動はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 標準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 10106	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	長方形	南東5.7 m市道		商業 (100,342) 駐車場整備地区		
b	八幡西05C - 30198	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南東7.6 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
c	八幡西05C - 31101	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西7.9 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
d	戸畑05C - 11011	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	北東36 m県道		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 220,837	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	222,162	100 [83.8]	265,110	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	273,000	
b	() 143,581	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	144,873	100 [70.5]	205,494	画地 +3.0 行政 0.0	212,000	
c	() 181,302	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	186,197	100 [84.6]	220,091	その他 0.0	227,000	
d	() 190,000	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	195,130	100 [93.1]	209,592	その他 0.0	216,000	
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 +0.08	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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
才標準価格決定の理由							〔標準価格： 220,000 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)	
	87,535,630	21,566,040	65,969,590	59,966,400	6,003,190	(0.9354) 5,615,384	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	143,984,205 円 (174,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	480.00	R C 8 F		3,840.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	826 ㎡	20.5 m x 37.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 2 階を店舗、3 階以上は事務所を想定			有効率 の理由	86.3 %	同種の建物と比較して標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	480.00	70.0	336.00	2,850	957,600	6.0	5,745,600		
2 ~ 2	店舗	480.00	80.0	384.00	2,500	960,000	6.0	5,760,000		
3 ~ 8	事務所	480.00	90.0	432.00	2,150	928,800	4.0	3,715,200		
~										
~										
計		3,840.00	86.3	3,312.00		7,490,400		33,796,800		
年額支払賃料					7,490,400 円 x 12ヶ月 = 89,884,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 1,920,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					89,884,800 円 x 5.0 % + 1,920,000 円 x 5.0 % = 4,590,240 円					
以上計 + a+ - -					87,214,560 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					33,796,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 321,070 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 + + +					87,535,630 円 (105,975 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10187	2,807 (2,638)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,807	対象基準階の 月額実質賃料 2,864 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11301	2,913 (2,754)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,913	月額支払賃料 (2,850 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	4,805,000 円	961,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,590,240 円	91,804,800 x	5.0 %
公租公課	土地 2,080,300 円	査定額	
	建物 8,168,500 円	961,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	961,000 円	961,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	961,000 円	961,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	21,566,040 円 (	26,109 円 / m ²)	(経費率 24.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9354
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	961,000,000 円	設計監理料率 243,000 円 / m ² x 3,840.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	59,966,400 円 (72,599 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			87,535,630 円
総費用			21,566,040 円
純収益 -			65,969,590 円
建物等に帰属する純収益			59,966,400 円
土地に帰属する純収益 -			6,003,190 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,615,384 円 (6,798 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	143,984,205 円 (		174,000 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
北九州八幡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	97,800 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]	76,000 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	北九州市八幡西区穴生1丁目9番13外「穴生1-9-16」			地積(㎡)	182	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)				
	長方形 1:2	診療所 W 2	店舗、飲食店のほかマンションも見られる私鉄駅前の商業地域	西20m市道	水道、ガス、下水	穴生100m					
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 150m			標準的使用	店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模			200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	筑豊電鉄穴生駅 北方 100m	法令規制	近商(80,300)準防				
	地域要因の将来予測	穴生電停前の広幅員の道路沿いに、数は以前より少ないが飲食、物販店舗等が見られマンションも見られる。規模の大きな画地はマンション用地としての需要も見込め、当該利用が進む可能性がある。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	79,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区内一円で商業地域と判定される。需要者の中心は八幡西区及びその周辺区において地縁性を有する個人事業者及び法人である。穴生電停前の広幅員の道路沿いの飲食店舗等の商況は低く、店舗数も以前より少ない状況であるが、高度利用が可能のためマンション需要は高いものと思料される。かかる状況を受け、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。										
(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、周辺公示地等との均衡、市場動向をも考慮の上、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) 5 - 9										
	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[100.0]						
	78,500 円/㎡	100	[100.0]	[82.1]	100	97,400					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 94,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	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、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/㎡						地域	個別的要因	要	駅前小集団の店舗が集積するが、近隣地域内に高層マンションが建設中である。	
	変動率 年間 +4.0 % 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	八幡西05C - 10418	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	不整形	南東15 m市道 北東8 m 角地		近商 (100,300)					
b	八幡西05C - 10122	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南15 m市道		近商 (90,300)					
c	八幡西05C - 10608	北九州市八幡西区		底地	()	不整形	東8 m市道 西6 m 二方路		準工 (80,200)					
d	八幡西05C - 10407	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西21 m県道 北8 m 角地		近商 (100,200)					
e	八幡西05C - 10116	北九州市八幡西区		底地	()	不整形	北25 m国道		商業 (90,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 105,608	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.8]	102,759	<u>100</u> [103.9]	98,902	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	98,900				
b	() 81,957	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [84.4]	98,368	<u>100</u> [100.0]	98,368	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	98,400				
c	() 52,910 66,138	<u>100</u> [100.0]	[101.2] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [98.9]	67,676	<u>100</u> [71.4]	94,784	0.0 0.0 0.0	94,800				
d	() 100,451	<u>100</u> [100.0]	[100.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	96,337	<u>100</u> [97.8]	98,504	0.0 0.0	98,500				
e	() 54,758 91,263	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [95.0]	97,796	<u>100</u> [99.7]	98,090	0.0 [100.0] 100	98,100				
