

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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 |
| 北九州小倉北(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 大川 弘太郎 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 70,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 56,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|-------------------------|----------|----------------|--|-----------------|---------|---------------|---------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区常盤町3 4 7番7 常盤町2 - 1 8 | | | | 地積(㎡) | 167 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居(60,200) | | | |
| | 1:1.2 | 住宅W 2 | 一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域 | 南東6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉3 km | (その他) | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 250 m、西 250 m、南 250 m、北 200 m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 15 m、 | | 規模 | 200㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 6 m市道 | 交通 小倉駅南東方3 km | 法令 1住居(60,200) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、一般住宅、共同住宅等が見られる既存住宅地域であり、当分の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は低金利等により回復感が広がっており、今後も安定的に推移していくものと予測される。 | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (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 | 72,400 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 56,300 円/㎡ | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉北区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利、長期下落による値頃感等により、利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にある。近隣地域周辺の取引は、土地200㎡前後の新築物件で総額3,000~3,500万円程度、中古物件で1,500万円前後である。需要者は、都心部へ通勤する戸建志向のエンドユーザー及び区画転売を目的とする不動産業者等が中心。また、高齢化社会に起因する空家が見られる。 | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、代替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。近隣地域には、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、戸建住宅の取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに指定基準地との検討を踏まえ、価格形成要因の動向等も動案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準格 | 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 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0 |
| | 北九州小倉北(県) - 12 | | | | | | | | | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [98.5] | 100 | 100 | [100.0] | 70,400 | | | | -3.0 |
| | 61,200 円/㎡ | 100 | [100.0] | [85.6] | 100 | | | | | -10.0 |
| | | | | | | | | | | -2.0 |
| | | | | | | | | | | 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 70,500 円/㎡ | | 価格形成要因 | | (一般的要因) | 不動産需給は低金利等により堅調に推移。投資利回りは低下傾向。都心回帰の中、選別・二極化が進行。北区の人口は概ね横這いで推移。 | | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | (地域要因) | 近隣地域は、中規模住宅等が建ち並ぶバス路線の住宅地域であり、良好な住環境を維持しており、需要は堅調に推移している。 | | | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | | | (個別的要因) | 個別的要因の変動は認められない。 | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|------------|--------------------------|--------------------|------------------|------------|------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉北01C - 10106 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 不整形 | 北西5 m市道 | | 1低専 (50,80) | | | | |
| b | 小倉北01C - 10304 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北4 m市道 | | 1中専 (60,160) | | | | |
| c | 小倉北01C - 10904 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 台形 | 南東7.6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| d | 小倉北01C - 11002 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西6 m市道 北東5.6 m 角地 | | 1住居 (70,200) | | | | |
| e | 小倉北01C - 11105 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北西6 m市道 南西5 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 | () 55,137 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 60,834 | $\frac{100}{[83.0]}$ | 73,294 | 街路 交通・ 0.0 | 73,300 | | | |
| b | () 68,061 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.3]}$ | 75,372 | $\frac{100}{[102.9]}$ | 73,248 | 接近 環境 0.0 | 73,200 | | | |
| c | () 74,984 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 74,242 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 74,242 | 画地 行政 0.0 | 74,200 | | | |
| d | () 66,307 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[94.9]}$ | 69,870 | $\frac{100}{[96.9]}$ | 72,105 | その他 0.0 | 72,100 | | | |
| e | () 75,623 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 74,140 | $\frac{100}{[105.6]}$ | 70,208 | [100.0] 100 | 70,200 | | | |
| 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 -1.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -10.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -2.0 | 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 +1.0 | 環境 +5.0 | 画地 -9.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 +1.0 | 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 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -5.0 | 画地 -5.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +10.0 | 画地 +2.0 | 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： 72,400 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,558,995 | 521,660 | 2,037,335 | 1,632,500 | 404,835 | (0.9750) 394,714 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 9,397,952 円 (56,300 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-------------------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 90.00 | L S 2 F | | 180.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60 % | 200 % | 200 % | 167 ㎡ | 12.0 m × 14.0 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 | ファミリータイプ (平均専有面積 4 5 ㎡) | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|---|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 1,220 | 109,800 | 1.0 | 109,800 |
| ~ 2 | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 1,220 | 109,800 | 1.0 | 109,800 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 180.00 | 100.0 | 180.00 | | 219,600 | | 219,600 |
| 年額支払賃料 | | | | | 219,600 円 × 12ヶ月 = 2,635,200 円 | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 2,635,200 円 × 5.0 % + 円 × % = 131,760 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 2,503,440 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 219,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,086 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 %) 219,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 53,469 円 | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 円 × % × % = 0 円 | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 2,558,995 円 (15,323 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 20301 | 1,259 (1,232) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,199 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 20302 | 1,421 (1,363) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,289 | 月額支払賃料 (1,220 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 100,000 円 | 25,000,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 131,760 円 | 2,635,200 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 27,400 円 | 査定額 | |
| | 建物 212,500 円 | 25,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 25,000 円 | 25,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 25,000 円 | 25,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 521,660 円 (| 3,124 円 / m ²) | (経費率 20.4 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 25,000,000 円 | 設計監理料率 135,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0521 × 40 % + | 仕上部分 0.0655 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,632,500 円 (9,775 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,558,995 円 | |
| 総費用 | | 521,660 円 | |
| 純収益 - | | 2,037,335 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,632,500 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 404,835 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 394,714 円 (2,364 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 9,397,952 円 (| 56,300 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | あさひ不動産鑑定有限公司 |
| 北九州小倉北(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 境 達司 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 86,700 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 7日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 69,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|-----------------------------|--|---------------|------------------|--|--------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区足原2丁目8番21 足原2-6-17 | | | | 地積 (㎡) | 198 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居 (60,200) | |
| | 1:1.5 | 住宅 LS 2 | 中規模一般住宅が多くマンション等も介在する既成住宅地域 | 南4m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉3.5 km | (その他) (60,160) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 60m、西 80m、南 60m、北 80m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11m、奥行 約 18m、規模 200㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4m市道 | 交通施設 | 小倉駅南東方3.5 km | 法令 1住居 (60,160) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 小倉北区内で比較的人気が高い既成の住宅地域であり、根強い需要がある。地価は堅調に推移している。土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。 | | | | | | |
| (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 | 比準価格 | 88,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 65,300 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉北区及び小倉南区北部の住宅地域である。需要者は、北九州市内に勤務地がある個人が主である。近隣地域は、比較的人気の高い既成の住宅地域であり、当該地域を好む需要者は他地域よりやや多い。低金利、雇用情勢の改善等の影響から、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1600万円~1800万円程度、新築戸建住宅で3000万円台半ばである。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地は、中規模一般住宅が多い既成の住宅地域に存しており、分譲マンション等も見られるが、自己使用目的での取引が中心であり、収益価格により地価が形成されている地域ではない。本件においては、小倉北区内の住宅地域における複数の取引事例を収集しており、比準価格の精度を確保している。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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)公称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 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 交通 +5.0 域 交通 0.0 要 環境 -32.0 因 行政 -2.0 その他 0.0 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 北九州小倉北(県) - 12 | [98.5] | 100 [100.0] | 100 [70.0] | [100.0] 100 | 86,100 | 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 86,400 円/㎡ | | 価格変動状況要因 | 〔一般的要因〕 景気は緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。超低金利が続いている。小倉北区の人口は、ここ1年間微増した。 | | | | |
| | - 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 公示価格 円/㎡ | | | 〔地域要因〕 小倉北区内で伝統的に人気がある既成住宅地域である。低金利と雇用情勢の改善を背景に土地需要は堅調に推移している。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 +0.3 % | 半年間 % | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。 | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------|------------------|--------------------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉北01C-11603 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 不整形 | 南東7.2 m市道 | | | 近商 (80,200) |
| b | 小倉北01C-10310 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 東6 m市道 | | | 1住居 (60,200) |
| c | 小倉北01C-11104 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南3.5 m市道 | | | 1住居 (60,160) |
| d | 小倉北01C-10904 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 台形 | 南東7.6 m市道 | | | 1住居 (60,200) |
| e | 小倉北01C-11106 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西7.8 m市道 | | | 1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 |
| 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 | () 81,431 | 100 [100.0] | [100.8] 100 | 100 [/] | 100 [85.5] | 96,003 | 100 [111.4] | 86,179 | 街路 交通・ 0.0 | 86,200 |
| b | () 70,592 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 70,592 | 100 [83.2] | 84,846 | 接近 環境 0.0 | 84,800 |
| c | () 92,687 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 92,687 | 100 [105.0] | 88,273 | 画地 行政 0.0 | 88,300 |
| d | () 74,984 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 74,984 | 100 [84.8] | 88,425 | その他 0.0 | 88,400 |
| e | () 62,986 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [90.0] | 100 [97.0] | 72,149 | 100 [79.5] | 90,753 | [100.0] 100 | 90,800 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +5.0 | | |
| | | | 画地 -14.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -20.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +5.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 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 -20.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -25.0 | | |
| | | | 画地 -3.0 | 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： 88,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,936,552 | 563,960 | 2,372,592 | 1,815,340 | 557,252 | (0.9750) 543,321 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 12,936,214 円 (65,300 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|---------------|---------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 100.00 | L S 2 F | | 200.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60% | 200% | 160% | 198㎡ | 11.0 m × 18.0 m | 前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 2 D K ・ 5 0 ㎡ | | | 有効率の理由 | 100.0% | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 住宅 | 100.00 | 100.0 | 100.00 | 1,260 | 126,000 | 1.0 | 126,000 | 1.0 | 126,000 |
| 2 ~ | 住宅 | 100.00 | 100.0 | 100.00 | 1,260 | 126,000 | 1.0 | 126,000 | 1.0 | 126,000 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 200.00 | 100.0 | 200.00 | | 252,000 | | | | 252,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 252,000 円 × 12ヶ月 = | | | | 3,024,000 円 |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + | | | | = 0 円 |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 保証金等により担保されるので、計上不要 | | | | 0 円 |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 3,024,000 円 × 5.0 % 円 × % = | | | | 151,200 円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | 2,872,800 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 252,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = | | | | 2,394 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 %) 252,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = | | | | 61,358 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 × % × % = | | | | 0 円 |
| 総収益 + + + | | | | | | 2,936,552 円 (14,831 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10803 | 1,010 (1,010) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [94.0] | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 1,194 | 対象基準階の月額実質賃料 1,288 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11203 | 1,261 (1,210) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [100.0] | 1,327 | 月額支払賃料 (1,260 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 | 111,200 円 | 27,800,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 120,960 円 | 3,024,000 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 39,900 円 | 査定額 | |
| | 建物 236,300 円 | 27,800,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 27,800 円 | 27,800,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 27,800 円 | 27,800,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 563,960 円 (| 2,848 円 / m ²) | (経費率 19.2 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 27,800,000 円 | 設計監理料率 135,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0521 × 40 % + | 仕上部分 0.0655 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,815,340 円 (9,168 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,936,552 円 | |
| 総費用 | | 563,960 円 | |
| 純収益 - | | 2,372,592 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,815,340 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 557,252 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 543,321 円 (2,744 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 12,936,214 円 (| 65,300 円 / m ²) | |

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アプレイザル. Row 1: 北九州小倉北(県) - 3, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 佐藤 修 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,200 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 7月 3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '北九州市小倉北区朝日ヶ丘3番20' and '85,200 円/㎡'.

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------------------------|--------------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 10705 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m市道 東6 m 角地 | | 1住居 (70,200) | | |
| b | 小倉北01C - 10999 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| c | 小倉北01C - 10998 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西6.2 m市道 北東1.7 m 角地 | | 準工 (70,200) | | |
| d | 小倉北01C - 10304 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北4 m市道 | | 1中専 (60,160) | | |
| e | 小倉北01C - 10201 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南東6 m市道 南西6 m 角地 | | 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 | () 90,732 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 88,265 | $\frac{100}{[104.0]}$ | 84,870 | 街路 交通・ 0.0 | 84,900 | |
| b | () 78,383 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 78,618 | $\frac{100}{[92.7]}$ | 84,809 | 接近 環境 0.0 | 84,800 | |
| c | () 49,631 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[84.5]}$ | 73,419 | $\frac{100}{[88.4]}$ | 83,053 | 画地 行政 0.0 | 83,100 | |
| d | () 68,061 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.3]}$ | 75,372 | $\frac{100}{[89.3]}$ | 84,403 | その他 0.0 | 84,400 | |
| e | () 92,126 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.9]}$ | 95,263 | $\frac{100}{[109.3]}$ | 87,157 | $[100.0]$ 100 | 87,200 | |
| 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 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 0.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -15.0 | 画地 -15.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -15.0 | 画地 -9.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +15.0 | 画地 -3.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 85,200 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 | | 近隣地域は、自用の戸建住宅が標準的使用にある郊外の住宅地域であり、賃貸住宅がほとんどなく、また当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 北九州小倉北(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 兼重 利彦 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,550,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 66,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 54,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|-------------------------|---------------------|----------------|--|--------------|----------|------|------|-------|--|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区新高田1丁目176番 新高田1 21 3 | | | | 地積 (㎡) | 128 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1中専 (60,200) | | | | | |
| | 1:1 | 住宅 LS 2 | 小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 南東4.2m 市道 | 水道、ガス、下水 | 南小倉600m | (その他) | (60,168) | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 100m、南 150m、北 50m | | | 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 13m、 | | | 規模 | 150㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 4.2m市道 | 交通 南小倉駅南方600m | 法令 1中専 (60,168) | 規制 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 低層住宅地として成熟しており土地利用は現状維持程度での推移と予測。都心接近性や値ごろ感、平坦地に所在する等の諸々の優位性もあって、地価は当分の間、回復基調を強めながら概ね安定基調で推移するものと予測。 | | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 67,300 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 45,400 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区に所在する住宅地域で、典型的な市場参加者は小倉北区等に勤務先を有する個人と把握される。同一需給圏内における市場動向を見ると、近年の都心回帰の動きに伴う他地区からの流入傾向等もあって、都心部を中心に、地価安定化の傾向が認められる一方、街路条件や利便性等が相対的に劣化する既成住宅地では需要が弱含む等、個別化・二極化の傾向が顕現化している。取引規模がまちまちで、需要の中心となる取引価格帯を指摘できない。 | | | | | | | | | | | |
| (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。以上より本件では、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、収益価格を斟酌するとともに、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、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決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8)公称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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 訊 | 標準 街路 | 地 街路 | | | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 準 交通 | 域 交通 | | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 補 環境 | 要 環境 | | | | |
| | | | | | | | 正 画地 | 因 行政 | | | | |
| | | | | | | | 他 行政 | その他 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 訊 | 標 街路 | 0.0 | 地 街路 | +4.0 | |
| | 北九州小倉北(県) - 12 | | | | | | | 準 交通 | 0.0 | 域 交通 | -11.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [98.5] | 100 | 100 | [100.0] | | 化 環境 | 0.0 | 要 環境 | +5.0 | | |
| | 61,200 円/㎡ | 100 | [100.0] | [92.3] | 100 | 65,300 | 補 画地 | 0.0 | 因 行政 | -5.0 | | |
| | | | | | | | 正 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| | | | | | | | 他 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 66,800 円/㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般的 要因) | 堅調な個人消費や国内需要を映じて緩やかながらも拡大基調での推移が続くが基調としては弱い動きを示す住宅投資の動きには留意の要。 | | | | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | (地域 要因) | 道路狭隘地や傾斜地等では需要が弱含む一方、平坦地では持ち直し傾向が続く等、二極化を伴いつつも、安定化の基調は顕現化している。 | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | (個別的 要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------------------|--------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C-11312 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西5.2 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | |
| b | 小倉北01C-11309 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 南東6 m 角地 | | 1 低専 (60,80) | | |
| c | 小倉北01C-10403 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北西5 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| d | 小倉北01C-10608 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東6 m市道 南西6 m 角地 | | 1 中専 (70,200) | | |
| e | 小倉北01C-11301 | 北九州市小倉北区 | | 底地 | () | ほぼ台形 | 西4 m道路 | | 1 住居 (60,160) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 56,606 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 57,002 | 100 [87.5] | 65,145 | 街路 交通・ 0.0 | 65,100 | |
| b | () 61,242 | 100 [100.0] | [101.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 60,762 | 100 [84.8] | 71,653 | 接近 環境 0.0 | 71,700 | |
| c | () 61,222 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 61,222 | 100 [92.1] | 66,473 | 画地 行政 0.0 | 66,500 | |
| d | () 69,868 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.1] | 66,877 | 100 [99.5] | 67,213 | その他 0.0 | 67,200 | |
| e | () 59,301 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [/] | 100 [93.1] | 63,823 | 100 [100.0] | 63,823 | [100.0] 100 | 63,800 | |
| 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 +0.23 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.23 | 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 -5.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 +5.0 | 画地 +5.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 0.0 | 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： 67,300 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 | | | 既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。 | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 月 | | |
| 地域要因の比較 | | 街路 | | 交通・接近 | | 環境 | |
| | | | | | | 行政 | |
| | | | | | | その他 | |

| | | | | | | | |
|--|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 1,925,073 | 401,620 | 1,523,453 | 1,273,350 | 250,103 | (0.9750) 243,850 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 5,805,952 円 (45,400 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)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|---|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 78,000 円 | 19,500,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 99,120 円 | 1,982,400 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 19,800 円 | 査定額 | |
| | 建物 165,700 円 | 19,500,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 19,500 円 | 19,500,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 19,500 円 | 19,500,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 401,620 円 (| 3,138 円 / m ²) | (経費率 20.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 19,500,000 円 | 設計監理料率 135,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0521 × 40 % + | 仕上部分 0.0655 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,273,350 円 (9,948 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 1,925,073 円 |
| 総費用 | | | 401,620 円 |
| 純収益 - | | | 1,523,453 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,273,350 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 250,103 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 243,850 円 (1,905 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 5,805,952 円 (| | 45,400 円 / m ²) |