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 +0.33	街路 画地	0.0 +3.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	-1.0 0.0	交通・接近 行政	-2.0 0.0	環境 その他	-13.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +6.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,500 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,113,786	1,468,592	5,645,194	5,085,600	559,594	(0.9763) 546,332	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	14,377,158 円 (79,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	145.00	S	3 F	435.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	182 ㎡	9.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上を共同住宅。住宅部分は 1 戸 4 5 ㎡程度のファミリータイプを想定。			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼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 ~	店舗	145.00	80.0	116.00	1,850	214,600	2.0	429,200
2 ~	住宅	145.00	95.0	137.75	1,420	195,605	1.0	195,605
3 ~	住宅	145.00	95.0	137.75	1,420	195,605	1.0	195,605
~								
~								
計		435.00	90.0	391.50		605,810		820,410
年額支払賃料						605,810 円 x 12ヶ月 = 7,269,720 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								
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 (%))						7,269,720 円 x 5.0 % + 円 x % = 363,486 円		
以上計 + a+ - -						6,906,234 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						820,410 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,794 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 820,410 円 x 95.0 % x 0.2563 = 199,758 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						7,113,786 円 (39,087 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西 0 5 C (賃) - 10499	1,384 (1,382)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,768	対象基準階の 月額実質賃料 1,932 円/㎡
b	八幡西 0 5 C (賃) - 10498	1,909 (1,864)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,968	月額支払賃料 (1,850 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	390,000 円	78,000,000 x	0.5 %
維持管理費	218,092 円	7,269,720 x	3.0 %
公租公課	土地 41,500 円	査定額	
	建物 663,000 円	78,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	78,000 円	78,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,000 円	78,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,468,592 円 (	8,069 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	78,000,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m ² x 435.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,085,600 円 (27,943 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,113,786 円
総費用			1,468,592 円
純収益 -			5,645,194 円
建物等に帰属する純収益			5,085,600 円
土地に帰属する純収益 -			559,594 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			546,332 円 (3,002 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	14,377,158 円 (		79,000 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	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	66,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	83,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[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	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区町上津役東 2 丁目 2 0 9 1 番 1 外「町上津役東 2 - 1 - 1 9」				地積 (m ²)	798	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防		
	長方形 1 : 1.5	店舗 S 1	国道沿いに店舗、事業所、医院等が見られる路線商業地域	西 30 m 国道、南側道	水道、ガス、下水	黒崎 5.6 km	(その他) (100,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 70 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 32 m、			規模	800 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	3 0 m 国道	交通施設	黒崎駅 南西方 5.6 km	法令 近商 (90,200) 準防	
地域要因の将来予測	周辺街路整備事業の進展等の影響を受けて、国道沿線地域を中心に店舗等の集積度は漸次高まりつつある。かような動き等にも後押しされる形で、地価は当面、上昇圧力を強めながら堅調な推移を続けるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,200 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	65,900 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区を中心に、隣接区内で形成される商業地域と把握され、典型的な市場参加者は当該圏域において事業用地等の取得を考える個人もしくは法人事業者等と理解される。近隣地域周辺における街路整備事業の進捗を受けて地域の商業地需要は高まりを見せており、近年の地価は総じてみれば安定的推移が続いている。利用目的や取引主体等により取引される規模がまちまちであり、不動産取引の中心となる価格帯について一概に指摘することはできない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。他方、収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等、不確実性を有することから、本件の場合は比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。したがって本件では、比準価格を中心に、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地からの検討をも踏まえたうえで、適正と判断される鑑定評価額を決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [96.6]	[101.0] 100	83,600			
(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 82,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	金利や経済情勢の動向等、外部の金融環境から国内不動産投資市場の停滞を招く要因の懸念も高まっており、今後の情勢には留意の要。			〔地域 要因〕	〔個別的要因〕
	- 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				周辺地域ならびに背後住宅地域における宅地開発の進捗が好感される形で、沿道商業地の地価も近年、堅調な推移が続いている。					個別的要因に変動はない。
変動率 年間 +1.5 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C-10614	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北20 m市道		1住居 (60,200)		
b	八幡西05C-10114	北九州市八幡西区		底地	()	長方形	西20 m県道 東6 m 二方路		2住居 (70,200)		
c	八幡西05C-10407	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西21 m県道 北8 m 角地		近商 (100,200)		
d	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)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 74,276	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	83,684	100 [98.9]	84,615	街路 0.0 交通・接近 0.0	85,500	
b	() 57,143 95,238	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	95,238	100 [111.5]	85,415	環境 0.0	86,300	
c	() 100,451	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	96,337	100 [112.1]	85,938	画地 +1.0	86,800	
d	() 77,550	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [96.6]	83,651	100 [95.6]	87,501	行政 0.0 その他 0.0	88,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0	画地 -3.4	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,796,406	1,479,400	4,317,006	2,214,240	2,102,766	(0.9760) 2,052,300	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	52,623,077 円 (65,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S	1 F	200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	798 ㎡	22.5 m x 33.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される低層店舗建物を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,450	490,000	4.0	1,960,000	2.0	980,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		490,000				1,960,000 980,000
年額支払賃料						490,000 円 x 12ヶ月 =				5,880,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているので、計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,880,000 円 x 5.0 % 円 x 5.0 % =				294,000 円
以上計 + a+ - -										5,586,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,960,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				18,620 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 980,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				191,786 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						5,796,406 円 (7,264 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10602	1,619 (1,551)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [78.0]	100 [105.0]	100 [85.0]	2,326	対象基準階の 月額実質賃料 2,542 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11301	2,913 (2,754)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,639	月額支払賃料 (2,450 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	168,000 円	33,600,000 x	0.5 %
維持管理費	176,400 円	5,880,000 x	3.0 %
公租公課	土地	782,200 円	査定額
	建物	285,600 円	33,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,479,400 円 (	1,854 円 / m ²)	(経費率 25.5 %)
(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	33,600,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 200.00 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	2,214,240 円 (2,775 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,796,406 円
総費用			1,479,400 円
純収益 -			4,317,006 円
建物等に帰属する純収益			2,214,240 円
土地に帰属する純収益 -			2,102,766 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,052,300 円 (2,572 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	52,623,077 円 (		65,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	93,500 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]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 6日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区千代ヶ崎3丁目1番11 「千代ヶ崎3-1-14」			地積 (㎡)	330	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)			
	長方形 1:2	店舗 S 2	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域	西22 m 市道	水道、 ガス、 下水	本城1.2 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 160 m、北 140 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 25 m、			規模	300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	2 2 m市道	交通 施設	本城駅 北西方1.2 km 法令 規制			
	地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	67,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区及びその周辺区を含む商業地域である。需要者の中心は、新規店舗の出店を目的とする個人・地場の法人事業者である。近隣地域は幹線道路に面する商業地域であり、商況、商圈は拡大傾向にある。また、敷地規模の大きい土地については、分譲マンション用地等としての需要も見込まれる。需要の中心となる価格帯は、取引の目的及び規模は様々であるため、その水準を把握するのは、困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、最有効使用の店舗を想定したが、当該地域では自己の所有を目的とした取引も認められることから、比準価格が市場の取引実態を反映し、規範性が認められるものと判断した。以上により、比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、類似する基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	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 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡		- 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 -		価格 変動 状況 要 因		八幡西区においては大きな変動要因はないものの、商業繁華性の優る地域と劣る地域との不動産需要の二極化が見られる。			
	公示価格 円/㎡		変動率 年間 +3.9 % 半年間 %		〔一般的 要因〕		近隣地域は店舗、事務所ビルが存する商業地域である。特に変動要因はなく現状維持で推移しているが、地価は堅調に推移している。			
					〔地域 要因〕		個別的要因に変動はない。			
					〔個別的 要因〕					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 31301	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西20 m国道 南24 m 角地		2住居 (70,200)		
b	八幡西05C - 10407	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西21 m県道 北8 m 角地		近商 (100,200)		
c	八幡西05C - 10411	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西駅前広場 北6 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等		
d	八幡西05C - 10418	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	不整形	南東15 m市道 北東8 m 角地		近商 (100,300)		
e	八幡西05C - 10607	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西14.3 m国道 南西6.5 m 南東4.2 m 三方路		準工 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 80,769	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	81,995	$\frac{100}{[87.0]}$	94,247	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	94,200	
b	() 100,451	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	96,337	$\frac{100}{[95.0]}$	101,407	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	101,000	
c	() 87,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	86,266	$\frac{100}{[90.0]}$	95,851	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	95,900	
d	() 105,608	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	102,759	$\frac{100}{[107.0]}$	96,036	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	96,000	
e	() 123,617	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	115,863	$\frac{100}{[100.0]}$	115,863	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	116,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0
			画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.17	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 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0
			画地 +3.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.39	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 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 95,400 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,242,200	1,858,500	6,383,700	5,496,060	887,640	(0.9760) 866,337	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	22,213,769 円 (67,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S	2 F	300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	13.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの二階建店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	2,400	720,000	5.0	3,600,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		720,000		3,600,000
年額支払賃料				720,000 円 x 12ヶ月 = 8,640,000 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				共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,640,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 432,000 円				
以上計 + a+ - -				8,208,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,600,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 34,200 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(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 + + +				8,242,200 円 (24,976 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 11499	2,333 (2,331)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,222	対象基準階の 月額実質賃料 2,410 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11104	2,503 (2,400)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[106.0]}$ [106.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,361	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 11498	2,634 (2,634)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[108.0]}$ [108.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,439	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	417,000 円	83,400,000 x	0.5 %
維持管理費	345,600 円	8,640,000 x	4.0 %
公租公課	土地 220,200 円	査定額	
	建物 708,900 円	83,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	83,400 円	83,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,400 円	83,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,858,500 円 (	5,632 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(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	83,400,000 円	設計監理料率 270,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,496,060 円 (16,655 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,242,200 円
総費用			1,858,500 円
純収益 -			6,383,700 円
建物等に帰属する純収益			5,496,060 円
土地に帰属する純収益 -			887,640 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			866,337 円 (2,625 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	22,213,769 円 (		67,300 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	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	37,000,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	78,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 6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	北九州市八幡西区青山1丁目3番11外「青山1-3-23」				地積(㎡)	370	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	正方形1:1	店舗S2	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域	北西25m国道	水道、ガス、下水	黒崎1.3km		