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

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 117,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 88,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 70,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 26日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|-----------------------------------|-----------|--------------------|----------------|-----------------|---------|---------------|---|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区片野新町1丁目80番1 片野新町1-12-5 | | | | 地積(㎡) | 1,327 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居(60,200) | | | |
| | 4:1 | 共同住宅RC4 | マンション、戸建住宅のほか事務所等も混在する住宅地域 | 北6m市道 | 水道、ガス、下水 | 片野650m | (その他) | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 60m、西 60m、南 50m、北 50m | | 標準的使用 | 中層共同住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 70m、奥行 約 19m、 | | 規模 | 1,300㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 6m市道 | | 交通 片野駅南東方650m | | | |
| | 事項 | | | 施設 | | | 法令 1住居(60,200) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | モノレール駅が徒歩圏にあり、共同住宅を中心に戸建住宅、事業所等が混在する地域である。地域要因等の大きな変化はない。景気の回復傾向から需要はやや上向いており、地価は若干上昇傾向で推移と予想した。 | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 88,900 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 73,900 円/㎡ | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区中心部周辺の利便性の高い住宅地域である。需要者の中心は小倉北区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。都心部に近く、交通利便性が良好であり、需要は回復傾向で推移している。建物取り壊し後の更地や中古住宅としての売買が中心である。規模は共同住宅用地で300～500坪程度、戸建住宅で40～70坪程度であり、价格的には新築戸建てで3,000万円～3,500万円程度が需要の中心である。 | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域周辺にはその利便性の高さから共同住宅等が見られるが、総じて弱い賃貸需要から元本に見合う賃料を収受できず収益価格は若干低位に求められた。これに対し、標準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから標準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準格 | 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 | |
| 価と格しをた | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | 標準化補正 | その他 | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | 画地行政 | その他 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉北(県) - 12 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(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 | 61,200 円/㎡ | [98.5] | 100 | 100 | [100.0] | 86,400 | 標準化補正 | 0.0 | |
| | | | 100 | [100.0] | [69.8] | 100 | | 画地行政 | 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 87,100 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 | 円/㎡ | 変動率 | 年間 +1.0 % 半年間 % |
| | | | | | | | | | 変動状況要因 | |
| | | | | | | | | | (一般的要因) | 景気の緩やかな回復基調から不動産業者等の募集価格も上昇傾向にあり小倉北区の居住環境の良好な地域の住宅需要は回復基調にある。 |
| | | | | | | | | | (地域要因) | 交通接近条件等が比較的良好な住宅地域であり、近隣の再開発地域の好況な需要に影響が顕著で、地価は上昇傾向にある。 |
| | | | | | | | | | (個別的要因) | 個別的要因については特段の変動要因は認められない。 |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|--------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉北01C - 10813 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東12 m市道 南西4 m 北西9 m 三方路 | | 1住居 (70,200) 地区計画 | | | | |
| b | 小倉北01C - 11404 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東9 m市道 南西6 m 角地 | | 1住居 (70,120) 地区計画等 | | | | |
| c | 小倉北01C - 10103 | 北九州市小倉北区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北東8 m市道 | | 近商 (80,200) | | | | |
| d | 小倉北01C - 11006 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北5.7 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| e | 小倉北01C - 11403 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東4 m市道 | | 1住居 (60,160) | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 91,238 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.3] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.7]}$ | 94,635 | $\frac{100}{[108.2]}$ | 87,463 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 87,500 | | | |
| b | () 98,664 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 96,557 | $\frac{100}{[106.1]}$ | 91,006 | 画地 0.0 行政 0.0 | 91,000 | | | |
| c | () 79,839 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 89,242 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 87,492 | その他 0.0 | 87,500 | | | |
| d | () 81,367 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.9] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 81,286 | $\frac{100}{[94.9]}$ | 85,654 | その他 0.0 | 85,700 | | | |
| e | () 60,541 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 60,420 | $\frac{100}{[66.5]}$ | 90,857 | [100.0] 100 | 90,900 | | | |
| 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 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 0.0 | 画地 -3.3 | 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 +2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +3.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 -6.0 | 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 -0.02 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -30.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 88,900 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 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) |
| | 41,150,163 | 8,636,707 | 32,513,456 | 28,198,000 | 4,315,456 | (0.9542) 4,117,808 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 98,043,048 円 (73,900 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|---------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 660.00 | R C 4 F | | 2,640.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60 % | 200 % | 200 % | 1,327 ㎡ | 70.0 m × 19.0 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 | タイプは3DKで、約57㎡ | | | 有効率の理由 | 95.0 % | 中層共同住宅としては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|----------|---------|----------|--|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 居宅 | 660.00 | 95.0 | 627.00 | 1,330 | 833,910 | 1.0 | 833,910 |
| 2 ~ | 居宅 | 660.00 | 95.0 | 627.00 | 1,330 | 833,910 | 1.0 | 833,910 |
| 3 ~ | 居宅 | 660.00 | 95.0 | 627.00 | 1,330 | 833,910 | 1.0 | 833,910 |
| 4 ~ | 居宅 | 660.00 | 95.0 | 627.00 | 1,330 | 833,910 | 1.0 | 833,910 |
| 計 | | 2,640.00 | 95.0 | 2,508.00 | | 3,335,640 | | 3,335,640 |
| 年額支払賃料 | | | | | 3,335,640 円 × 12ヶ月 = 40,027,680 円 | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円 | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | 8,000 円/台 × 25 台 × 12ヶ月 + = 2,400,000 円 | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 40,027,680 円 × 5.0 % + 2,400,000 円 × 5.0 % = 2,121,384 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 40,306,296 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 3,335,640 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,689 円 | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,335,640 円 × 95.0 % × 0.2563 = 812,178 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 × % × % = 0 円 | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 41,150,163 円 (31,010 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 11003 | 1,000 (1,000) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,316 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11002 | 1,371 (1,316) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[113.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,427 | 月額支払賃料 (1,330 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,840,000 円 | 460,000,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 1,697,107 円 | 42,427,680 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 269,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 3,910,000 円 | 460,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 460,000 円 | 460,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 460,000 円 | 460,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 8,636,707 円 (| 6,508 円 / m ²) | (経費率 21.0 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9542 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 460,000,000 円 | 設計監理料率 169,000 円 / m ² × 2,640.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0613 | 躯体部分 0.0482 × 40 % + | 仕上部分 0.0594 × 40 % + |
| | | 設備部分 0.0915 × | 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 28,198,000 円 (21,249 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 41,150,163 円 | |
| 総費用 | | 8,636,707 円 | |
| 純収益 - | | 32,513,456 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 28,198,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 4,315,456 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 4,117,808 円 (3,103 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 98,043,048 円 (| 73,900 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,860,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 62,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 5日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 50,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 21日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|--|----------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------|--|------------------|------------------------|----------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17ほか2筆 黒原3 26 17 | | | | 地積 (㎡) | 126 | 法令上の規制等 | | | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | 1中専 (60,200) | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域 | 南4.5m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉3.8km | | (その他) (60,180) | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 100m、南 50m、北 100m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4.5m市道 | 交通施設 | 小倉駅 南東方3.8km | 法令規制 | 1中専 (60,180) | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 中小規模の戸建住宅が密集する既存の住宅地域で特段の動きはない。街路条件がやや劣り土砂災害警戒区域でもあり、新規物件に比し需要は弱含み。ただ、中心部に近く利便性は比較的良好で地価は底打ちの感あり。 | | | | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 62,400 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区内の南東部を中心とした一円の住宅地域。需要者の中心は、区内の居住者で地域に地縁性を有するあるいは市内の企業従事者たる個人が殆んどを占め、同一需給圏外からの転入者は見込めない。生活利便性は比較的良好であるが、画地規模、街路条件等がやや劣り、需要はやや弱含み。取引の中心となる価格帯は、土地のみで700~1000万円程度であり、新築建物付きの物件はほとんど見られないが総額2000~2500万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | アパート等の収益物件も散見されるが、地域には適合しておらず、自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態を反映した自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、周辺類似地域の基準地価格との均衡に留意し、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8)公称価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | - | 時点修正 | [] | 標準化補正 | 100 | 地域要因の比較 | 100 | 個別的要因の比較 | [] | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉北(県) - 12 | 時点修正 | [98.5] | 標準化補正 | 100 | 地域要因の比較 | 100 | 個別的要因の比較 | [100.0] | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 62,300 | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 61,200 円/㎡ | 時点修正 | [100] | 標準化補正 | 100 | 地域要因の比較 | 100 | 個別的要因の比較 | [96.7] | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 62,300 | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,600 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | 変動率 | 年間 | -0.3 % | 半年間 | % | 変動状況要因 | 〔一般的要因〕 景気は堅調に推移。人口減高齢化が地域の不動産市場に陰を落す一方で、低金利、雇用所得環境の改善から不動産価格も底打ちの感。 〔地域要因〕 特段の変動要因はないが、既存の住宅地域であり、より利便性の高い地域あるいは新興住宅地との相対的競争力低下の下、需要は弱含み。 〔個別的要因〕 特にない。 | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|--------------------------|--------------------|---------------------------|-----------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 11106 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西7.8 m市道 | | 1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 | | |
| b | 小倉北01C - 11502 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 北東6 m 角地 | | 1 中専 (70,200) 宅地造成工事規制 | | |
| c | 小倉北01C - 10106 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 不整形 | 北西5 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | |
| d | 小倉北01C - 10308 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北3.5 m市道 | | 1 住居 (60,160) | | |
| e | 小倉北01C - 11002 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西6 m市道 北東5.6 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 | () 62,986 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [90.0] | 100 [97.0] | 72,149 | 100 [115.7] | 62,359 | 街路 交通・ 接近 | 0.0 | 62,400 |
| b | () 52,556 | 100 [100.0] | [99.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 51,371 | 100 [81.6] | 62,955 | 環境 画地 | 0.0 | 63,000 |
| c | () 55,137 | 100 [100.0] | [99.1] 100 | 100 [/] | 100 [87.3] | 62,590 | 100 [103.4] | 60,532 | 行政 | 0.0 | 60,500 |
| d | () 49,323 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 54,803 | 100 [88.6] | 61,854 | その他 | 0.0 | 61,900 |
| e | () 66,307 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [97.9] | 67,729 | 100 [105.9] | 63,956 | [100.0] 100 | | 64,000 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 +3.0 | 画地 -3.0 | 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 +2.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 -13.0 | 画地 +2.0 | 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 -1.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 +17.0 | 画地 -12.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +13.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 -3.0 | 画地 -2.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 62,400 円/㎡〕 | | | |

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 5 日提出
北九州小倉北(県) - 7 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所. Row 1: 北九州小倉北(県) - 7, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 松尾 春仁 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,730,000 円 | 1㎡当たりの価格, 50,700 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price, and reasons. Includes details like '北九州市小倉北区清水 5 丁目 2 5 0 0 番 8' and '戸建住宅地'.

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|--------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉北01C - 11504 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南東5 m市道 北3.8 m 二方路 | | 1住居 (70,200) 宅地造成工事規制 | | | | |
| b | 小倉北01C - 10608 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東6 m市道 南西6 m 角地 | | 1中専 (70,200) | | | | |
| c | 小倉北01C - 10607 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m市道 | | 1中専 (60,200) | | | | |
| d | 小倉北01C - 10403 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北西5 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| e | 小倉北01C - 10503 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南西6 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 | () 53,494 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 52,964 | $\frac{100}{[100.9]}$ | 52,492 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 52,500 | | | |
| b | () 69,868 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.1]}$ | 66,877 | $\frac{100}{[124.8]}$ | 53,587 | 画地 0.0 行政 0.0 | 53,600 | | | |
| c | () 62,651 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 63,090 | $\frac{100}{[124.8]}$ | 50,553 | その他 0.0 | 50,600 | | | |
| d | () 61,222 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 61,222 | $\frac{100}{[131.2]}$ | 46,663 | その他 0.0 | 46,700 | | | |
| e | () 39,507 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[85.5]}$ | 46,207 | $\frac{100}{[93.6]}$ | 49,366 | $[100.0]$ 100 | 49,400 | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 0.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +25.0 | 画地 +5.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +25.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +30.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 -14.5 | 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： 50,700 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 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 自己所有が中心の戸建住宅地域内にあり、賃貸市場の熟成度が低く、敷地の規模(113㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的であるため。 | | | | | | |

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（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 104,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 76,700 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 3日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 67,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 21日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---|----------------------------|--------------|---|---|---|--------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区寿山町405番1 寿山町4 30 | | | | 地積 (㎡) | 1,358 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1中専 (60,200) | |
| | 1:1.5 | 共同住宅 RC4 | 中規模の一般住宅、中層マンション等が混在する住宅地域 | 西9.5m 県道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 小倉3km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 50m、南 200m、北 200m | | | 標準的使用 | 中層共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 9.5m県道 | 交通施設 | JR小倉駅南東方3km | 法令 1中専 (60,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に変化がなく、今後とも当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這い傾向で推移するものと思料する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 78,200 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 56,600 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区及び小倉南区の住宅地域一円である。需要者はマンション業者、賃貸不動産業者等である。またまった画地の取引が少なく、需給動向をつかみ難いが、条件の良い物件に対する需要は堅調である。建物の現況等により総額にバラツキがあるため、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中庸値を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に賃貸アパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 小倉北 - 6 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 76,600 | 地 街路 -3.0 域 交通 -12.0 要 環境 -5.0 因 行政 -3.0 其他 0.0 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0 | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,700 円/㎡ | | 価 変 格 動 形 状 成 成 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 小倉北区の人口は横這いで、土地取引件数は減少傾向である。傾斜地勢や街路条件の劣る住宅地に対しては、需要の減退が続いている。 | | | |
| | - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | 〔地域要因〕 | 地域要因に変化はないが、マンション用地の需要は根強く、地価は昨年と比較し横這いである。 | | |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因に変動はない。 | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉北01C-10802 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南5.4 m市道 | | 1住居 (60,200) | |
| b | 小倉北01C-11002 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西6 m市道 北東5.6 m 角地 | | 1住居 (70,200) | |
| c | 小倉北01C-10103 | 北九州市小倉北区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北東8 m市道 | | 近商 (0,200) | |
| d | 小倉南01C-11118 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東15 m国道 南西2.8 m 二方路 | | 商業 (80,400) | |
| e | 小倉南01C-10202 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南西6 m市道 北西5.5 m 二方路 | | 1住居 (60,200) 地区計画等 | |
| 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 | () 115,992 | 100 [100.0] | [100.5] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 116,572 | 100 [128.7] | 90,577 | 街路 交通・ 0.0 | 90,600 |
| b | () 66,307 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [97.9] | 67,729 | 100 [90.3] | 75,004 | 接近 環境 0.0 | 75,000 |
| c | () 79,839 | 100 [100.0] | [100.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 80,478 | 100 [105.0] | 76,646 | 画地 行政 0.0 | 76,600 |
| d | () 76,965 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 81,502 | 100 [109.8] | 74,228 | その他 0.0 | 74,200 |
| e | () 93,478 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.0] | 93,478 | 100 [112.7] | 82,944 | [100.0] 100 | 82,900 |
| 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 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +30.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 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 -2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -3.0 | | |
| | | | 画地 -2.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +5.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.06 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -5.0 | | |
| | | | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +10.0 | その他 0.0 | | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.17 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +15.0 | | |
| | | | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 78,200 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 | | | 既成市街地であり、適用が困難。 | | | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) | | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) | | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | 月率変動率 | |
| | | % / 月 | | | % / 月 | | | % / 月 | |
| 地域要因の比較 | | 街路 | | 交通・接近 | | 環境 | | 行政 | その他 |