	範囲	東 30m、西 160m、南 20m、北 50m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、		規模	400㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.5m国道	交通 黒崎駅 西方1.3km	法令 商業(90,400)準防	規制	
地域要因の将来予測	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	70,600 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	同一需給圏の範囲は、北九州市八幡西区を中心とした北九州市内の幹線道路沿いに店舗立地が可能な商業地域である。需要者の中心は、新規店舗の出店を目論む地縁を有する個人・法人事業者である。幹線道路沿いで、車両通行量が多いため、駐車場を設けることができる大きな画地については優位性を持つ地域である。需要の中心となる価格帯は、取引の目的及び規模は様々であるため、取引される価格にばらつきが大きく、その水準を把握するのは困難な状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9							
	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[100.0]	99,900		
	78,500 円/㎡	100	[100.0]	[80.1]	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 96,000 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	形状	形成	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地							
	標準地番号							
公示価格	円/㎡							
変動率	年間 +4.2%	半年間	%					
<p>〔一般的要因〕 八幡西区においては大きな変動要因はないものの、商業繁華性の優る地域と劣る地域との不動産需要の二極化が見られる。</p> <p>〔地域要因〕 近隣地域は国道沿線の路線商業地域であるが、店舗利用等も多岐にわたる地域であり、用途の多様性が認められ、地価は堅調に推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</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	八幡西05C-31301	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西20 m国道 南24 m 角地		2住居 (70,200)	
b	八幡西05C-10407	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西21 m県道 北8 m 角地		近商 (100,200)	
c	八幡西05C-10411	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西駅前広場 北6 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
d	八幡西05C-10418	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	不整形	南東15 m市道 北東8 m 角地		近商 (100,300)	
e	八幡西05C-10607	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西14.3 m国道 南西6.5 m 南東4.2 m 三方路		準工 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 80,769	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.8]	81,995	100 [81.3]	100,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	101,000
b	() 100,451	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	96,337	100 [89.1]	108,122	画地 0.0 行政 0.0	108,000
c	() 87,800	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	86,266	100 [84.4]	102,211	その他 0.0	102,000
d	() 105,608	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	102,759	100 [100.3]	102,452		102,000
e	() 123,617	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [110.0]	115,863	100 [93.2]	124,317	[100.0] 100	124,000
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 +0.10	街路 0.0 画地 -1.2	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 -15.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.08	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 -1.0 行政 -12.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.17	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 -17.0 行政 -12.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +3.8	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 -7.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -12.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 102,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	8,764,853	2,041,200	6,723,653	5,680,580	1,043,073	(0.9760) 1,018,039	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	26,103,564 円 (70,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの二階建店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	2,450	735,000	4.0	2,940,000	2.0	1,470,000
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		735,000				2,940,000 1,470,000
年額支払賃料						735,000 円 x 12ヶ月 = 8,820,000 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						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						8,820,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 441,000 円				
以上計 + a+ - -						8,379,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,940,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 27,930 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,470,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 357,923 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						8,764,853 円 (23,689 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 11498	2,634 (2,634)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,634	対象基準階の月額実質賃料 2,563 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10498	1,909 (1,864)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,909	月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 10603	3,770 (3,614)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,770	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	431,000 円	86,200,000 x	0.5 %
維持管理費	441,000 円	8,820,000 x	5.0 %
公租公課	土地	264,100 円	査定額
	建物	732,700 円	86,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	86,200 円	86,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	86,200 円	86,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,041,200 円 (	5,517 円 / m ²)	(経費率 23.3 %)
(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	86,200,000 円	設計監理料率 279,000 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	5,680,580 円 (15,353 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,764,853 円
総費用			2,041,200 円
純収益 -			6,723,653 円
建物等に帰属する純収益			5,680,580 円
土地に帰属する純収益 -			1,043,073 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,018,039 円 (2,751 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	26,103,564 円 (		70,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡西(県) 5 - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	192,000,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 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) [令和 5年1月]	83,000 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	北九州市八幡西区八枝4丁目2番104外「八枝4-2-13」			地積(㎡)	1,848	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200) (その他) (70,200)					
	長方形 2:1	店舗 W1	郊外型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南西22m市道、背面道	水道、ガス、下水	永犬丸1.1km						
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 300m、北 300m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 30m、規模 1,800㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	永犬丸 北西方1.1km	法令	2住居(70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域では、一部で店舗の入れ替え等が散見される程度で、当面は現状を維持したまま推移していくと考えられる。地価水準については、微増ないし横ばい傾向で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	108,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	71,900 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	対象基準地の同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町の路線商業地等の存する範囲でやや広域に形成される。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を有する個人や地場法人等と考えられるが、業種業態によっては広域的な事業展開を行う法人も想定される。需給動向については、一部で店舗の入れ替えが見られるが概ね安定している。取引については画地規模、立地等に応じて取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を把握することは難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は幹線沿いに店舗等が立地する路線商業地域である。地域内では賃貸物件も散見されるが、賃貸形式や画地規模等により区々で元本価格に見合う賃料水準の把握が難しいため収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏内における類似の取引事例より求めたもので市場の実態を反映した試算価格である。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、また、地域の動向等を踏まえて、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年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 103,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因の	変動状況	要因	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	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/㎡)