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 39,332,460 | 8,055,612 | 31,276,848 | 27,891,500 | 3,385,348 | (0.9542) 3,230,299 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 76,911,881 円 (56,600 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|---------------|----------------------------------|---------|--------|----------|--------------------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 380.00 | R C 7 F | | 2,680.00 | | |
| 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 % | 1,358 ㎡ | 28.5 m × 48.0 m | 前面道路：県道 9.5 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 5 7 ㎡程度である。 | | | 有効率の理由 | 88.6 % 地域における標準的な有効率である。 | |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|----|----------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| ~ 1 | 住宅 | 380.00 | 85.0 | 323.00 | 1,380 | 445,740 | 1.0 | 445,740 | 1.0 | 445,740 |
| ~ 2 | 住宅 | 380.00 | 90.0 | 342.00 | 1,400 | 478,800 | 1.0 | 478,800 | 1.0 | 478,800 |
| 3 ~ 4 | 住宅 | 380.00 | 90.0 | 342.00 | 1,423 | 486,666 | 1.0 | 486,666 | 1.0 | 486,666 |
| 5 ~ 7 | 住宅 | 380.00 | 90.0 | 342.00 | 1,440 | 492,480 | 1.0 | 492,480 | 1.0 | 492,480 |
| ~ | | 20.00 | | | | | | | | |
| 計 | | 2,680.00 | 88.6 | 2,375.00 | | 3,375,312 | | | | 3,375,312 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 3,375,312 円 × 12ヶ月 = 40,503,744 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 保証金等により担保 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 40,503,744 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 2,025,187 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 38,478,557 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 3,375,312 円 × 95.0 % × 1.00 % = 32,065 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,375,312 円 × 95.0 % × 0.2563 = 821,838 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 39,332,460 円 (28,964 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 11202 | 1,421 (1,363) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [100.0] | 1,496 | 対象基準階の月額実質賃料 1,455 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11203 | 1,261 (1,210) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 100 [105.0] | 100 [100.0] | 1,413 | 月額支払賃料 (1,423 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 3 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|---|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,820,000 円 | 455,000,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 1,215,112 円 | 40,503,744 × | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 243,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 3,867,500 円 | 455,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 455,000 円 | 455,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 455,000 円 | 455,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 8,055,612 円 (| 5,932 円 / m ²) | (経費率 20.5 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9542 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 455,000,000 円 | 設計監理料率 165,000 円 / m ² × 2,680.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0613 | 躯体部分 0.0482 × 40 % + | 仕上部分 0.0594 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 27,891,500 円 (20,539 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 39,332,460 円 |
| 総費用 | | | 8,055,612 円 |
| 純収益 - | | | 31,276,848 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 27,891,500 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 3,385,348 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 3,230,299 円 (2,379 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 76,911,881 円 (| | 56,600 円 / m ²) |

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 16,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 77,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 62,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 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 | 北九州市小倉北区井堀3丁目12番13 井堀3-12-12 | | | 地積(㎡) | 210 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 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) | | |
| | 1:1.2 | 共同住宅LS2 | 一般住宅のほか、共同住宅等も混在する住宅地域 | 南西6m市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉4.5km | (その他) | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 200m、西 150m、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 13m、奥行 約 15m、規模 | | | 200㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 共同住宅・事務所等も混在する既成住宅地域 | 街路 | 6m市道 | 交通施設 | 小倉駅 西方4.5km 法令 1住居(60,200) 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、一般住宅・共同住宅等が混在する既成住宅地域であり、周辺に生活利便施設も整い地価は安定的に推移している。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 78,500 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 70,700 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 | 同一需給圏は、小倉北区内の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給関係は、新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移していたが、低金利を受けて、持ち直しの傾向が見られる。土地のみで1,500万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で3,000万円前後が需要の中心である。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8)公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | [] | [] | [] | 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 | 北九州小倉北(県) - 12 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 0.0 街路交通環境画地行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 61,200 円/㎡ | [98.5] | 100 | [100.0] | 100 | 77,300 | 標準化補正 | 0.0 街路交通環境画地行政その他 |
| | 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 | 0.0 街路交通環境画地行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | [] | [] | [] | 標準化補正 | 0.0 街路交通環境画地行政その他 |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | 前年標準価格 | 77,500 円/㎡ | 価格形成要因 | (一般的要因) | 北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化し、住宅投資は弱い。小倉北区の人口は横ばい傾向にある。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 標準地 | 標準地 | (地域要因) | 当該地域の需要は根強く、地価は横ばい傾向にある。 | | |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 標準地 | 標準地 | 標準地 | (個別的要因) | 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。 | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------------|--------------------|------------------|------------|------------|-----------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉北01C - 10201 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南東6 m市道 南西6 m 角地 | | 1中専 (70,200) | | | | |
| b | 小倉北01C - 11604 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西5.8 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| c | 小倉北01C - 10305 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| d | 小倉北01C - 11105 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北西6 m市道 南西5 m 角地 | | 1住居 (70,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 92,126 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.9]}$ | 95,263 | $\frac{100}{[123.7]}$ | 77,011 | 街路 交通・ 0.0 | 77,000 | | | |
| b | () 102,579 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 102,579 | $\frac{100}{[131.0]}$ | 78,305 | 接近 環境 0.0 | 78,300 | | | |
| c | () 111,917 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 111,917 | $\frac{100}{[137.7]}$ | 81,276 | 画地 行政 0.0 | 81,300 | | | |
| d | () 75,623 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 74,288 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 77,383 | その他 0.0 | 77,400 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | $[100.0]$ 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +25.0 | 画地 -3.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +35.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +35.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -5.0 | 画地 +2.0 | 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： 78,500 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) |
| | 3,523,863 | 703,140 | 2,820,723 | 2,181,020 | 639,703 | (0.9750) 623,710 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 14,850,238 円 (70,700 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 | 120.00 | L S 2 F | | 240.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60 % | 200 % | 200 % | 210 ㎡ | 14.0 m × 15.5 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプ | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段使用のため |

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

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 11402 | 1,563 (1,563) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,563 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,288 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11404 | 1,250 (1,250) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,250 | 月額支払賃料 (1,260 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|--|--|-----------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 133,600 円 | 33,400,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 181,440 円 | 3,628,800 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 37,400 円 | 査定額 | |
| | 建物 283,900 円 | 33,400,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 33,400 円 | 33,400,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 33,400 円 | 33,400,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 703,140 円 (| 3,348 円 / m ²) | (経費率 20.0 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 33,400,000 円 | 設計監理料率 135,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 2,181,020 円 (10,386 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 3,523,863 円 | |
| 総費用 | | 703,140 円 | |
| 純収益 - | | 2,820,723 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,181,020 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 639,703 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 623,710 円 (2,970 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 14,850,238 円 (| 70,700 円 / m ²) | |

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 北九州小倉北(県) - 10 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 羽田 成利 印 |

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

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|----------------|---------|-------------------|---------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 36,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 7 月 3 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|---------------------------|-----------|--|--|--------------|--------------------|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区篠崎 4 丁目 1 5 5 1 番 2 7 篠崎 4 7 3 1 | | | | 地積 (m ²) | 213 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 低専 (50,80) | | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅のほか社宅等が混在する住宅地域 | 南西 4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 南小倉 1.5 km | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m | | | 標準の使用 | 低層住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 4 m 市道 | 交通施設 | 南小倉駅 南西方 1.5 km | 法令規制 | 1 低専 (50,80) | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅に社宅等が混在する古い住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。しかしながら、旧来からの社宅や官舎等が取り壊され、小規模な住宅開発もみられ、比較的割高な取引になっている。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 45,700 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区内の既成住宅地域である。その主な市場参加者は市内に通勤する個人等が中心になるものと思われる。当該地域は交通利便性及び道路事情がやや劣る。周辺では小規模な住宅用地の開発もみられる。土地は 1, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0 万円程度が、需要の中心である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 典型的な需要者は、自己の住宅等の取得に伴う個人等であり、当該需要者は、取引の意思決定をするに際しては、利便性や快適性を重視すると考えられる。よって、市場の実勢を適正に反映した比準価格は説得力を有すると料料する。本件においては、取引事例比較法によって求めた比準価格を標準とし、さらには、前年対象標準地の価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 | [] / 100 | 100 | 100 | [] / 100 | | | 地 域 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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 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 | [] / 100 | 100 | 100 | [] / 100 | | | 地 域 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 44,500 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 小倉北区は、人口が微減傾向、世帯数は増加、利便性の高い都心部は人口が集中し、地価の二極化がみられる。 | | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | 〔地域要因〕 | 旧来からの社宅や官舎等が取り壊され、小規模な新興住宅開発が見られ、地価は割高傾向にある。 | | | |
| 変動率 年間 +2.7 % 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。 | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------|-------------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉北01C-10503 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南西6 m市道 | | 1 住居 (60,200) | |
| b | 小倉北01C-10805 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4.7 m市道 | | 1 中専 (60,188) | |
| c | 小倉北01C-11307 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西4.5 m市道 | | 1 低専 (50,80) | |
| d | 小倉北01C-11310 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西5.2 m市道 | | 1 低専 (50,80) | |
| e | - | | | | () | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 39,507 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [85.5] | 46,207 | 100 [105.1] | 43,965 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 44,000 |
| b | () 49,570 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 49,520 | 100 [101.0] | 49,030 | 画地 0.0 行政 0.0 | 49,000 |
| c | () 34,563 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [94.1] | 36,730 | 100 [83.3] | 44,094 | その他 0.0 | 44,100 |
| d | () 56,609 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 57,911 | 100 [112.2] | 51,614 | | 51,600 |
| 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 +3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 0.0 | | |
| | | | 画地 -14.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 -0.01 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 -3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -15.0 | | |
| | | | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.23 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +10.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 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： 45,700 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|--|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| | 収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅を主とした地域であり、賃貸物件が存在せず、賃貸市場が成熟していないため。 | | | | | | |

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 | | | 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（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 神谷不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州小倉北(県) - 11, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 神谷 孝 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,020,000 円 | 1㎡当たりの価格, 45,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 7月 8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 11504 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南東5 m市道 北3.8 m 二方路 | | 1 住居 (70,200) 宅地造成工事既成 | | |
| b | 小倉北01C - 10902 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西4 m市道 | | 1 低専 (50,80) 風致地区 | | |
| c | 小倉北01C - 11502 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 北東6 m 角地 | | 1 中専 (70,200) 宅地造成工事規制 | | |
| d | 小倉北01C - 10301 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西3.5 m市道 | | 1 住居 (60,160) | | |
| e | 小倉北01C - 10702 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東2.8 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 | () 53,494 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 52,964 | $\frac{100}{[115.5]}$ | 45,856 | 街路 交通・ 0.0 | 45,900 | |
| b | () 41,695 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.1]}$ | 44,785 | $\frac{100}{[99.0]}$ | 45,237 | 接近 環境 0.0 | 45,200 | |
| c | () 52,556 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 51,371 | $\frac{100}{[111.4]}$ | 46,114 | 画地 行政 0.0 | 46,100 | |
| d | () 49,609 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 52,220 | $\frac{100}{[115.0]}$ | 45,409 | その他 0.0 | 45,400 | |
| e | () 28,196 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 31,266 | $\frac{100}{[71.5]}$ | 43,729 | [100.0] 100 | 43,700 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +4.0 | 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 +2.0 | 環境 0.0 | 画地 -6.9 | 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 +2.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +5.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +15.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -7.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -20.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 45,600 円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成住宅地のため | | | | |
| (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 | | | | | | |
| | 地域的特性から、賃貸市場が未成熟で適正な賃料の把握が困難な為、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 22,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 60,300 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------|----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 49,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|-----------------------|-----------|----------------|--|----------------|----------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区黒原2丁目3番77ほか1筆 黒原2 37 20 | | | | 地積 (㎡) | 380 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 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) | |
| | 1:1.5 | 住宅 LS 2 | 中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域 | 南7.5m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉4km | (その他) 土砂災害警戒区域 | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 100m、南 50m、北 100m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15m、奥行 約 23m、規模 350㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 画地規模が比較的大きい傾斜地勢の住宅地域 | 街路 | 7.5m市道 | 交通施設 | 小倉駅 南東方4km | 法令 1低専 (50,80) 規制 土砂災害警戒区域 |
| | 地域要因の将来予測 | 少子高齢化の進行を受けて都市部回帰がみられる中で、生活利便性や自然的条件に関して市場競争力が劣る当該地域の需要は弱含みであり、地価水準は下落基調で推移すると予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 60,300 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 小倉北区東部の足立山麓に広がる戸建住宅地域で、急峻な地勢を呈している。同一需給圏は県道湯川赤坂線の東西に広がる戸建住宅地域であり、主たる市場参加者は小倉北区の中心市街地に通勤するエンドユーザーである。最近の住宅市場の特性として住み易さについて価格二極化が進んでおり、急峻な地勢に加えて画地規模が比較的大きい当該地域の土地については需要が弱含みで推移している。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 宅地-3(2)(3)の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる需要者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有すると判断し、本件では比準価格をもって鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境補正 行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | 地 街路交通環境行政その他 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境補正 行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | 地 街路交通環境行政その他 |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,200 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 変動状況 | 要因 | 輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている | 内訳 | 街路交通環境補正 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 小倉北 - 6 公示価格 60,800 円/㎡ | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|--------------------|------------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 11106 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西7.8 m市道 | | 1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 | | |
| b | 小倉北01C - 10106 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 不整形 | 北西5 m市道 | | 1 低専 (50,80) | | |
| c | 小倉北01C - 11403 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東4 m市道 | | 1 住居 (60,160) | | |
| d | 小倉北01C - 11405 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東4 m市道 | | 1 住居 (60,160) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 62,986 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [90.0] | 100 [97.0] | 72,149 | 100 [113.9] | 63,344 | 街路 交通・ 0.0 | 63,300 | |
| b | () 55,137 | 100 [100.0] | [99.1] 100 | 100 [/] | 100 [87.3] | 62,590 | 100 [100.8] | 62,093 | 接近 環境 0.0 | 62,100 | |
| c | () 60,541 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 60,541 | 100 [99.6] | 60,784 | 画地 行政 0.0 | 60,800 | |
| d | () 46,143 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 46,143 | 100 [86.4] | 53,406 | その他 0.0 | 53,400 | |
| 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 0.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +15.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.13 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +5.0 | 画地 -12.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +7.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 60,300 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 | | | 既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。 | | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | 月率変動率 |
| | | % / 月 | | | % / 月 | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | | | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 | |

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 8,640,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 67,000 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|----------------|-------------------|---------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 10 日 | (6) [平成 31 年 1 月] | 55,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 7 月 1 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|---|-----------|------------------------------|----------------------|--|---------|---------------|------|------|------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 4 番 7 中井 1 - 2 4 - 2 3 | | | | 地積 (m ²) | 129 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | | 1 住居 (60,200) | | | |
| | 台形 1:1 | 住宅 W 2 | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域 | 東 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 九州工大前 1.5 km | | | (その他) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 12.5 m、規模 | | | 150 m ² 程度、形状 正方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 旧来から戸建住宅のほか低層共同住宅等もみられる地域 | 街路 | 6 m 市道 | 交通施設 | 九州工大前駅 南東方 1.5 km | 法令規制 | 1 住居 (60,200) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 少子高齢化の進行を背景に小学校の統廃合が行われたが、土地利用及び地価水準に及ぼす影響は無く、その他特段の変動要因は無いことから現状を維持し、地価水準は安定推移すると予測する | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | | 67,000 円 / m ² | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | | 43,000 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 | 古くからの住宅地域内の宅地であり、同一需給圏は小倉北区一円の既存の住宅地域である。主たる市場参加者は自己の居住用建物の敷地を購入するエンドユーザーであると思われる。建替え再販等が進む地域では高額取引が行われている一方で、全体的な人口減少を背景に既存住宅地の需要は弱含んだ状況が続いている。一般的に取引の中心となる価格帯は 140 m ² ~ 160 m ² で 1 m ² 当たり 50,000 ~ 70,000 円程度と推定する。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 上記のとおり各試算価格が求められた。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入するエンドユーザーであり、収益目的で新たに土地を取得する例は稀であり、市場においては不動産相場が重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有すると判断した。また、指定基準地からの比準価格との均衡を得ており、妥当性が検証できた。したがって、収益価格は参考程度にとどめ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準格 | 代表標準地 標準地番号 | 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 | 地 街路 | 街路 | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | | 準 交通 | 域 交通 | 交通 | -1.0 | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | 化 環境 | 要 環境 | 環境 | +1.0 | |
| | | | | | | | | 補 画地 | 要 環境 | 環境 | -5.0 | |
| | | | | | | | | 正 行政 | 因 行政 | 行政 | 0.0 | |
| | | | | | | | | 其他 | 其他 | 其他 | 0.0 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉北(県) - 12 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 標準 | 街路 交通 | 0.0 | 地 街路 | -1.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 61,200 円 / m ² | [98.5] | 100 | 100 | [100.0] | | 化 環境 | 0.0 | 域 交通 | +1.0 | |
| | | | 100 | [100.0] | [95.0] | 100 | 63,500 | 補 画地 | 0.0 | 要 環境 | -5.0 | |
| | | | | | | | | 正 行政 | 0.0 | 因 行政 | 0.0 | |
| | | | | | | | | 其他 | 0.0 | 其他 | 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 67,000 円 / m ² | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | 変動状況 | 要因 | 輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | 要因 | 地域一円の少子高齢化が顕著であり、中心市街地への時間距離に比較的恵まれた立地に在りながら新たな宅地需要は弱含んでいる。 | | | | | |
| | | | | | | 要因 | 特段の変動要因はない。 | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------------|--------------|---------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 10302 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| b | 小倉北01C - 11105 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北西6 m市道 南西5 m 角地 | | 1住居 (60,200) | | |
| c | 小倉北01C - 11407 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 | | 1中専 (60,200) | | |
| d | 小倉北01C - 10305 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 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 | () 63,666 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 65,635 | $\frac{100}{[99.9]}$ | 65,701 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 65,700 | |
| b | () 75,623 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 74,288 | $\frac{100}{[107.1]}$ | 69,363 | 環境 0.0 画地 0.0 | 69,400 | |
| c | () 48,438 | $\frac{100}{[65.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 74,520 | $\frac{100}{[101.9]}$ | 73,131 | 行政 0.0 | 73,100 | |
| d | () 111,917 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 111,917 | $\frac{100}{[110.4]}$ | 101,374 | その他 0.0 | 101,000 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 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 -3.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +5.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 売急ぎ | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 67,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 1,678,030 | 348,600 | 1,329,430 | 1,090,510 | 238,920 | (0.9750) 232,947 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 5,546,357 円 (43,000 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 | 65.00 | L S 2 F | | 120.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 住居 | 60 % | 200 % | 200 % | 129 ㎡ | 12.0 m × 11.0 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 | 単身者向け、平均専有面積 3 0 ㎡を想定。消化容積率は地域において標準的。 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|---|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 住宅 | 60.00 | 100.0 | 60.00 | 1,200 | 72,000 | 1.0 | 72,000 |
| 2 ~ | 住宅 | 60.00 | 100.0 | 60.00 | 1,200 | 72,000 | 1.0 | 72,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 120.00 | 100.0 | 120.00 | | 144,000 | | 144,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | 144,000 円 × 12ヶ月 = 1,728,000 円 | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 0 円 | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 1,728,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 86,400 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 1,641,600 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 144,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,368 円 | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 144,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 35,062 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 × % × % = 0 円 | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 1,678,030 円 (13,008 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北 0 1 C (賃) - 11403 | 1,331 (1,327) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[114.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[91.0]}$ | 1,222 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,227 円/㎡ |
| b | 小倉北 0 1 C (賃) - 11404 | 1,250 (1,250) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,167 | 月額支払賃料 (1,200 円/㎡) |
| c | 小倉北 0 1 C (賃) - 10199 | 1,273 (1,272) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 1,289 | 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 | 66,800 円 | 16,700,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 86,400 円 | 1,728,000 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 20,100 円 | 査定額 |
| | 建物 | 141,900 円 | 16,700,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 16,700 円 | 16,700,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 16,700 円 | 16,700,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 348,600 円 (| 2,702 円 / m ²) | (経費率 20.8 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 16,700,000 円 | 設計監理料率 135,000 円 / m ² × 120.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,090,510 円 (8,454 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 1,678,030 円 | |
| 総費用 | | 348,600 円 | |
| 純収益 - | | 1,329,430 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,090,510 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 238,920 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 232,947 円 (1,806 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 5,546,357 円 (| 43,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | オフィス21不動産鑑定士事務所 |
| 北九州小倉北(県) - 14 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 木原 正人 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 29,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 85,600 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|--------|-------------------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 5日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 68,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---|------------------------------|---------|----------------|------------------|---|---------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区金鶏町91番2 金鶏町6 10 | | | | 地積 (㎡) | 340 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居 (60,200) | |
| | 1:1.5 | 事務所兼共同住宅 RC4 | 中規模住宅、マンション等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 南6m 市道 | 水道、ガス、下水 | 南小倉1.8km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 100m、南 20m、北 70m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地又は共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15m、奥行 約 20m、 | | | 規模 | 300㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 南小倉駅 西方1.8km | 法令規制 | 1住居 (60,200) | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。老朽建物の建て替えなど住宅の更新も散見され、利便性が比較的良好な地域性から、地価は安定的に推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 86,500 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 68,300 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉北区を中心に北九州市全域に及び範囲の、居住環境の比較的良好な住宅地域と判断する。需要者の中心は市内居住者及びその世帯分離者などで、周辺地域からの流入も認められる。緩やかな傾斜地勢の区画整然とした閑静な住宅地域で、従来より選好性は高く、古い住宅地域ではあるが、中古物件の取引も一定規模存在し、比較的安定した需要を維持している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2000~3000万円程度である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中規模の戸建住宅を中心に中低層の共同住宅なども見られる閑静な住宅地域である。自己使用目的の取引が中心であるが、収益物件も一定程度認められ、賃貸市場は比較的成熟している。ただし元本価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格がやや低めに試算された。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地の価格からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 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 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 北九州小倉北(県) - 12 | [98.5] | 100 | 100 | [100.0] | 84,700 | 0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -10.0 0.0 要 環境 -20.0 0.0 因 行政 -3.0 0.0 その他 0.0 | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,200 円/㎡ | | 価格変動形成要因の | 変動状況 | 要因 | 要因 | 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 +0.5 % | 半年間 % | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉北01C-10705 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m市道 東6 m 角地 | | 1 住居 (70,200) | | | | |
| b | 小倉北01C-10403 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北西5 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | | | |
| c | 小倉北01C-10306 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 北西9 m市道 北東5 m 角地 | | 1 中専 (70,200) | | | | |
| d | 小倉北01C-10607 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m市道 | | 1 中専 (60,200) | | | | |
| e | 小倉北01C-11006 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北5.7 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 | () 90,732 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 88,265 | 100 [102.0] | 86,534 | 街路 交通・ 接近 | 0.0 | 86,500 | | |
| b | () 61,222 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 61,222 | 100 [70.7] | 86,594 | 環境 画地 | 0.0 | 86,600 | | |
| c | () 58,156 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [96.9] | 60,017 | 100 [70.7] | 84,890 | 行政 | 0.0 | 84,900 | | |
| d | () 62,651 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 63,090 | 100 [72.8] | 86,662 | その他 | 0.0 | 86,700 | | |
| e | () 81,367 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 81,286 | 100 [92.7] | 87,687 | [100.0] 100 | 0.0 | 87,700 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.04 | 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 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 -30.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 -3.1 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 -30.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -3.0 0.0 | 環境 -25.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +9.0 0.0 | 環境 -15.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 86,500 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 | | | 既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため | | | | |
| (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) |
| | 6,664,513 | 1,309,276 | 5,355,237 | 4,355,510 | 999,727 | (0.9750) 974,734 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 23,207,952 円 (68,300 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------|----------------------------|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 150.00 | S 3 F | | 450.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60% | 200% | 200% | 340㎡ | 15.0 m × 23.0 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 | 平均占有面積 50㎡程度のファミリータイプの共同住宅 | | | 有効率の理由 | 95.0% | 同種、同規模の共同住宅として標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|-----------|---------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 住宅 | 150.00 | 95.0 | 142.50 | 1,280 | 182,400 | 1.0 | | 182,400 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 182,400 | |
| 2 ~ | 住宅 | 150.00 | 95.0 | 142.50 | 1,280 | 182,400 | 1.0 | | 182,400 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 182,400 | |
| 3 ~ | 住宅 | 150.00 | 95.0 | 142.50 | 1,280 | 182,400 | 1.0 | | 182,400 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 182,400 | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 450.00 | 95.0 | 427.50 | | 547,200 | | | 547,200 | 547,200 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 547,200円 × 12ヶ月 = 6,566,400円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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) | | | | | | 6,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 288,000円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 保証金等で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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 6,566,400円 × 5.0% + 円 × % = 328,320円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 6,526,080円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 547,200円 × 95.0% × 1.00% = 5,198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%) 547,200円 × 95.0% × 0.2563 = 133,235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 × % × % = 0円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 6,664,513円 (19,602円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10701 | 1,289 (1,262) | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,228 | 対象基準階の月額実質賃料 1,308円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 10702 | 1,491 (1,430) | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,491 | 月額支払賃料 (1,280円/㎡) |
| c | 小倉北01C (賃) - 10799 | 1,135 (1,089) | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 1,261 | 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 | 266,800 円 | 66,700,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 274,176 円 | 6,854,400 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 68,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 566,900 円 | 66,700,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 66,700 円 | 66,700,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 66,700 円 | 66,700,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 1,309,276 円 (| 3,851 円 / m ²) | (経費率 19.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.6 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 66,700,000 円 | 設計監理料率 144,000 円 / m ² × 450.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0521 × 40 % + | 仕上部分 0.0655 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 4,355,510 円 (12,810 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 6,664,513 円 |
| 総費用 | | | 1,309,276 円 |
| 純収益 - | | | 5,355,237 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 4,355,510 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 999,727 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 974,734 円 (2,867 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 23,207,952 円 (| | 68,300 円 / m ²) |

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | あさひ不動産鑑定有限公司 |
| 北九州小倉北(県) - 15 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 境 達司 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 86,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 7日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 70,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|------------|----------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区片野新町3丁目445番 片野新町3-3-3 | | | | 地積 (㎡) | 170 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | | 1住居 (60,200) | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | 中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 北東6m 市道 | 水道、 ガス、 下水 | 城野440m | | (その他) 地区計画 (60,120) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 90m、南 80m、北 100m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13m、奥行 約 13m、規模 | | | 170㎡程度、形状 正方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 6m市道 | 交通 城野駅北方440m | 法令 1住居 (60,120) 地区計画 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | J R城野駅北側の土地区画整理事業が実施された住宅地域であり、利便性と居住環境が整っている。地価は堅調に推移している。土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | | 86,200 円/㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | | / 円/㎡ | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | | | / 円/㎡ | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | | | / 円/㎡ | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉北区内の住宅地域と小倉南区北部の住宅地域である。需要者は、北九州市内に勤務地がある個人が主である。近隣地域は、J R城野駅北側の土地区画整理事業が実施された利便性と居住環境が良好な住宅地域であり、低金利、良好な景況感等の影響から需要は比較的多く、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1400万円～1600万円程度、新築戸建住宅で4000万円程度である。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地は、中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域に存しており、自己使用目的での取引が殆どであり、収益性によって地価が形成されている地域ではない。本件では、近隣及び周辺の住宅地域において規範性のある複数の取引事例を収集のうえ比準価格を査定しており、当該価格の精度を確保し得ている。したがって、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定する。 | | | | | | | | |
| (8)公規価示準格 | 代表標準地 標準地番号 | 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 |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 地 域 要 因 行政 その他 |
| (9)指か 定ら 基 準 検 地 討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的要 因の比 較 | 対象基準地 の標準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 地 域 要 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 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 形 成 要 因 | | 景気は緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。超低金利が続いている。小倉北区の人口は、ここ1年間微増した。 | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | 変 動 形 成 要 因 | | J R城野駅北側の土地区画整理事業が実施された住宅地域である。低金利と雇用情勢の改善を背景に土地需要は堅調に推移している。 | | |
| | 変動率 | 年間 | % | 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 | 小倉北01C - 10804 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東6 m市道 北西12 m 二方路 | | 1住居 (70,120) 地区計画 | | |
| b | 小倉北01C - 10803 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西9 m市道 | | 1住居 (60,120) 地区計画 | | |
| c | 小倉北01C - 10810 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南5 m市道 北西12 m 南東1.2 m 三方路 | | 1住居 (70,120) 地区計画 | | |
| d | 小倉北01C - 10813 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東12 m市道 南西4 m 北西9 m 三方路 | | 1住居 (70,200) 地区計画 | | |
| e | 小倉北01C - 11401 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 台形 | 北東6 m市道 | | 1住居 (60,120) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 88,855 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 87,975 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 86,250 | 街路 交通・ 0.0 | 86,300 | |
| b | () 86,768 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 86,768 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 85,067 | 接近 環境 0.0 | 85,100 | |
| c | () 79,813 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[92.2]}$ | 86,565 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 86,565 | 画地 行政 0.0 | 86,600 | |
| d | () 91,238 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.7]}$ | 94,352 | $\frac{100}{[109.3]}$ | 86,324 | その他 0.0 | 86,300 | |
| e | () 86,480 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 86,480 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 86,480 | [100.0] 100 | 86,500 | |
| 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 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 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 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 -4.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 -4.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +5.0 | 画地 -3.3 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 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 土地区画整理事業が施行された戸建住宅地域であり、収益性によって土地価格が形成されている地域ではないため、収益還元法を適用しない。 | | | | | | |

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 45,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 247,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 195,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 26日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|------------------|---------|---------------|-----------------|--|--|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区京町3丁目30番1ほか1筆 京町3-11-21 | | | | 地積(㎡) | 183 | 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 | |
| | 1:5 | 店舗 S3 | 店舗、事務所等が建ち並び商業地域 | 南5m市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉340m | (その他) 駐車場整備地区 (100,400) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 70m、西 90m、南 40m、北 30m | | | 標準的使用 | 低中層店舗・事務所地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 6.5m、奥行 約 31m、規模 | | | 200㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 交通 | 小倉駅南東方340m | 法令 商業(100,400) 規制 駐車場整備地区 | |
| | 地域要因の将来予測 | 小倉駅南側の飲食店舗を中心とした歓楽街の一郭である。現在、駅南東側で再開発が進行中であり、これらの影響が地価に反映されつつあり、景気の回復傾向とともにアップサイド要因となっており、地価は上昇傾向。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低中層店舗・事務所地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 249,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 195,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区中心部に存する商業地域である。主な需要者は不動産投資機関、不動産業者、法人・個人事業者等が挙げられる。駅南東方に形成された飲食低層店舗を中心とした歓楽街であるが、JR小倉駅至近にあり、また近くで開発が進行している南口東地区再開発などの影響が今後期待され、より商業繁華性が高まっていくものと思料される。このような状況から需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向。規模はバラツキがあり、一定ではない。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 小倉中心部の商業地であるが、飲食店舗の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方、取引数が増えつつあり、回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 北九州小倉北(県) 5 - 13 | [102.9] | 100 | 100 | [100.0] | 241,000 | | |
| | 前年指定基準地の価格 175,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [74.7] | 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 225,000 円/㎡ | | | 価格変動要因 | 状況 | 要因 | 景気の緩やかながら回復基調に呼応して、不動産需要は回復しており小倉北区中心部及びその周辺の商業地需要も回復傾向となっている。 | |
| | - 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/㎡ | | | | | | 小倉駅南口至近の商業地域であるが、南口東地区再開発ビル等の影響から需要が回復してきており、地価は上昇基調が顕著である。 | |
| | 変動率 | 年間 +9.8% | 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 | 小倉北01C - 11501 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 東3.6 m市道 | | 商業 (100,240) 駐車付置義務 | | |
| b | 小倉北01C - 10808 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.9 m市道 | | 商業 (100,294) | | |
| c | 小倉北01C - 11602 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西18.6 m市道 南東3 m 角地 | | 商業 (90,400) | | |
| d | 小倉北01C - 10901 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 西40 m県道 | | 商業 (100,400) 駐車付置義務 | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 214,286 | 100 [100.0] | [106.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 235,494 | 100 [95.2] | 247,368 | 街路 交通・ 0.0 | 247,000 | |
| b | () 311,462 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 314,888 | 100 [123.1] | 255,799 | 接近 環境 0.0 | 256,000 | |
| c | () 198,279 | 100 [100.0] | [101.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [94.9] | 212,069 | 100 [87.6] | 242,088 | 画地 行政 0.0 | 242,000 | |
| d | () 239,608 | 100 [100.0] | [101.3] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 242,723 | 100 [98.5] | 246,419 | その他 0.0 | 246,000 | |
| 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 +0.82 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +10.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | 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 +35.0 | 画地 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 +7.0 | 交通・接近 -9.0 | 環境 -10.0 | 画地 -5.1 | 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 +14.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 249,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 9,351,874 | 2,046,103 | 7,305,771 | 5,696,460 | 1,609,311 | (0.9742) 1,567,791 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 35,631,614 円 (195,000 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 | 135.00 | S 3 F | | 405.00 | | |
| 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 % | 400 % | 183 ㎡ | 6.4 m × 31.0 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 | 1 ~ 2 階は店舗、3 階が事務所。 | | | 有効率の理由 | 76.7 % | 中層店舗兼事務所としては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|-----|---------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 店舗 | 135.00 | 75.0 | 101.25 | 3,650 | 369,563 | 4.0 | 1,478,252 | 2.0 | 739,126 |
| 2 ~ | 店舗 | 135.00 | 75.0 | 101.25 | 2,300 | 232,875 | 4.0 | 931,500 | 2.0 | 465,750 |
| 3 ~ | 事務所 | 135.00 | 80.0 | 108.00 | 1,800 | 194,400 | 5.0 | 972,000 | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 405.00 | 76.7 | 310.50 | | 796,838 | | 3,381,752 | | 1,204,876 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 796,838 円 × 12ヶ月 = 9,562,056 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 9,562,056 円 × 5.0 % + 円 × % = 478,103 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 9,083,953 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 3,381,752 円 × 95.0 % × 1.00 % = 32,127 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 %) 1,204,876 円 × 95.0 % × 0.2060 = 235,794 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 9,351,874 円 (51,103 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 11001 | 3,695 (3,677) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,809 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,788 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 10801 | 3,417 (3,303) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,674 | 月額支払賃料 (3,650 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|--|---|------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 411,000 円 | 82,200,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 478,103 円 | 9,562,056 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 293,900 円 | 査定額 |
| | 建物 | 698,700 円 | 82,200,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 82,200 円 | 82,200,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 82,200 円 | 82,200,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 2,046,103 円 (| 11,181 円 / m ²) | (経費率 21.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 0.9742 |
| (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 | 82,200,000 円 | 設計監理料率 197,000 円 / m ² × 405.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 5,696,460 円 (31,128 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 9,351,874 円 | |
| 総費用 | | 2,046,103 円 | |
| 純収益 - | | 7,305,771 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 5,696,460 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,609,311 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 1,567,791 円 (8,567 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 35,631,614 円 (| 195,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 神谷不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州小倉北(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 神谷 孝 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 46,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 256,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公規価示準格 (Public Standard Prices), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and Verification of Standard Prices), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Prices).