	公示価格	円/㎡	[]	100						100	[]	
	変動率	年間 +1.0%	半年間	%								
	<p>〔一般的要因〕 圏域内では設備投資及び個人消費とともに概ね増加傾向にあるが、建築費をはじめとする諸物価上昇の影響が懸念される。</p> <p>〔地域要因〕 土地区画整理事業により整備された地域で、幹線沿いに店舗等が配置されており、総じて需要は堅調である。</p> <p>〔個別的要因〕 近隣地域では二方路地や角地等が多い。</p>											

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡西05C - 10119	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北20 m市道		1住居 (60,200)					
b	八幡西05C - 10418	北九州市八幡西区		貸家 建付地	()	不整形	南東15 m市道 北東8 m 角地		近商 (100,300)					
c	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					
d	八幡西05C - 31301	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西20 m国道 南24 m 角地		2住居 (70,200)					
e	八幡西05C - 10407	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西21 m県道 北8 m 角地		近商 (100,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 110,226	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,328	$\frac{100}{[94.1]}$	118,308	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	118,000				
b	() 105,608	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	102,759	$\frac{100}{[98.0]}$	104,856	0.0 0.0 0.0 0.0	105,000				
c	() 71,699	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	71,558	$\frac{100}{[67.9]}$	105,387	0.0 0.0	105,000				
d	() 80,769	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	83,689	$\frac{100}{[77.6]}$	107,847	0.0 0.0	108,000				
e	() 100,451	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	96,337	$\frac{100}{[90.9]}$	105,981	[100.0] 100	106,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-5.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 +3.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-3.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-30.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -3.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-20.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,608,088	4,038,400	10,569,688	5,258,820	5,310,868	(0.9760) 5,183,407	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	132,907,872 円 (71,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 住居	70 %	200 %	200 %	1,848 ㎡	63.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	郊外型の低層店舗を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しであるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,450	1,225,000	4.0	4,900,000
~							2.0	2,450,000
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		1,225,000		4,900,000 2,450,000
年額支払賃料				1,225,000 円 x 12ヶ月 = 14,700,000 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				地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				14,700,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 735,000 円				
以上計 + a+ - -				13,965,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,900,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 46,550 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 %) 2,450,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 596,538 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,608,088 円 (7,905 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 11301	2,913 (2,754)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[99.0]}$ [99.0]	$\frac{100}{[112.0]}$ [112.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,627	対象基準階の 月額実質賃料 2,563 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11203	1,587 (1,551)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[97.0]}$ [97.0]	$\frac{100}{[89.0]}$ [89.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,838	月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 10190	1,935 (1,930)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[98.0]}$ [98.0]	$\frac{100}{[92.0]}$ [92.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,146	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	399,000 円	79,800,000 x	0.5 %
維持管理費	514,500 円	14,700,000 x	3.5 %
公租公課	土地 2,287,000 円	査定額	
	建物 678,300 円	79,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	79,800 円	79,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	79,800 円	79,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,038,400 円 (	2,185 円 / m ²)	(経費率 27.6 %)
(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	79,800,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,258,820 円 (2,846 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,608,088 円	
総費用		4,038,400 円	
純収益 -		10,569,688 円	
建物等に帰属する純収益		5,258,820 円	
土地に帰属する純収益 -		5,310,868 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,183,407 円 (2,805 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	132,907,872 円 (	71,900 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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) 5 - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	34,300,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区三ヶ森3丁目19番外「三ヶ森3-13-9」				地積(㎡)	429	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:1.5	診療所 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	南西8 m 県道	水道、ガス、下水	三ヶ森90 m		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 24 m、規模 430 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	私鉄駅前に形成された既成商業地域	街路	8 m 県道	交通施設	三ヶ森駅 南東方90 m 法令 近商(90,200)準防 規制	
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接市区の商業地域を圏域とし、特に「三ヶ森」駅前を中心とする筑豊電鉄沿線商業地との代替・競争関係が強い。需要者は圏内に地縁関係を有する個人及び地場中小法人が中心である。近隣地域周辺では高齢化や大型店舗への顧客流出により商圈・商況は衰退傾向にあったが、近年は飲食店等の出店が見られ、立地性から住宅地需要も指摘される。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する八幡西区内の複数事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域は自用の店舗・事業所等の利用が多く、テナントからの賃料収受を前提とした賃貸市場の成熟度は低く、収益価格は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、比準価格を重視し、収益価格を考量し、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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,500 円/㎡			価格変動 形状形成 要因の	変 動 形 状 成 成 因 の	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調にあり、設備投資・個人消費・雇用情勢ともに総じて堅調に推移している。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡西 5 - 8 公示価格 79,500 円/㎡							特段の要因変動は認められないが、近隣型の駅前商業地域として相応の需要がみられ、地価は堅調に推移している。	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。
変動率		年間 +1.9 %	半年間 +0.6 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C-31301	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西20m国道 南24m 角地		2住居 (70,200)		
b	八幡西05C-10418	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	不整形	南東15m市道 北東8m 角地		近商 (100,300)		
c	八幡西05C-10407	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西21m県道 北8m 角地		近商 (100,200)		
d	八幡西05C-10115	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東26m県道 南東8m 角地		1住居 (70,200)		