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------------------|---------------------|---|--------------|--------------|--------------|----|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉北01C - 11302 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東20 m市道 北西6.4 m 南西2 m 三方路 | | 商業 (90,400) | | | | | |
| b | 小倉北01C - 11501 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 東3.6 m市道 | | 商業 (100,240) 駐車付置義務 | | | | | |
| c | 小倉北01C - 11602 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西18.6 m市道 南東3 m 角地 | | 商業 (90,400) | | | | | |
| d | 小倉北01C - 10901 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 西40 m県道 | | 商業 (100,400) 駐車付置義務 | | | | | |
| e | 小倉北01C - 10704 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西25 m県道 南西7 m 角地 | | 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 | () 226,248 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.9]}$ | 236,648 | $\frac{100}{[86.4]}$ | 273,898 | 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 | 274,000 | | | | |
| b | () 214,286 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [106.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 240,000 | $\frac{100}{[91.6]}$ | 262,009 | 0.0 0.0 0.0 0.0 | 262,000 | | | | |
| c | () 198,279 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.4]}$ | 202,914 | $\frac{100}{[76.0]}$ | 266,992 | 0.0 0.0 | 267,000 | | | | |
| d | () 239,608 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 243,921 | $\frac{100}{[89.9]}$ | 271,325 | 0.0 | 271,000 | | | | |
| e | () 216,421 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 212,429 | $\frac{100}{[72.7]}$ | 292,199 | [100.0] 100 | 292,000 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.30 | 街路 画地 | 0.0 -2.1 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 | -10.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.80 | 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 | -7.0 -8.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 | +5.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 -1.6 | 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 | -20.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.25 | 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 | -10.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.18 | 街路 画地 | 0.0 +3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -10.0 0.0 | 環境 | -20.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 271,000 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) |
| | 13,077,644 | 2,795,897 | 10,281,747 | 8,489,000 | 1,792,747 | (0.9534) 1,709,205 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 39,748,953 円 (220,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-----------------------|---------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 144.00 | R C 5 F | | 720.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業準防 | 80 % | 400 % | 400 % | 181 ㎡ | 16.0 m × 13.5 m | 前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 地域要因及び個別的要因を考慮して判定した。 | | | 有効率の理由 | 78.0 % | 想定した建物の構造、用途から標準的と判断 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|---|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 店舗 | 144.00 | 70.0 | 100.80 | 2,850 | 287,280 | 4.0 | 1,149,120 |
| | | | | | | | 2.0 | 574,560 |
| 2 ~ 5 | 居宅 | 144.00 | 80.0 | 115.20 | 1,810 | 208,512 | 1.0 | 208,512 |
| | | | | | | | 1.0 | 208,512 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 720.00 | 78.0 | 561.60 | | 1,121,328 | | 1,983,168 |
| | | | | | | | | 1,408,608 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,121,328 円 × 12ヶ月 = 13,455,936 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 一時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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 13,455,936 円 × 5.0 % + 円 × % = 672,797 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 12,783,139 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 1,983,168 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,840 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 %) 1,408,608 円 × 95.0 % × 0.2060 = 275,665 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 13,077,644 円 (72,252 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 20303 | 3,417 (3,303) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,106 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,957 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 31502 | 2,559 (2,514) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,843 | 月額支払賃料 (2,850 円/㎡) |
| c | 小倉北01C (賃) - 31501 | 2,362 (2,323) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,624 | 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 | 650,000 円 | 130,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 672,797 円 | 13,455,936 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 108,100 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,105,000 円 | 130,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 130,000 円 | 130,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 130,000 円 | 130,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 2,795,897 円 (| 15,447 円 / m ²) | (経費率 21.4 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9534 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 130,000,000 円 | 設計監理料率 175,000 円 / m ² × 720.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0490 × 40 % + | 仕上部分 0.0601 × 30 % + |
| | | 設備部分 0.0921 × 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 8,489,000 円 (46,901 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 13,077,644 円 | |
| 総費用 | | 2,795,897 円 | |
| 純収益 - | | 10,281,747 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 8,489,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,792,747 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 1,709,205 円 (9,443 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 39,748,953 円 (| 220,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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 |
| 北九州小倉北(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 大川 弘太郎 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 46,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 464,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|--------|-------------------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 340,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|-------------|---|----------------|---|--|--------------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区魚町2丁目259番3 魚町2-1-15 | | | | 地積 (㎡) | 100 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,500) 防火 (その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,500) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 20m、西 50m、南 150m、北 30m | | | 標準的使用 | 店舗・事務所地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 7m、奥行 約 14m、規模 100㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 16m県道 | 交通施設 | 小倉駅南西方550m | 法令 商業 (100,500) 特別用途地区 駐車場整備地区 |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、小倉都心部に形成された商業地域。小倉ホテル跡地の一部は(約800㎡)、北九州市が賑わい空間として「船場広場」を整備し、今後も地域活性化により、地価は上昇基調で推移するものと予測される。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 店舗・事務所地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 +5.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 476,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 415,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、JR小倉駅を中心とする都心部の商業地域。都心部は、クルーズ船寄港及び北九州空港国際定期便就航による外国人観光客の増加、小倉駅南口東地区再開発事業(地上24階)、収益物件の需要増等により、地価は上昇基調で推移している。アーケード街周辺は、飲食店出店により夜間通行量が増加しており繁華性が高まっている。今後も小倉駅を中心に回遊性の高まりが期待されるが博多駅前の「KITE博多」等福岡市への消費流出が懸念される。 | | | | | | | |
| (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、周辺類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、商業地の需給動向を反映し、市場価格からアプローチした比準価格を重視して、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 小倉北 5 - 11 | [103.2] | 100 | 100 | [105.0] | 460,000 | 地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0 | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 440,000 円/㎡ | | 価格変動状況 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/㎡ | | (一般的要因) 不動産需給は低金利等により堅調に推移。投資利回りは低下傾向。都心回帰の中、選別・二極化が進行。北区の人口は概ね横這いで推移。 (地域要因) 都心部は訪日客等の通行量増。路面店舗は飲食店のテナント需要増。小倉駅前「コレット井筒屋」は平成31年2月末撤退。 (個別的要因) 個別的要因の変動は認められない。 | | |
| | 変動率 | 年間 +5.5% | | 半年間 | % | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|-----------------|--------------------------|------------------|----------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉北01C-10398 | 北九州市小倉北区 | | | 更地 | () | 不整形 | 北25 m市道 南5.5 m 二方路 | | 商業 (100,500) 駐車場整備地区 | |
| b | 小倉北01C-10399 | 北九州市小倉北区 | | | 建付地 | () | 長方形 | 西25 m市道 | | 商業 (100,500) 駐車場整備地区 | |
| c | 小倉北01C-10808 | 北九州市小倉北区 | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.9 m市道 | | 商業 (100,294) 駐車場整備地区 | |
| d | 小倉北01C-11107 | 北九州市小倉北区 | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西19 m県道 | | 商業 (100,500) 駐車場整備地区 | |
| e | 小倉北01C-11108 | 北九州市小倉北区 | | | 建付地 | () | 長方形 | 北東30 m市道 | | 商業 (100,600) 駐車場整備地区 | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 406,022 | 100 [100.0] | [108.4] 100 | 100 [/] | 100 [90.1] | 488,488 | 100 [105.1] | 464,784 | 街路 交通・ 0.0 | 488,000 | |
| b | () 344,747 | 100 [100.0] | [103.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 358,192 | 100 [77.5] | 462,183 | 接近 環境 0.0 | 485,000 | |
| c | () 311,462 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 333,756 | 100 [69.0] | 483,704 | 画地 行政 +5.0 | 508,000 | |
| d | () 400,754 | 100 [100.0] | [101.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 405,563 | 100 [87.3] | 464,562 | その他 0.0 | 488,000 | |
| e | () 391,903 | 100 [100.0] | [100.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 395,430 | 100 [91.9] | 430,283 | [105.0] 100 | 452,000 | |
| 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 +0.70 | 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 0.0 | 画地 -9.9 | 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 -5.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.30 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -15.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.30 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.30 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 476,000 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) |
| | 9,510,838 | 2,038,000 | 7,472,838 | 5,550,930 | 1,921,908 | (0.9493) 1,824,467 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 41,465,159 円 (415,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|--------|---------|---------|----------|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 店舗 | 75.00 | 70.0 | 52.50 | 4,000 | 210,000 | 4.0 | 840,000 | 2.0 | 420,000 |
| ~ 2 | 店舗・事務所 | 75.00 | 80.0 | 60.00 | 2,700 | 162,000 | 4.0 | 648,000 | 2.0 | 324,000 |
| 3 ~ 5 | 店舗・事務所 | 75.00 | 80.0 | 60.00 | 2,400 | 144,000 | 4.0 | 576,000 | 2.0 | 288,000 |
| ~ | 搭屋 | 20.00 | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 395.00 | 74.1 | 292.50 | | 804,000 | | 3,216,000 | | 1,608,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | 804,000 円 × 12ヶ月 = 9,648,000 円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 9,648,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 482,400 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 9,165,600 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 3,216,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 30,552 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 %) 1,608,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 314,686 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 × % × % = 0 円 | | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 9,510,838 円 (95,108 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 20303 | 3,417 (3,303) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 3,996 | 対象基準階の月額実質賃料 4,151 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 20304 | 4,427 (4,274) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 100 [100.0] | 4,216 | 月額支払賃料 (4,000 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 | 400,500 円 | 80,100,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 482,400 円 | 9,648,000 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 314,100 円 | 査定額 |
| | 建物 | 680,800 円 | 80,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 80,100 円 | 80,100,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 80,100 円 | 80,100,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 2,038,000 円 (| 20,380 円 / m ²) | (経費率 21.4 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 0.9493 |
| (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 | 80,100,000 円 | 設計監理料率 197,000 円 / m ² × 395.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 5,550,930 円 (55,509 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 9,510,838 円 | |
| 総費用 | | 2,038,000 円 | |
| 純収益 - | | 7,472,838 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 5,550,930 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,921,908 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 1,824,467 円 (18,245 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 41,465,159 円 (| 415,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 44,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 431,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 21日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------|---------------------------|---------------------|--|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 10502 | 北九州市小倉北区 | | 底地 | () | 長方形 | 南西37 m国道 北西2.7 m 角地 | | 商業 (90,500) 景観重点整備地区 景観重点整備地区 | | |
| b | 小倉北01C - 10808 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.9 m市道 | | 商業 (80,294) | | |
| c | 小倉北01C - 11107 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西19 m県道 | | 商業 (100,500) 駐車場整備地区 | | |
| d | 小倉北01C - 11108 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東30 m市道 | | 商業 (100,600) 特別用途地区 | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | (410,000) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[96.9]}$ | 426,078 | $\frac{100}{[97.4]}$ | 437,452 | 街路 交通・ 0.0 | 437,000 | |
| b | (311,462) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 315,200 | $\frac{100}{[72.7]}$ | 433,563 | 接近 環境 0.0 | 434,000 | |
| c | (400,754) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 406,765 | $\frac{100}{[95.6]}$ | 425,486 | 画地 行政 0.0 | 425,000 | |
| d | (391,903) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 391,903 | $\frac{100}{[90.6]}$ | 432,564 | その他 0.0 | 433,000 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +18.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -13.0 | 画地 -3.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -10.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.38 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +12.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 +2.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +11.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 +2.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 433,000 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) |
| | 7,773,903 | 1,732,910 | 6,040,993 | 4,323,000 | 1,717,993 | (0.9527) 1,636,732 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 37,198,455 円 (358,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|---------|--------|------------|----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 100.00 | R C 3 F | | 300.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 駐車場整備地区 特別用途地区 防火 | 100 % | 500 % | 320 % | 104 ㎡ | 8.0 m × 13.0 m | 前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1、2階を店舗、3階を事務所と想定。 | | | 有効率 の理由 | 78.3 % | 低層の店舗兼事務所としては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|-----|---------|---------|--|-----------------|------------|-----------|-------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 100.00 | 75.0 | 75.00 | 3,718 | 278,850 | 4.0 | 1,115,400 |
| | | | | | | | 2.0 | 557,700 |
| 2 ~ | 店舗 | 100.00 | 80.0 | 80.00 | 2,600 | 208,000 | 4.0 | 832,000 |
| | | | | | | | 2.0 | 416,000 |
| 3 ~ | 事務所 | 100.00 | 80.0 | 80.00 | 2,200 | 176,000 | 5.0 | 880,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 300.00 | 78.3 | 235.00 | | 662,850 | | 2,827,400 |
| | | | | | | | | 973,700 |
| 年額支払賃料 | | | | 662,850 円 × 12ヶ月 = | | | | 7,954,200 円 |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = | | | | 0 円 |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 計上しない | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 円/台 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 7,954,200 円 × 5.0 % | | | | |
| | | | | + 円 × % = | | | | 397,710 円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | 7,556,490 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 2,827,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = | | | | 26,860 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 %) 973,700 円 × 95.0 % × 0.2060 = | | | | 190,553 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 × % × % = | | | | 0 円 |
| 総収益 + + + | | | | 7,773,903 円 (74,749 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 21198 | 3,286 (3,273) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,566 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,735 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 21199 | 4,164 (4,143) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,903 | 月額支払賃料 (3,718 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 | 327,500 円 | 65,500,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 397,710 円 | 7,954,200 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 320,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 556,700 円 | 65,500,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 65,500 円 | 65,500,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 65,500 円 | 65,500,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 1,732,910 円 (| 16,663 円 / m ²) | (経費率 22.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 0.9527 |
| (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 | 65,500,000 円 | 設計監理料率 212,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0660 | 躯体部分 0.0498 × 40 % + | 仕上部分 0.0608 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 4,323,000 円 (41,567 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 7,773,903 円 |
| 総費用 | | | 1,732,910 円 |
| 純収益 - | | | 6,040,993 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 4,323,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 1,717,993 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 1,636,732 円 (15,738 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 37,198,455 円 (| | 358,000 円 / m ²) |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 604,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 800,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------|-----------------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 580,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|------------------|-------------|--|---|--|---------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区魚町1丁目9番2ほか3筆 魚町1-6-16 | | | | 地積(㎡) | 755 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業(80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600) | |
| (2)近隣地域 | 1:2 | 銀行 RC 3 | 銀行、事務所等が建ち並び商業地域 | 東40m 県道、南側道 | 水道、ガス、下水 | 小倉170m | | |
| | 範囲 | 東 40m、西 40m、南 50m、北 150m 標準の使用 中高層店舗、事務所地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 40m、規模 800㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 小倉駅南口側の商業地域 | 街路 | 4.0m 県道 | 交通施設 | 小倉駅 南方170m | 法令 商業(100,600) 駐車場整備地区 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 周辺地域での再開発事業が竣工を迎える等の発展的要因がみられる中、投資対象としてのポテンシャルが徐々に顕在化する状況にある。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中高層店舗、事務所地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 | +5.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 814,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 779,000 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 | 小倉北区の商業中心部にあるオフィス街であり、新幹線停車駅に近い立地にありながら古旧化した建物が多く賃料水準は、立地条件によって左右されるため一概ではないものの、低層階の路面店舗が1㎡あたり6,000円～9,000円、オフィスが1㎡あたり2,000円前後で推移している。取引にあたっては収益性が重要な判断基準となり好立地、かつ築浅な建物ほど収益性が高く、投資用不動産としての需要が期待できる。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 各試算価格は上記のとおり求められた。比準価格は実証的価格であり、収益価格は収益性を反映し理論的に投資用不動産取引の判断指標となるが、純収益の査定過程において対象不動産の画地条件等の個性を厳格に反映し難く、手法適用の限界から両価格間に開差が生じたと思料する。本件では不動産の収益性も織込んで形成された取引価格をもとに導出された比準価格の説得力が相対的に富むと判断してこれを重視し、収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格と格しをた | 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 小倉北 5-11 | [103.2] | 100 | 100 | [105.0] | 720,000 | 地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 -30.0 因 行政 -5.0 其他 0.0 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -30.0 因 行政 -5.0 其他 0.0 | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 725,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている | | | |
| | - 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 | JR小倉駅ビル商業施設のリニューアルや再開発事業の竣工を間近に控え好材料が揃う中、大型商業施設の空室補填は懸念材料である。 | | |
| 変動率 年間 +10.3 % 半年間 % | | | | 個別的要因 | | 特段の変動要因はない。 | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|------------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------------------|--------------|-------------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉北01C-10102 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東5.6 m市道 | | 商業 (100,480) 特別用途地区 | |
| b | 小倉北01C-10196 | 北九州市小倉北区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 南4.5 m市道 | | 商業 (100,360) 特別用途地区 | |
| c | 小倉北01C-10195 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 北25 m市道 東3.7 m 角地 | | 商業 (100,500) | |
| d | 小倉北01C-10502 | 北九州市小倉北区 | | 底地 | () | 長方形 | 南西37 m国道 北西2.7 m 角地 | | 商業 (90,500) 景観重点整備地区 特別用途地区 | |
| e | - | | | | () | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | (631,518) | 100 [100.0] | [103.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 704,856 | 100 [93.7] | 752,248 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 790,000 |
| b | (583,901) | 100 [100.0] | [105.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 614,264 | 100 [85.6] | 717,598 | 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 753,000 |
| c | (795,152) | 100 [100.0] | [108.5] 100 | 100 [/] | 100 [105.0] | 821,657 | 100 [98.3] | 835,867 | | 878,000 |
| d | (410,000) | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [/] | 100 [96.9] | 426,078 | 100 [58.0] | 734,617 | | 771,000 |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [105.0] 100 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.48 | 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 +13.0 | | |
| | | | 画地 -7.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -6.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.40 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +9.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -12.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.53 | 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 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 +10.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -35.0 | | |
| | | | 画地 -3.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 | | | |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | | |
| | | | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 814,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 112,085,370 | 24,265,500 | 87,819,870 | 59,994,000 | 27,825,870 | (0.9300) 25,878,059 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 588,137,705 円 (779,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------------|-------------------------------------|--------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 500.00 | SRC 8F | | 4,030.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 駐車場整備地区 防火 | 100% | 600% | 600% | 755㎡ | 17.5 m × 37.5 m | 前面道路：県道 40.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1、2階は店舗、3階～8階は事務所。地域において標準的な想定を行った。 | | | 有効率の理由 | 78.2% | 建物の構造・用途から標準的な有効率を採用 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|-----|----------|---------|----------|---|------------|-----------|------------|-----------|-------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 店舗 | 500.00 | 70.0 | 350.00 | 7,560 | 2,646,000 | 4.0 | 10,584,000 | 2.0 | 5,292,000 |
| 2 ~ | 店舗 | 500.00 | 80.0 | 400.00 | 5,760 | 2,304,000 | 4.0 | 9,216,000 | 2.0 | 4,608,000 |
| 3 ~ 8 | 事務所 | 500.00 | 80.0 | 400.00 | 1,950 | 780,000 | 4.0 | 3,120,000 | | |
| ~ | | 30.00 | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 4,030.00 | 78.2 | 3,150.00 | | 9,630,000 | | | | 38,520,000 9,900,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | 9,630,000円 × 12ヶ月 = 115,560,000円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0円 | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 0円 | | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 115,560,000円 × 5.0% + 円 × % = 5,778,000円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 109,782,000円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 38,520,000円 × 95.0% × 1.00% = 365,940円 | | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(5年) 運用利回り(1.00%) 9,900,000円 × 95.0% × 0.2060 = 1,937,430円 | | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 円 × % × % = 0円 | | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 112,085,370円 (148,457円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10101 | 6,671 (6,482) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 100 [69.0] | 100 [100.0] | 9,865 | 対象基準階の月額実質賃料 8,125円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 10102 | 6,214 (5,714) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [96.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 6,473 | 月額支払賃料 (7,830円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 1F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 4,545,000 円 | 909,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 5,778,000 円 | 115,560,000 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 4,398,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 7,726,500 円 | 909,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 909,000 円 | 909,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 909,000 円 | 909,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 24,265,500 円 (| 32,140 円 / m ²) | (経費率 21.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 0.9300 |
| (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 | 909,000,000 円 | 設計監理料率 219,000 円 / m ² × 4,030.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0660 | 躯体部分 0.0498 × 40 % + | 仕上部分 0.0608 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 59,994,000 円 (79,462 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 112,085,370 円 | |
| 総費用 | | 24,265,500 円 | |
| 純収益 - | | 87,819,870 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 59,994,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 27,825,870 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 25,878,059 円 (34,276 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 588,137,705 円 (| 779,000 円 / m ²) | |