e	八幡西05C-10614	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北20m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 80,769	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.8]	81,995	100 [100.9]	81,264	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,300	
b	() 105,608	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	102,759	100 [126.0]	81,555	画地 0.0 行政 0.0	81,600	
c	() 100,451	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	96,337	100 [119.9]	80,348	その他 0.0	80,300	
d	() 48,936	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [80.8]	60,746	100 [76.0]	79,929		79,900	
e	() 74,276	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	79,280	100 [97.9]	80,981	[100.0] 100	81,000	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 +3.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +13.0	画地 +5.0	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 -1.0	環境 -24.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,000円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,211,385	1,876,269	7,335,116	6,370,040	965,076	(0.9534) 920,103	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	24,213,237 円 (56,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	186.00	S 3 F		558.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	429 ㎡	18.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階部分を店舗、2 階～3 階を共同住宅として想定			有効率の理由	93.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(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	186.00	90.0	167.40	1,850	309,690	4.0		1,238,760	
							2.0		619,380	
2 ~ 2	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,340	236,778	1.0		236,778	
							1.0		236,778	
3 ~ 3	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,340	236,778	1.0		236,778	
							1.0		236,778	
~										
~										
計		558.00	93.3	520.80		783,246			1,712,316	1,092,936
年額支払賃料						783,246 円 x 12ヶ月 = 9,398,952 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 (%))						9,398,952 円 x 5.0 % 円 x % = 469,948 円				
以上計 + a+ - -						8,929,004 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,712,316 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,267 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 %) 1,092,936 円 x 95.0 % x 0.2563 = 266,114 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						9,211,385 円 (21,472 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10192	1,346 (1,344)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,809	対象基準階の月額実質賃料 1,935 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10190	1,935 (1,930)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,037	月額支払賃料 (1,850 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	488,500 円	97,700,000 x	0.5 %
維持管理費	281,969 円	9,398,952 x	3.0 %
公租公課	土地 80,000 円	査定額	
	建物 830,400 円	97,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	97,700 円	97,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	97,700 円	97,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,876,269 円 (	4,374 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	97,700,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 558.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,370,040 円 (14,849 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,211,385 円
総費用			1,876,269 円
純収益 -			7,335,116 円
建物等に帰属する純収益			6,370,040 円
土地に帰属する純収益 -			965,076 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			920,103 円 (2,145 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	24,213,237 円 (		56,400 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
北九州八幡西(県) 5 - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	59,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	180,000 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) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎 3 丁目 3 7 番 8 「黒崎 3 - 8 - 2 2」			地積 (m ²)	330	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
	正方形 1 : 1	店舗兼共同住宅 SRC 7	中高層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	北 25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎 200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模 320 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	J R 駅に近接する国道沿いの商業地域	街路 2.5 m 国道	交通施設	黒崎駅 南西方 200 m	法令 商業 (100,500) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	高度利用可能な国道沿いの駅前商業地域であり、近年は良好な利便性を反映してマンション適地としての根強い需要がみられ、地価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	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	183,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	130,000 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、八幡西区及び隣接区等の商業地域を圏域とし、特に黒崎駅前を中心とする J R 鹿児島本線沿い商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場事業法人・不動産業者のほか個人が中心と判断する。近隣地域周辺では近年、黒崎駅前の大型店舗が閉鎖し商業地域としての商圏・商況は縮小傾向にある一方で、利便性が良好な立地特性からマンション用地需要が旺盛である。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する八幡西区等の複数事例から比準して求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域では自用の店舗・事業所のほか旧式の賃貸物件が多く、テナントからの賃料収受に基づく収益性は弱く、収益価格は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、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 其他 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	201,000 円 / m ²	[108.5]	100	100	[100.0]	180,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
			100	[103.0]	[117.6]	100		0.0 0.0 +12.0 0.0 +5.0
(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 166,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的) 要因	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調にあり、設備投資・個人消費・雇用情勢ともに総じて堅調に推移している。		
	変動率 年間 +8.4 % 半年間 %				(地域) 要因	J R 黒崎駅近の商業地域であるが、近年は立地的優位性によるマンション用地需要が根強く、地価は強含みで推移している。		
					(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。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C - 11299	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北18 m市道 東15 m 角地		商業 (100,400)		
b	八幡西05C - 31101	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西7.9 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
c	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)		
d	戸畑05C - 11315	北九州市戸畑区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西30 m県道 南西6 m 南東5.6 m 三方路		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 135,793	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	146,196	$\frac{100}{[80.0]}$	182,745	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	183,000	
b	() 181,302	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	186,197	$\frac{100}{[97.8]}$	190,385	画地 0.0 行政 0.0	190,000	
c	() 126,566	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,894	$\frac{100}{[74.1]}$	179,344	その他 0.0	179,000	
d	() 127,860	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	123,963	$\frac{100}{[68.5]}$	180,968	その他 0.0	181,000	
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 +0.60	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0			
b	正常	% / 月 +0.67	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 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0			