| | | | | | |
|-----------------|--------------|--------|----------|---------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 北九州小倉北(県) 5 - 6 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 羽田 成利 | 印 |
| 鑑定評価額 | 49,600,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 201,000 円 / ㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------------|---------------|
| (1)価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7月 10日 | (6) [平成31年1月] | 160,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 元年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|------------------------|-----------------|--------------------------------------|---|--|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区紺屋町 1 7 7 番 1 紺屋町 9 10 | | | 地積 (㎡) | 247 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600) | |
| (2) 近隣地域 | 1:1.2 | 店舗 S 4 | 低層店舗、中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域 | 東25 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉850 m | | |
| | 範囲 | 東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m | 標準的使用 | 中層店舗併用住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 14 m、奥行 約 18 m、 | 規模 | 250㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域的特性 | 特記 特にない。 | 街 2.5 m市道 | 交通 小倉駅 南東方850 m | 法令 商業 (80,600) | 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | オフィス街に位置する商業地域であるが、近年事務所ビルは、空室率が高く、今後マンション利用へと移行していくものと予測される。 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 219,000 円 / ㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 165,000 円 / ㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、JR小倉駅を中心とする商業地域である。周辺の既存ビルは、空室率に若干の改善が見られ、土地利用は賃貸マンション利用へと移行しつつある。小倉駅前商業地では引き続き、駅南口再開発が進捗し、ビルの建替え、駅北口のサッカー場に訪れる観戦者の南口への流入、さらには道路幅員による容積率緩和など民間活力を促す傾向となっている。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、JR小倉駅から徒歩圏内の商業地域で、店舗需要はやや脆弱であるが、小倉駅前商業地の活性化に牽引され、土地利用に期待感が増している。従って、本件では、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格を参考とし、さらには前年対象標準地の価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地との均衡については、許容し得る範囲内にあるものと判断した。 | | | | | | | |
| (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 | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他 |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | 100 | [] | 100 | 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉北(県) 5 - 13 | 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 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 175,000 円 / ㎡ | [102.9] | 100 | 100 | [100.0] | 201,000 | 0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 +2.0 0.0 要 環境 -10.0 0.0 因 行政 -5.0 0.0 その他 0.0 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 198,000 円 / ㎡ | | 価格形成要因 | 変動状況 | 一般的 要因 | 小倉北区都心部の外延部にある商業地域は、駅前商業地の影響もあり、地価動向は回復傾向にある。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡ | | | | | 地域 要因 | 当該地域は高度利用を図る住宅地化へ転用しつつあり、低金利政策の中で土地需要は比較的旺盛である。マンション適地の供給は少ない。 | |
| 変動率 年間 +1.5 % 半年間 % | | | | 個別的要因 | 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。 | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|---------------------|--|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 10101 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北30 m市道 | | 商業 (100,600) 特別用途地区 | | |
| b | 小倉北01C - 10808 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.9 m市道 | | 商業 (80,294) | | |
| c | 小倉北01C - 10901 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 西40 m県道 | | 商業 (100,400) 駐車付置義務 | | |
| d | 小倉北01C - 11501 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 東3.6 m市道 | | 商業 (100,320) 駐車付置義務 | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 276,880 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 285,740 | $\frac{100}{[133.9]}$ | 213,398 | 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 | 213,000 | |
| b | () 311,462 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 315,200 | $\frac{100}{[95.0]}$ | 331,789 | 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 | 332,000 | |
| c | () 239,608 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 243,921 | $\frac{100}{[108.7]}$ | 224,398 | 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 | 224,000 | |
| d | () 214,286 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [106.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 240,000 | $\frac{100}{[92.9]}$ | 258,342 | 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 | 258,000 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.40 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +30.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 -8.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.80 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -11.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +10.0 | 画地 -5.0 | 行政 -7.0 | 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： 219,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 18,158,845 | 3,983,055 | 14,175,790 | 12,341,700 | 1,834,090 | (0.9534) 1,748,621 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 40,665,605 円 (165,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-----------------------|---------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗・事務所兼共同住宅 | 150.00 | R C 7 F | | 1,050.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業防火 | 100 % | 600 % | 600 % | 247 ㎡ | 14.5 m × 18.0 m | 前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1～2階：フロア貸し、3～7階：ワンルーム | | | 有効率の理由 | 87.1 % | 地域の標準的なもの |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|------|----------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1～ | 店舗 | 150.00 | 75.0 | 112.50 | 2,300 | 258,750 | 4.0 | 1,035,000 |
| 2～ | 事務所 | 150.00 | 85.0 | 127.50 | 1,970 | 251,175 | 2.0 | 517,500 |
| 3～7 | 共同住宅 | 150.00 | 90.0 | 135.00 | 1,560 | 210,600 | 6.0 | 1,507,050 |
| ～ | | | | | | | 1.0 | 210,600 |
| ～ | | | | | | | 1.0 | 210,600 |
| 計 | | 1,050.00 | 87.1 | 915.00 | | 1,562,925 | | 3,595,050 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 1,562,925 円 × 12ヶ月 = 18,755,100 円 | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 0 円 | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 18,755,100 円 × 5.0 % + 円 × % = 937,755 円 | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 17,817,345 円 | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 3,595,050 円 × 95.0 % × 1.00 % = 34,153 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 %) 1,570,500 円 × 95.0 % × 0.2060 = 307,347 円 | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 × % × % = 0 円 | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 18,158,845 円 (73,518 円/㎡) | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10498 | 2,517 (2,517) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,517 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,387 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 10103 | 2,320 (2,256) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,320 | 月額支払賃料 (2,300 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 945,000 円 | 189,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 937,755 円 | 18,755,100 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 115,800 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,606,500 円 | 189,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 189,000 円 | 189,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 189,000 円 | 189,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 3,983,055 円 (| 16,126 円 / m ²) | (経費率 21.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9534 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 189,000,000 円 | 設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,050.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0490 × 40 % + | 仕上部分 0.0601 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 12,341,700 円 (49,966 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 18,158,845 円 | |
| 総費用 | | 3,983,055 円 | |
| 純収益 - | | 14,175,790 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 12,341,700 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 1,834,090 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 1,748,621 円 (7,079 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 40,665,605 円 (| 165,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 12,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 108,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|--------|-------------------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 87,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|---------------------------|---------------------|-------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区中井1丁目2番3 中井1-26-4 | | | | 地積(㎡) | 115 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商(80,200)準防 | |
| | 台形 1:1.5 | 店舗兼住宅 LS 3 | 中小規模の各種近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域 | 南西18m 国道 | 水道、ガス、下水 | 九州工大前1.5 km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、 | | | 規模 150 m程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 1.8 m国道 | 交通施設 | 九州工大前 南東方 1.5 km 法令 近商(80,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域であり、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。繁華性は高くないが、背後住宅地の広がりが大きく、地価は安定的に推移していくものと予測される。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 110,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 87,100 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉北区都心部外延の商業地域である。需要者の中心は、当該圏内を嗜好する自営業者や法人等で圏外からの流入は多くはない。近隣地域は国道沿線の近隣型店舗を主とした既成商業地域で繁華性は高くないが、背後住宅地の広がり大きく、需給は比較的安定した状況にある。近隣地域においては、中古物件が多く築年、規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、小倉北区都心部外延の国道沿線の既成商業地域であるが、賃貸物件は古いものが多く価格形成基盤が賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にある。そこで本件では、類似地域内の規範性ある取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 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 補正 画地 行政 其他 |
| 価と格しをた | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 108,000 円/㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 成 要 因 の | (一般的要因) | 再開発ビルの建設や多様な店舗形態の進出、治安の安定化等により小倉北区都心部の商業地需要は旺盛で総じて地価は上昇傾向にある。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | (地域要因) | 都心部外延の幹線沿線の近隣型の既成商業地域で、繁華性は高くないが背後住宅地の広がり大きく、需給は比較的安定した状況にある。 | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | | 半年間 | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉北01C-11304 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西8 m市道 | | 商業 (80,400) | |
| b | 小倉北01C-11105 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北西6 m市道 南西5 m 角地 | | 1住居 (70,200) | |
| c | 小倉北01C-10701 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南東49 m市道 北東6 m 北西4 m 三方路 | | 1住居 (70,200) | |
| d | 小倉北01C-10402 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東20 m県道 | | 商業 (80,400) | |
| e | 小倉北01C-11604 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西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 | () 88,645 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 88,822 | 100 [79.5] | 111,726 | 街路 交通・ 0.0 | 112,000 |
| b | () 75,623 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [102.0] | 74,140 | 100 [71.9] | 103,115 | 接近 環境 0.0 | 103,000 |
| c | () 84,903 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 82,430 | 100 [75.0] | 109,907 | 画地 行政 0.0 | 110,000 |
| d | () 98,793 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 107,398 | 100 [98.5] | 109,034 | その他 0.0 | 109,000 |
| e | () 102,579 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 103,605 | 100 [75.0] | 138,140 | [100.0] 100 | 138,000 |
| 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 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -20.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 -15.0 | | |
| | | | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -30.0 | | |
| | | | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 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 +2.0 | 環境 -8.0 | | |
| | | | 画地 -7.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 | | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -15.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 110,000 円/㎡〕 | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,963,037 | 611,378 | 2,351,659 | 1,909,860 | 441,799 | (0.9746) 430,577 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 10,013,419 円 (87,100 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|---------------|-------------------------|-------|--------|----------|----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 90.00 | S 2 F | | 180.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商準防 | 80 % | 200 % | 200 % | 115 ㎡ | 9.0 m × 12.0 m | 前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階は店舗、2 階は 1 L D K 2 室 | | | 有効率の理由 | 87.5 % | 低層店舗兼共同住宅としては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等 (円) | | b権利金等 (円) | |
| | | | | | | | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 店舗 | 90.00 | 85.0 | 76.50 | 1,820 | 139,230 | 4.0 | 556,920 | 2.0 | 278,460 |
| ~ 2 | 住宅 | 90.00 | 90.0 | 81.00 | 1,400 | 113,400 | 1.0 | 113,400 | 1.0 | 113,400 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 180.00 | 87.5 | 157.50 | | 252,630 | | 670,320 | | 391,860 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 252,630 円 × 12ヶ月 = 3,031,560 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金にて担保 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 3,031,560 円 × 5.0 % + 円 × % = 151,578 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 2,879,982 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 670,320 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,368 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 %) 391,860 円 × 95.0 % × 0.2060 = 76,687 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 2,963,037 円 (25,766 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 30201 | 1,875 (1,843) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [110.0] | 100 [100.0] | 1,794 | 対象基準階の月額実質賃料 1,889 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 30202 | 2,143 (2,143) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [110.0] | 100 [100.0] | 2,051 | 月額支払賃料 (1,820 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 | 139,000 円 | 27,800,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 151,578 円 | 3,031,560 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 28,900 円 | 査定額 | |
| | 建物 236,300 円 | 27,800,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 27,800 円 | 27,800,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 27,800 円 | 27,800,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 611,378 円 (| 5,316 円 / m ²) | (経費率 20.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9746 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 27,800,000 円 | 設計監理料率 150,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0687 | 躯体部分 0.0529 × 40 % + | 仕上部分 0.0662 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 1,909,860 円 (16,607 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,963,037 円 | |
| 総費用 | | 611,378 円 | |
| 純収益 - | | 2,351,659 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,909,860 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 441,799 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 430,577 円 (3,744 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 10,013,419 円 (| 87,100 円 / m ²) | |