c	正常	% / 月 +0.45	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 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -18.0			
d	正常	% / 月 +0.36	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 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -28.0			
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： 183,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	26,914,714	5,835,695	21,079,019	19,373,800	1,705,219	(0.9571) 1,632,065	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	42,949,079 円 (130,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	220.00	R C 7 F		1,540.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	330 ㎡	18.5 m x 18.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階部分を事務所、3階以上を共同住宅として想定			有効率の理由	89.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(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	220.00	75.0	165.00	2,580	425,700	4.0	1,702,800
2 ~ 2	事務所	220.00	80.0	176.00	1,870	329,120	2.0	851,400
3 ~ 7	共同住宅	220.00	94.0	206.80	1,500	310,200	4.0	1,316,480
~							1.0	310,200
~							1.0	310,200
計		1,540.00	89.3	1,375.00		2,305,820		4,570,280
年額支払賃料		2,305,820 円 x 12ヶ月 = 27,669,840 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 (%))		27,669,840 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,383,492 円						
以上計 + a+ - -		26,286,348 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		4,570,280 円 x 95.0 % x 1.00 % = 43,418 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 %) 2,402,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 584,948 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 + + +		26,914,714 円 (81,560 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 10187	2,807 (2,638)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,807	対象基準階の 月額実質賃料 2,699 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 10191	2,685 (2,575)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,685	月額支払賃料 (2,580 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 10998	1,744 (1,673)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,295	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	1,570,000 円	314,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	830,095 円	27,669,840 ×	3.0 %
公租公課	土地 138,600 円	査定額	
	建物 2,669,000 円	314,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	314,000 円	314,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	314,000 円	314,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,835,695 円 (	17,684 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 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	314,000,000 円	設計監理料率 198,000 円 / m ² × 1,540.00 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 ×	19,373,800 円 (58,708 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		26,914,714 円	
総費用		5,835,695 円	
純収益 -		21,079,019 円	
建物等に帰属する純収益		19,373,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,705,219 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,632,065 円 (4,946 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	42,949,079 円 (	130,000 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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	72,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 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)路線価	[令和 5年1月]	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	1.2 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区築地町2番2「築地町12-13」				地積(㎡)	2,338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)	
	正方形1:1	工場	中小規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西10m市道、南側道	水道、下水	黒崎2.2km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 300m、北 500m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 50m、			規模	2,500㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	JR黒崎駅背後の臨海工業地域	街路	10m市道	交通施設	黒崎駅 北東方2.2km 法令 工専(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、北九州市一帯の中小工業地域であり、特に八幡西区臨海部の中小工場地との代替・競争関係が強い。需要者は八幡西区及び隣接区との地縁関係を有し、交通アクセスを重視する中小・中堅企業が中心と判断する。対象地は黒崎バイパスなど幹線街路との交通アクセスに優れた黒崎駅背後の工業団地に属し、立地性による相応の需要が認められる。取引市場における画地規模は一様ではなく、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成市街地に存するが、工場利用を前提とした賃貸市場が顕在せず自用目的の取引が支配的のため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象地と価格牽連性を有する複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向に留意し、規範性を有する比準価格を採用して、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	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,900 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	八幡西区を含む北九州の経済は回復基調にあり、生産・設備投資は総じて堅調に推移している。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	黒崎駅背後の中小工業地域であり、周辺では黒崎バイパスの工事進捗に伴う利便性向上が指摘され、地価は堅調に推移している。	
変動率 年間 +3.0% 半年間 %				〔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。			

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 - 10910	北九州市八幡東区		建付地	()	台形	北西13 m市道		工業 (60,200)	
b	若松05C - 10899	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	南西7.4 m市道		準工 (60,200)	
c	若松05C - 10499	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m市道 南東12 m 南西12 m 三方路		準工 (70,200) 地区計画等	
d	若松05C - 10202	北九州市若松区		更地	()	長方形	南16 m市道 東10.5 m 西10.5 m 北10.5 m 四方路		工専 (70,200) 臨港地区	
e	中間05C - 11210	中間市		更地	()	不整形	南7.5 m市道		準工 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,493	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,186	100 [120.7]	30,809	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	30,800
b	() 17,363	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [65.0]	100 [100.0]	26,926	100 [87.9]	30,633	画地 0.0 行政 0.0	30,600
c	() 26,805	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	26,831	100 [87.7]	30,594	その他 0.0	30,600
d	() 29,993	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	29,079	100 [94.0]	30,935		30,900
e	() 29,213	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	30,297	100 [97.9]	30,947	[100.0] 100	30,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -14.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,800 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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の中小工場等が多い工業地域に属し、貸工場等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 9-2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	381,000,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月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5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区洞北町1番85 「洞北町3-1」			地積(㎡)	13,512	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200) (その他)				
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S2	中小工場、営業所兼倉庫、工場等が混在する工業地域	南東18m市道、南西側道	水道、下水	陣原1.2km					
(2) 近隣地域	範囲	東 600m、西 200m、南 0m、北 500m			標準的使用	中小工場地					
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 125m、			規模	10,000㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街路	18m市道	交通	JR陣原駅北方1.2km 法令 工専(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は中小工業地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市及び周辺市町の工業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は製造業や物流業を営む法人各企業である。当該圏域は、電子商取引の拡大による物流量の増加から物流施設地としての利用が多くなってきており、各企業の用地需要は旺盛で、取引は活発化している。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小工場や営業所等が建ち並んでおり、利用状況は自己業務用が中心である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも北九州市内の工業地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,900 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	<p>〔一般的要因〕 八幡西区の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。</p> <p>〔地域要因〕 北九州市中心部への接近性が良好であるため、中小工場のほか物流施設も多く見られる。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に格別の変動はない。</p>					
	変動率	年間 +4.8%	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 - 10202	北九州市若松区		更地	()	長方形	南16 m市道 東10.5 m 西10.5 m 北10.5 m 四方路		工専 (70,200) 臨港地区		
b	若松05C - 10499	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m市道 南東12 m 南西12 m 三方路		準工 (70,200) 地区計画等		
c	若松05K - 10205	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ台形	南西7.4 m市道		準工 (60,200)		
d	若松05C - 21399	北九州市若松区		更地	()	台形	北西13 m市道 西9.6 m 角地		準工 (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	() 29,993	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	29,079	$\frac{100}{[103.0]}$	28,232	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,200	
b	() 26,805	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,831	$\frac{100}{[100.0]}$	26,831	画地 0.0 行政 0.0	26,800	
c	() 17,363	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,926	$\frac{100}{[95.0]}$	28,343	その他 0.0	28,300	
d	() 26,759	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	28,167	$\frac{100}{[100.0]}$	28,167	その他 0.0	28,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	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 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	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	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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 中小工場等が建ち並ぶ工業地域であり、自用の工場等が多いため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	114,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	64,000 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]	51,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 9 外「陣原 2 - 1 1 - 9」				地積 (m ²)	1,777	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防	
	長方形 2 : 1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫、工場等のほか住宅も混在する地域	北 8 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	陣原 600 m	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	倉庫兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、			規模	1,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に事務所、倉庫、工場等のほか共同住宅、一般住宅等も混在する地域	街路	8 m 市道	交通施設	陣原駅 南方 600 m 法令 準工 (70,200) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	45,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に同区の工場や倉庫、事業所等のほか一般住宅、共同住宅も見られる地域と代替性が高い。需要者の中心は自用目的の事業者やマンション業者等である。最寄り駅まで徒歩圏内にあり、近年は工場や倉庫跡地に中層マンション建設も見られ、需要・地価は堅調に推移している。取引が少なく、取引規模等も様々で、需要の中心的価格帯は把握困難だが、土地 1,000 m ² で 5,600 ~ 6,800 万円強程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたとと料される。収益価格は想定上の不確定要素の混入があるうえ、収益性に限界ある低層倉庫兼事務所想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに最近の不動産市況も踏まえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動形成要因	(一般的要因)	営業所や倉庫を要する流通業務系企業の設備投資は堅調で、交通利便性が良好な同区・周辺事業用地の地価は昨年より強含みで推移中。			
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %	(地域要因)	交通利便性が良好な地域で、事業用地のほかマンション立地特性を有し、駅前再開発進展もあり、需要・地価は昨年より強含みで推移中。			
				(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西05C-10797	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南6 m市道		準工 (60,200)		
b	八幡西05C-10608	北九州市八幡西区		底地	()	不整形	東8 m市道 西6 m 二方路		準工 (80,200)		
c	八幡西05C-11499	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		2 住居 (60,200)		
d	八幡西05C-11002	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東8 m市道		1 住居 (60,200)		
e	八幡西05C-11205	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西5.8 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,077	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,119	100 [84.0]	63,237	街路 0.0 交通・接近 0.0	65,100	
b	() 52,910 66,138	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [98.9]	67,676	100 [97.9]	69,128	環境 0.0	71,200	
c	() 53,423	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,744	100 [92.8]	57,914	画地 +3.0	59,700	
d	() 74,853	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	80,762	100 [108.0]	74,780	行政 0.0 その他 0.0	77,000	
e	() 44,871	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	45,506	100 [69.0]	65,951	[103.0] 100	67,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -19.0	環境 -14.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	18,941,328	4,112,460	14,828,868	11,598,400	3,230,468	(0.9760) 3,152,937	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	80,844,538 円 (45,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,380	1,242,000	4.0	4,968,000			
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,380	414,000	4.0	1,656,000			
~											
~											
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,656,000		6,624,000			
年額支払賃料					1,656,000 円 x 12ヶ月 =					19,872,000 円	
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない						0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					19,872,000 円 x 5.0 % 円 x % =						993,600 円
以上計 + a+ - -											18,878,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,624,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =						62,928 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(%) 円 x % x % =						0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =						0 円
総収益 + + +					18,941,328 円 (10,659 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西05C (賃) - 11202	1,106 (1,083)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [84.0]	100 [108.0]	1,325	対象基準階の月額実質賃料 1,385 円/㎡
b	八幡西05C (賃) - 11209	1,482 (1,451)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [106.0]	100 [108.0]	1,377	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	八幡西05C (賃) - 11203	1,587 (1,551)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [104.0]	100 [108.0]	1,519	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	880,000 円	176,000,000 x	0.5 %
維持管理費	596,160 円	19,872,000 x	3.0 %
公租公課	土地 788,300 円	査定額	
	建物 1,496,000 円	176,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	176,000 円	176,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	176,000 円	176,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,112,460 円 (	2,314 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	176,000,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² x 1,200.00 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	11,598,400 円 (6,527 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,941,328 円
総費用			4,112,460 円
純収益 -			14,828,868 円
建物等に帰属する純収益			11,598,400 円
土地に帰属する純収益 -			3,230,468 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,152,937 円 (1,774 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	80,844,538 円 (		45,500 円 / m ²)