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | あさひ不動産鑑定有限公司 |
| 北九州小倉北(県) 5 - 8 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 境 達司 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 324,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 327,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 7日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 260,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---|----------------------------------|------------|-----------------|--|--|---|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区紺屋町79番ほか2筆 紺屋町46 | | | | 地積 (㎡) | 991 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600) | |
| | 1:1 | 店舗兼事務所 R C 9F 2B | 銀行、オフィス、飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域 | 北30m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉650m | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 200m、西 80m、南 30m、北 0m | | | 標準的使用 | 高層店舗兼事務所地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30m、奥行 約 30m、規模 | | | 900㎡程度、形状 正方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 幹線道路沿いに高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域 | 街路 | 30m市道 | 交通施設 | 小倉駅南方650m 法令 商業 (100,600) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。低金利と投資意欲が高い事業者の存在により、収益物件の取引利回りが低下している。オフィスビルの空室が高く、マンション用地としての利用も検討されると予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 高層店舗兼事務所地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 331,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 256,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉北区中心部及びその周辺部の商業地域である。需要者は、地場に加え、全国展開している不動産業者が想定される。近隣地域は、小倉駅の徒歩圏内ではあるが、やや距離があるオフィス街であり、古い建物を中心に空室率が高い。周辺地域においては、建物取り壊し後、低層店舗、賃貸マンションへの転換が見られる。超低金利を背景とする取引利回りの低下により、収益物件の取引価格は高く推移している。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は市内中心部のオフィス街であり、近隣地域周辺の商業地域における取引事例から比準価格を査定したため、比準価格は現在の市場を反映している。一方、基準地周辺ではオフィスの新築賃貸物件の供給はなく、適正な賃料水準と需要者数の把握が困難な状況にあり、土地建物投下資本合計の元本に見合った果実たる賃料を収受できるか不確実性がある。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 域 交 通 要 因 行 政 其 他 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標 準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 域 交 通 要 因 行 政 其 他 |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 320,000 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 形 成 要 因 | | (一般的 要 因) | 景気は緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。超低金利が続いている。個人消費は緩やかに持ち直している。 | | |
| | 変動率 | 年間 +2.2 % | 半年間 | % | (地域 要 因) | 事業所の統廃合等により、空室率は高く、古い建物が多い。一方、飲食店舗や賃貸マンション用地の需要は多い。 | | |
| | | | | | (個別的 要 因) | 個別的要因に変動はない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------|---------|----------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉北01C - 11107 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西19 m県道 | | 商業 (100,500) 駐車場整備地区 | | | | |
| b | 小倉北01C - 11108 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東30 m市道 | | 商業 (100,600) 特別用途地区 | | | | |
| c | 小倉北01C - 10808 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.9 m市道 | | 商業 (100,294) | | | | |
| d | 小倉北01C - 10901 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 西40 m県道 | | 商業 (100,400) 駐車付置義務 | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 400,754 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 406,765 | $\frac{100}{[123.2]}$ | 330,166 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 330,000 | | | |
| b | () 391,903 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 394,254 | $\frac{100}{[119.2]}$ | 330,750 | 画地 0.0 行政 0.0 | 331,000 | | | |
| c | () 311,462 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 315,200 | $\frac{100}{[94.6]}$ | 333,192 | その他 0.0 | 333,000 | | | |
| d | () 239,608 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 243,921 | $\frac{100}{[73.3]}$ | 332,771 | その他 0.0 | 333,000 | | | |
| 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 +0.38 | 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 +35.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +18.0 | 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 +0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -11.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +25.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -15.0 | 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 +2.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 331,000 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) |
| | 133,711,848 | 30,622,120 | 103,089,728 | 91,080,000 | 12,009,728 | (0.9300) 11,169,047 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 253,841,977 円 (256,000 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 (㎡) | |
| 店舗付事務所 | 700.00 | R C 8 F 1 B | | | 6,300.00 | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業防火 | 100 % | 600 % | 600 % | 991 ㎡ | 31.0 m × 31.0 m | 前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 ~ 8 F : フロア貸し、B 1 F : 駐車場 | | | 有効率の理由 | 70.0 % | 同用途・同構造の建物としては標準的である |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | |
|---|-----|----------|---------|--|-----------------|------------|-----------|-------------------------|--|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | |
| 1 ~ | 店舗 | 700.00 | 70.0 | 490.00 | 3,000 | 1,470,000 | 4.0 | 5,880,000 | |
| 2 ~ 8 | 事務所 | 700.00 | 80.0 | 560.00 | 2,460 | 1,377,600 | 2.0 | 2,940,000 | |
| | | | | | | | 6.0 | 8,265,600 | |
| 1 ~ | 駐車場 | 700.00 | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | |
| 計 | | 6,300.00 | 70.0 | 4,410.00 | | 11,113,200 | | 63,739,200 2,940,000 | |
| 年額支払賃料 | | | | 11,113,200 円 × 12ヶ月 = | | | | 133,358,400 円 | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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) | | | | 25,000 円/台 × 20 台 × 12ヶ月 + | | | | = 6,000,000 円 | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 保証金等により担保されるので、計上不要 | | | | 0 円 | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 133,358,400 円 × 5.0 % + 6,000,000 円 × 5.0 % = | | | | 6,967,920 円 | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | 132,390,480 円 | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 63,739,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = | | | | 605,522 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 %) 2,940,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = | | | | 715,846 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 × % × % = | | | | 0 円 | |
| 総収益 + + + | | | | 133,711,848 円 (134,926 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10801 | 3,417 (3,303) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,170 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,138 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11001 | 3,695 (3,677) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[120.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,110 | 月額支払賃料 (3,000 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 6,900,000 円 | 1,380,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 6,967,920 円 | 139,358,400 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 2,264,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 11,730,000 円 | 1,380,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 1,380,000 円 | 1,380,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 1,380,000 円 | 1,380,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 30,622,120 円 (| 30,900 円 / m ²) | (経費率 22.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 0.9300 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 1,380,000,000 円 | 設計監理料率 212,000 円 / m ² × 6,300.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0660 | 躯体部分 0.0498 × 40 % + | 仕上部分 0.0608 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 91,080,000 円 (91,907 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 133,711,848 円 | |
| 総費用 | | 30,622,120 円 | |
| 純収益 - | | 103,089,728 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 91,080,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 12,009,728 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 11,169,047 円 (11,270 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 253,841,977 円 (| 256,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|----------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所 |
| 北九州小倉北(県) 5 - 9 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 松尾 春仁 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 612,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 175,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|-------------|--------|-------------------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 135,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|------------------------|--------------|---|------------------|-------------------------------|---------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区大手町13番4 大手町14 5 | | | | 地積 (㎡) | 3,496 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 準防 | |
| | 1:3 | 店舗、事務所兼共同住宅 SRC 14 | 店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域 | 南東16m市道、南西側道 | 水道、ガス、下水 | 小倉2km | (その他) 高度利用地区 駐車場整備地区 (90,400) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 150m、南 150m、北 100m | | | 標準的使用 | 高層店舗、事務所兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 35m、奥行 約 100m、 | | | 規模 | 3,500㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 16m市道 | 交通 小倉駅 南西方2km | 法令 商業 (80,400) 高度利用地区 駐車場整備地区 | |
| | 地域要因の将来予測 | 現状の土地利用を維持すると考えられるが、商業系の用途に加えて住宅利用の需要が見込まれ、都心回帰の流れから堅調なマンション市況や類似地域の動向等を受けて、地価水準は強含みで推移していくと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 高層店舗、事務所兼共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 +3.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 178,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 144,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、北九州市の都市部に係る商業地域で、需要者の中心としては、不動産事業者のほか、法人投資家等が主体と考えられる。当該圏域では、政策等による需要喚起のほか、都心回帰の流れや投資市場の煽りなどを受け、かかるマンション素地については高値取引が期待されることから、地価の上昇傾向が確認される。なお、標準地で開発を想定した場合、諸処のリスクを割り引いた素地であることを考慮しても前年の水準を上回るものと思料する。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 上記商業地の特性等を鑑み、比準価格では同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係にある取引事例に基づき試算したことと実証性を有する。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、規模・構造・用途などの建物や賃料の想定如何により流動的となる面を否定出来ず、やや説得力が劣る。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との比較検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価示準格 | 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 | |
| 価と格しをた | 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 北九州小倉北(県) 5 - 13 | [102.9] | 100 | 100 [105.9] | [103.0] | 175,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 175,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | | 100 | | 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡ | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | (一般的要因) | 区の人口はほぼ横ばいで高齢化が進む一方、政策等の後押しを受けて都市部のマンション需要など、都心回帰の流れが一部で見られる。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | (地域要因) | 上記影響や類似地域の動向等を受け、都心部のマンション素地については高値取引が期待され、地価水準も強含みで推移している。 | | | |
| | 変動率 | 年間 +5.4 % | 半年間 % | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|--------------------------------------|--------------|-------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C-10704 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西25 m 県道 南西7 m 角地 | | 商業 (90,400) | | |
| b | 小倉北01C-11602 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西18.6 m 市道 南東3 m 角地 | | 商業 (90,400) | | |
| c | 小倉北01C-11505 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 袋地等 | 西9.7 m 市道 | | 近商 (80,200) | | |
| d | 小倉北01C-10802 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南5.4 m 市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| e | 小倉北01C-11302 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東20 m 市道 北西6.4 m 南西2 m 三方路 | | 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 | () 216,421 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 212,429 | 100 [116.0] | 183,128 | 街路 交通・ 0.0 | 189,000 | |
| b | () 198,279 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.4] | 202,914 | 100 [118.5] | 171,235 | 接近 環境 0.0 | 176,000 | |
| c | () 106,312 | 100 [100.0] | [100.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 125,698 | 100 [73.7] | 170,554 | 画地 行政 +3.0 0.0 | 176,000 | |
| d | () 115,992 | 100 [100.0] | [100.5] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 116,572 | 100 [72.8] | 160,126 | その他 0.0 | 165,000 | |
| e | () 226,248 | 100 [100.0] | [102.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.9] | 236,648 | 100 [125.0] | 189,318 | [103.0] 100 | 195,000 | |
| 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 +0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -9.0 | 環境 +25.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +15.0 | 画地 -1.6 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.06 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -11.0 | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -7.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.30 | 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 +25.0 | 画地 -2.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 178,000 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) |
| | 202,618,979 | 45,231,220 | 157,387,759 | 133,515,000 | 23,872,759 | (0.9093) 21,707,500 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 504,825,581 円 (144,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------|--------|-----------|------------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗、事務所兼共同住宅 | 900.00 | SRC 14 F | | 12,600.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業利用地区 高度利用地区 駐車場整備地区 準防 | 90% | 400% | 400% | 3,496㎡ | 35.0 m × 101.0 m | 前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 下層階に店舗・事務所がついた共同住宅(2LDKタイプ：平均専用面積約58㎡)を想定した。 | | | 有効率の理由 | 87.5% | 用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|--------|-----------|---------|-----------|-----------------|--|-----------|------------|-----------|------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 店舗・事務所 | 900.00 | 70.0 | 630.00 | 2,450 | 1,543,500 | 4.0 | 6,174,000 | 2.0 | 3,087,000 |
| 2 ~ | 事務所 | 900.00 | 75.0 | 675.00 | 1,800 | 1,215,000 | 5.0 | 6,075,000 | | |
| 3 ~ 14 | 住宅 | 900.00 | 90.0 | 810.00 | 1,410 | 1,142,100 | 1.0 | 1,142,100 | 1.0 | 1,142,100 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 12,600.00 | 87.5 | 11,025.00 | | 16,463,700 | | 25,954,200 | | 16,792,200 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 16,463,700円 × 12ヶ月 = 197,564,400円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | 共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 10,000円/台 × 100台 × 12ヶ月 + = 12,000,000円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金等により担保されているため計上しない。 0円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%)) | | | | | | 197,564,400円 × 5.0% + 12,000,000円 × 5.0% = 10,478,220円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 199,086,180円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 25,954,200円 × 95.0% × 1.00% = 246,565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%) 16,792,200円 × 95.0% × 0.2060 = 3,286,234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 × % × % = 0円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 202,618,979円 (57,957円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 31501 | 2,362 (2,323) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 100 [113.0] | 100 [100.0] | 2,613 | 対象基準階の月額実質賃料 2,542円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11604 | 2,168 (2,075) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 100 [110.0] | 100 [100.0] | 2,464 | 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 | 10,750,000 円 | 2,150,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 10,478,220 円 | 209,564,400 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 1,428,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 18,275,000 円 | 2,150,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 2,150,000 円 | 2,150,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 2,150,000 円 | 2,150,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 45,231,220 円 (| 12,938 円 / m ²) | (経費率 22.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 2.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9093 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 2,150,000,000 円 | 設計監理料率 166,000 円 / m ² × 12,600.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0621 | 躯体部分 0.0490 × 40 % + | 仕上部分 0.0601 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 133,515,000 円 (38,191 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 202,618,979 円 |
| 総費用 | | | 45,231,220 円 |
| 純収益 - | | | 157,387,759 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 133,515,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 23,872,759 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 21,707,500 円 (6,209 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 504,825,581 円 (| | 144,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|------------------|--------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アプレイザル |
| 北九州小倉北(県) 5 - 10 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐藤 修 印 |
| 鑑定評価額 | 14,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 127,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|------------|--------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 8日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 100,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|------------|-----------------|--|-------------------------|-------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区古船場町9 9番3ほか1筆 古船場町6 4 | | | 地積 (㎡) | 114 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 準防 (その他) | |
| | 1:4 | 店舗兼事務所 R C 3 | 飲食関連の中低層ビルのほか駐車場も見られる商業地域 | 北6.7 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉800 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 50 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 6 m、奥行 約 20 m、規模 | | | 120㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 6.7 m 市道 | 交通 小倉駅 南方800 m | 法令 商業 (80,400) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 旧来からの中低層ビルが建ち並ぶ中で、時間貸し駐車場敷地として利用される土地が増えてきており、店舗ビル等の新築や建替えは見られない。特段の変動要因はなく現状維持と予測する。 | | | | | | |
| (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 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 131,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 101,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区中心市街地周辺の商業地域で、主たる需要者は不動産収益目的の地場不動産業者等である。建物の新築着工が見られず、駐車場等の利用が多い現状から投資対象としての選好度は低いものの、中心市街地への接近性に比較優れることから、飲食店などとして一定の需要が認められ地価は回復傾向にある。取引ごとの画地規模の相違などにより需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格及び収益価格を試算した。近隣地域においては元本価値に見合った賃料を受受することが難しいことから収益価格がやや低位に求められた。一方、多数の事例に基づき市場性を反映した比準価格は実証的で相対的に説得力を有すると判断される。よって本件においては比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も勘案して上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 其他 |
| | 公示価格 | | [] | 100 | 100 | [] | | |
| | 円/㎡ | | 100 | [] | [] | 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 其他 | |
| | 北九州小倉北(県) 5 - 13 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [102.9] | 100 | 100 | [100.0] | | | |
| | 175,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [145.5] | 100 | 124,000 | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 126,000 円/㎡ | | 価格変動状況 | 〔一般的要因〕 | | 圏内の景気は緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化している。個人消費も緩やかに持ち直している。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | 〔地域要因〕 | | この一年間に特段の環境変化は認められない。都心部における土地需要の高まりを受け、周辺商業地域の需要及び地価も回復傾向にある。 | | |
| | 変動率 | 年間 +0.8 % | 半年間 % | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因に変動は認められない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉北01C - 10997 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東20 m市道 北西3 m 二方路 | | 2住居 (60,200) | | | | |
| b | 小倉北01C - 10501 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 袋地等 | 東5.8 m市道 | | 商業 (80,348) 駐車場整備地区 | | | | |
| c | 小倉北01C - 10996 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南25 m国道 | | 商業 (80,400) | | | | |
| d | 小倉北01C - 10802 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南5.4 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| e | 小倉北01C - 10995 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西8.7 m市道 | | 近商 (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 | () 111,511 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 110,199 | $\frac{100}{[83.3]}$ | 132,292 | 街路 交通・ 0.0 | 132,000 | | | |
| b | () 83,236 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.2]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | 121,525 | $\frac{100}{[93.1]}$ | 130,532 | 接近 環境 0.0 | 131,000 | | | |
| c | () 151,304 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 155,843 | $\frac{100}{[117.0]}$ | 133,199 | 画地 行政 0.0 | 133,000 | | | |
| d | () 115,992 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 116,572 | $\frac{100}{[87.1]}$ | 133,837 | その他 0.0 | 134,000 | | | |
| e | () 115,218 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 115,218 | $\frac{100}{[90.0]}$ | 128,020 | [100.0] 100 | 128,000 | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 -5.0 | 画地 -12.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.27 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 -30.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 0.0 | 行政 -3.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.27 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 行政 -12.0 | 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 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 131,000 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) |
| | 6,673,387 | 1,529,420 | 5,143,967 | 4,613,400 | 530,567 | (0.9527) 505,471 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 11,487,977 円 (101,000 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 | 80.00 | R C 4 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 |
| 商業準防 | 80 % | 400 % | 400 % | 114 ㎡ | 5.5 m × 20.5 m | 前面道路：市道 6.7 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1・2階：店舗フロア貸、3・4階：事務所フロア貸 | | | 有効率の理由 | 81.3 % | 構造・用途から標準的な有効率を採用した。 |

| (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 | 80.00 | 70.0 | 56.00 | 3,400 | 190,400 | 4.0 | 761,600 |
| 2 ~ | 店舗 | 80.00 | 85.0 | 68.00 | 2,300 | 156,400 | 2.0 | 380,800 |
| 3 ~ | 事務所 | 80.00 | 85.0 | 68.00 | 1,800 | 122,400 | 4.0 | 625,600 |
| 4 ~ | 事務所 | 80.00 | 85.0 | 68.00 | 1,500 | 102,000 | 2.0 | 312,800 |
| ~ | | | | | | | 6.0 | 734,400 |
| 4 ~ | 事務所 | 80.00 | 85.0 | 68.00 | 1,500 | 102,000 | 6.0 | 612,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 320.00 | 81.3 | 260.00 | | 571,200 | | 2,733,600 |
| 年額支払賃料 | | | | | | | 571,200 円 × 12ヶ月 = 6,854,400 円 | |
| a共益費(管理費) | | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円 | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | | 保証金等により担保されており、計上しない。 0 円 | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | | 6,854,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 342,720 円 | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | 6,511,680 円 | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | | 2,733,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 25,969 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 %) 693,600 円 × 95.0 % × 0.2060 = 135,738 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 × % × % = 0 円 | |
| 総収益 + + + | | | | | | | 6,673,387 円 (58,538 円/㎡) | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10499 | 3,286 (3,273) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,286 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,528 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11001 | 3,695 (3,677) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,695 | 月額支払賃料 (3,400 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|--|--|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 349,500 円 | 69,900,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 342,720 円 | 6,854,400 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 103,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 594,100 円 | 69,900,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 69,900 円 | 69,900,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 69,900 円 | 69,900,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 1,529,420 円 (| 13,416 円 / m ²) | (経費率 22.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 0.9527 |
| (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 | 69,900,000 円 | 設計監理料率 212,000 円 / m ² × 320.00 m ² × (100% + 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0660 | 躯体部分 0.0498 × 40 % + | 仕上部分 0.0608 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 4,613,400 円 (40,468 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 6,673,387 円 | |
| 総費用 | | 1,529,420 円 | |
| 純収益 - | | 5,143,967 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 4,613,400 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 530,567 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 505,471 円 (4,434 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 11,487,977 円 (| 101,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|------------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 藤村不動産鑑定事務所 |
| 北九州小倉北(県) 5 - 11 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 藤村 吉次 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 54,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 185,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-------------|---------|-----------------------|
| (1) 価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] 145,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和元年 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 | 北九州市小倉北区田町301番5田町15 27 | | | | 地積 (㎡) | 297 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400) | |
| (2) 近隣地域 | 1:1 | 事務所兼共同住宅 RC7 | マンション、事務所、店舗等が混在する商業地域 | 北西25m 市道 | 水道、ガス、下水 | 小倉2.2km | | |
| | 範囲 | 東 150m、西 50m、南 30m、北 50m | | 標準的使用 | 中層店舗・事務所兼共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 17m、奥行 約 18m、 | | 規模 | 300㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | マンション・事務所・店舗等が混在する商業地域 | 街路 | 2.5m市道 | 交通施設 | 小倉駅 南西方2.2km | 法令規制 商業 (100,400) |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗・事務所兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 189,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 153,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は北九州市内の商業地域で特に関連が強いのは小倉北区の商業地域。需要者はチェーン店等の出店を企図する法人事業者のほかマンション分譲業者等である。経済の緩やかな回復を受け、小倉北区中心商業地においても新規店舗の出店も活発化してきており、商業地需要は強くなっている。出店する店舗の規模により取引価格にバラツキがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 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 補正 画地 行政 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 交通 +3.0 域 交通 +7.0 要 環境 -11.0 因 行政 0.0 其他 0.0 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 北九州小倉北(県) 5 - 13 | [102.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.1] | [100.0] 100 | 184,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10) 対年象標の基準価の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡ | | 価格変動状況 要因 | 〔一般的要因〕 | 北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化している。個人消費は、緩やかに持ち直している。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡ | | | | 〔地域要因〕 | マンション等多様な用途による利用が可能な近隣地域は、商業立地性に比較的優れ、地価は安定的に推移している。 | | |
| 変動率 年間 +2.8% 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 | | 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C-10402 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東20 m県道 | | 商業 (80,400) | | |
| b | 小倉北01C-10704 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西25 m県道 南西7 m 角地 | | 商業 (90,400) | | |
| c | 小倉北01C-11605 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北5.9 m市道 東6.2 m 西4.2 m 三方路 | | 商業 (90,354) 居住誘導区域 | | |
| d | 小倉北01C-11602 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西18.6 m市道 南東3 m 角地 | | 商業 (90,400) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 98,793 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 107,398 | 100 [57.0] | 188,418 | 街路 交通・ 0.0 | 188,000 | |
| b | () 216,421 | 100 [100.0] | [101.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 212,429 | 100 [113.8] | 186,669 | 接近 環境 0.0 | 187,000 | |
| c | () 227,053 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [80.0] | 100 [103.0] | 276,376 | 100 [132.1] | 209,217 | 画地 行政 0.0 | 209,000 | |
| d | () 198,279 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.4] | 202,914 | 100 [105.0] | 193,251 | その他 0.0 | 193,000 | |
| 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 +0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -40.0 | 画地 -7.0 | 行政 0.0 | 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 -9.0 | 環境 +25.0 | 画地 +3.0 | 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 -10.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +40.0 | 画地 +3.0 | 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 +2.0 | 環境 +5.0 | 画地 -1.6 | 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： 189,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 18,079,950 | 4,047,116 | 14,032,834 | 11,985,300 | 2,047,534 | (0.9534) 1,952,119 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 45,398,116 円 (153,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|---------------|--|---------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗・事務所・共同住宅 | 180.00 | R C 6 F | | 1,100.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 防火 | 100 % | 400 % | 400 % | 297 ㎡ | 16.5 m × 18.0 m | 前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階：店舗、2 階：事務所、3 階以上平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプ | | | 有効率の理由 | 85.1 % | 中層の共同住宅として標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|-----|----------|---------|----------|--|------------|-----------|-----------|------------------------|--|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 店舗 | 180.00 | 75.0 | 135.00 | 2,500 | 337,500 | 4.0 | | 1,350,000 | |
| | | | | | | | 2.0 | | 675,000 | |
| 2 ~ | 事務所 | 180.00 | 85.0 | 153.00 | 1,860 | 284,580 | 5.0 | | 1,422,900 | |
| | | | | | | | | | | |
| 3 ~ 6 | 居宅 | 180.00 | 90.0 | 162.00 | 1,360 | 220,320 | 1.0 | | 220,320 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 220,320 | |
| ~ | | 20.00 | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,100.00 | 85.1 | 936.00 | | 1,503,360 | | | 3,654,180 1,556,280 | |
| 年額支払賃料 | | | | | 1,503,360 円 × 12ヶ月 = 18,040,320 円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円 | | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | 管理費の徴収は無いことを想定した。 | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | 11,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 528,000 円 | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 保証金にて充当 0 円 | | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 18,040,320 円 × 5.0 % 円 × % = 902,016 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 17,666,304 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 3,654,180 円 × 95.0 % × 1.00 % = 34,715 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 %) 1,556,280 円 × 95.0 % × 0.2563 = 378,931 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 × % × % = 0 円 | | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 18,079,950 円 (60,875 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 30202 | 2,143 (2,143) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 100 [100.0] | 2,521 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,615 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11603 | 2,160 (2,160) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 100 [100.0] | 2,700 | 月額支払賃料 (2,500 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 | 965,000 円 | 193,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 928,416 円 | 18,568,320 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 127,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,640,500 円 | 193,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 193,000 円 | 193,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 193,000 円 | 193,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 4,047,116 円 (| 13,627 円 / m ²) | (経費率 22.4 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9534 |
| (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 | 193,000,000 円 | 設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,100.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0621 | 躯体部分 0.0490 × 40 % + | 仕上部分 0.0601 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 11,985,300 円 (40,355 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 18,079,950 円 |
| 総費用 | | | 4,047,116 円 |
| 純収益 - | | | 14,032,834 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 11,985,300 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 2,047,534 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 1,952,119 円 (6,573 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 45,398,116 円 (| | 153,000 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 |
| 北九州小倉北(県) 5 - 12 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 大武 克己 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 112,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 202,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 160,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|--|----------------|-----------------|---|--|--|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区黄金1丁目130番ほか2筆 黄金1 2 7 | | | | 地積 (㎡) | 556 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400) | |
| | 1:1.5 | 店舗兼共同住宅 SRC 11 | 各種小売店舗、中高層の店舗兼共同住宅等が見られる商業地域 | 北25 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 香春口三萩野200 m | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m | | 標準的使用 | 中高層店舗・事務所兼共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、 | | 規模 | 600㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 国道3号沿いに店舗、事務所、共同住宅等が立地 | 街路 | 2.5 m国道 | 交通施設 | 香春口三萩野南西方200 m 法令 商業 (100,400) 規制 駐車場整備地区 | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道沿いの商業地域で、店舗、事務所その他、共同住宅等も見られ土地利用は今後も現状で推移すると予測される。景気の回復等のほか近年における周辺地域での商業施設の充実等もあり発展的に推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中高層店舗・事務所兼共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 204,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 162,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉都心部外周の主要道路沿いに商業施設のほかマンション等が存する商業地域と判定される。主たる需要者は、同一需給圏に地縁性を有する法人、不動産業者、個人事業者等である。幹線国道沿い三萩野地区の商業地域であるが、近年店舗の建て替えも散見され、周辺には商業施設の新設もあり地価は安定的・発展的傾向にある。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 | 当該地域は、賃料の遅行性、粘着性を受け、元本と果実の関係が稀薄となっており収益価格がやや低位に試算されたものと想定される。よって、かかる市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡を踏まえ、需給動向を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政その他 |
| | 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 | 北九州小倉北(県) 5 - 13 | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 175,000 円/㎡ | [102.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [89.6] | [100.0] 100 | 201,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 -13.0 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 195,000 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | 変動状況 要因 | <p>(一般的要因) 当地区の経済は、個人消費は緩やかに持ち直し、雇用環境も引き続き改善しており、経済は、緩やかに拡大しつつも、やや鈍化している。</p> <p>(地域要因) 近年周辺商業施設等の充実が顕著で、マンション用地の需要も引き続き顕在化しており、当地区商業地の需要増が認められる。</p> <p>(個別的要因) 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。</p> | | |
| | 変動率 | 年間 +3.6 % | 半年間 | % | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|--|------------|--|--|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | |
| a | 小倉北01C - 10499 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 東40 m国道 西1.5 m 二方路 | | 商業 (80,400) 駐車付置義務 | | | |
| b | 小倉北01C - 10901 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 西40 m県道 | | 商業 (100,400) 駐車付置義務 | | | |
| c | 小倉北01C - 11602 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西18.6 m市道 南東3 m 角地 | | 商業 (90,400) | | | |
| d | 小倉北01C - 10497 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東5 m市道 | | 商業 (80,300) 駐車場整備地区 | | | |
| e | 小倉北01C - 10498 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南25 m国道 | | 商業 (80,400) | | | |
| 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 | () 180,059 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 183,268 | $\frac{100}{[92.7]}$ | 197,700 | 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 | 198,000 | | |
| b | () 239,608 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 243,921 | $\frac{100}{[115.6]}$ | 211,004 | 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 | 211,000 | | |
| c | () 198,279 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.4]}$ | 202,914 | $\frac{100}{[85.6]}$ | 237,049 | 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 | 237,000 | | |
| d | () 193,287 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.9] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 196,959 | $\frac{100}{[90.7]}$ | 217,154 | 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 | 217,000 | | |
| e | () 151,304 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 156,297 | $\frac{100}{[79.8]}$ | 195,861 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100 | 196,000 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 画地 +1.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +3.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 -10.0 | | | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +3.0 行政 0.0 | 交通・接近 +2.0 その他 0.0 | 環境 +10.0 | | | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 画地 -1.6 | 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 -9.0 その他 0.0 | 環境 -5.0 | | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.16 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -10.0 行政 -2.0 | 交通・接近 +6.0 その他 0.0 | 環境 -3.0 | | | | |
| e | 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 -16.0 その他 0.0 | 環境 -5.0 | | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 204,000 円/㎡〕 | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため原価法適用困難 | | | | |
| (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) |
| | 33,739,515 | 6,731,852 | 27,007,663 | 22,855,000 | 4,152,663 | (0.9311) 3,866,545 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 89,919,651 円 (162,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|---|----------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗・事務所兼共同住宅 | 200.00 | SRC 10 F | | 2,000.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業防火 | 100 % | 400 % | 400 % | 556 ㎡ | 19.0 m × 29.0 m | 前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階：フロア貸店舗、2階：事務所、3～10階は60㎡程度のファミリータイプの共同住宅。 | | | 有効率の理由 | 88.0 % | 店舗事務所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 ~ 1 | 店舗 | 200.00 | 75.0 | 150.00 | 3,100 | 465,000 | 4.0 | 1,860,000 |
| 2 ~ 2 | 事務所 | 200.00 | 85.0 | 170.00 | 1,800 | 306,000 | 2.0 | 930,000 |
| 3 ~ 10 | 共同住宅 | 200.00 | 90.0 | 180.00 | 1,480 | 266,400 | 6.0 | 1,836,000 |
| ~ | | | | | | | 1.0 | 266,400 |
| ~ | | | | | | | 1.0 | 266,400 |
| 計 | | 2,000.00 | 88.0 | 1,760.00 | | 2,902,200 | | 5,827,200 |
| 年額支払賃料 | | | | 2,902,200 円 × 12ヶ月 = | | 34,826,400 円 | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 34,826,400 円 × 5.0 % | | + 円 × % = 1,741,320 円 | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 33,085,080 円 | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 5,827,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = | | 55,358 円 | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,061,200 円 × 95.0 % × 0.2060 = | | 599,077 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 × % × % = | | 0 円 | | |
| 総収益 + + + | | | | 33,739,515 円 | | (60,683 円/㎡) | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10498 | 2,603 (2,517) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,062 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,217 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 10499 | 3,286 (3,273) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[88.0]}$ | $\frac{100}{[115.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,247 | 月額支払賃料 (3,100 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,750,000 円 | $350,000,000 \times$ | 0.5 % |
| 維持管理費 | 1,044,792 円 | $34,826,400 \times$ | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 262,060 円 | 査定額 | |
| | 建物 2,975,000 円 | $350,000,000 \times$ | 50.0 % \times 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 350,000 円 | $350,000,000 \times$ | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 350,000 円 | $350,000,000 \times$ | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 6,731,852 円 (| 12,108 円 / m ²) | (経費率 20.0 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9311 |
| (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 | 350,000,000 円 | 設計監理料率 $170,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 2,000.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$ | |
| 元利通増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0490 \times 40\% + 0.0601 \times 30\% + 0.0921 \times 30\%$ | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 22,855,000 円 (41,106 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 33,739,515 円 | |
| 総費用 | | 6,731,852 円 | |
| 純収益 - | | 27,007,663 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 22,855,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 4,152,663 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 3,866,545 円 (6,954 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 89,919,651 円 (| 162,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 75,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 180,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-------------|---------------------------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [平成31年1月] | 140,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 倍 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|-----------------------------------|------------|----------------|-----------------|--|--|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区片野3丁目107番 | | | | 地積(㎡) | 421 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業(80,400) 防火 | |
| | 1:1.5 | 建築中 | 店舗、中高層ビル、営業所等が建ち並ぶ商業地域 | 西40m 市道 | 水道、ガス、下水 | 片野100m | (その他) (100,400) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 30m、南 150m、北 300m | | | 標準的使用 | 高層店舗、事務所兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 18m、奥行 約 28m、 | | | 規模 | 500㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 既存の店舗、事務所兼共同住宅に加え共同住宅の新築が増加傾向にある。 | 街路 | 40m市道 | 交通施設 | 片野駅 北方100m | 法令 商業(100,400) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 中心市街地への接近性や交通機関の利便性に関して好立地にあり、マンション開発適地としての需要が期待される | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 高層店舗、事務所兼共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 185,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 129,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 対象不動産は路線型商業地で、同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁部において幹線道路沿線に展開する商業地域であり、中心となる需要者は不動産業者等と見られる。近年、好立地かつ高容積率を備えた外縁部の商業地域については良好なマンション需要が追風となって旺盛な需要がみられ、高値取引も散見される。ただし、取引相場については同一幹線道路沿線においても値幅が広く、中心となる価格帯は見出せない状況である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地が潜在的に有する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており、実証的である。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるものの、先行する実勢価格の変化について硬直的であるため比準価格より低く求められたと見られる。よって、本件では市況を反映した比準価格に重視しつつ、収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価額と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| (10)対年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 175,000 円/㎡ | | | 価格変動形成要因 | 変動状況 | 要因 | 輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている | |
| | - 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 小倉北 5 - 14 公示価格 178,000 円/㎡ | | | | | | | 商業中心地への利便性に恵まれた立地にあり主に賃貸用高層マンションの建設が増加しており投資対象としての関心度が高まりつつある。 |
| | 変動率 | 年間 +2.9% | 半年間 +1.1% | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|-------------------------|--------------|--------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C-11602 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西18.6m市道 南東3m 角地 | | 商業 (90,400) | | |
| b | 小倉北01C-10199 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 東40m国道 西1.5m 二方路 | | 商業 (80,400) 駐車付置義務 | | |
| c | 小倉北01C-10197 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南25m国道 | | 商業 (80,400) | | |
| d | 小倉北01C-10198 | 北九州市小倉北区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 西17m国道 | | 商業 (80,400) | | |
| 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 | () 198,279 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.4] | 202,914 | 100 [94.5] | 214,724 | 街路 交通・ 0.0 | 215,000 | |
| b | () 180,059 | 100 [100.0] | [101.3] 100 | 100 [/] | 100 [101.0] | 180,594 | 100 [111.3] | 162,259 | 接近 環境 0.0 | 162,000 | |
| c | () 151,304 | 100 [100.0] | [101.4] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 153,422 | 100 [83.8] | 183,081 | 画地 行政 0.0 | 183,000 | |
| d | () 126,056 | 100 [100.0] | [104.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 131,981 | 100 [73.6] | 179,322 | その他 0.0 | 179,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 +7.0 | 画地 -1.6 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +5.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.27 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 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 -8.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 185,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 28,140,290 | 6,234,642 | 21,905,648 | 19,394,100 | 2,511,548 | (0.9311) 2,338,502 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 54,383,767 円 (129,000 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 | 240.00 | R C 10 F | | 1,650.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 防火 | 100 % | 400 % | 400 % | 421 ㎡ | 17.0 m × 25.0 m | 前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1、2階はフロア貸し、3～10階は2LDK(平均専有面積55㎡)を想定 | | | 有効率の理由 | 90.4 % | 建物の構造・用途から標準的な有効率を採用 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|-----|----------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 店舗 | 90.00 | 50.0 | 45.00 | 3,000 | 135,000 | 4.0 | 540,000 | 2.0 | 270,000 |
| 2 ~ | 事務所 | 240.00 | 80.0 | 192.00 | 1,800 | 345,600 | 6.0 | 2,073,600 | | |
| 3 ~ 10 | 住宅 | 165.00 | 95.0 | 156.75 | 1,450 | 227,288 | 1.0 | 227,288 | 1.0 | 227,288 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,650.00 | 90.4 | 1,491.00 | | 2,298,904 | | 4,431,904 | | 2,088,304 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 2,298,904 円 × 12ヶ月 = 27,586,848 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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) | | | | | | 13,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 1,560,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | | 27,586,848 円 × 5.0 % + 1,560,000 円 × 5.0 % = 1,457,342 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 27,689,506 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 4,431,904 円 × 95.0 % × 1.00 % = 42,103 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,088,304 円 × 95.0 % × 0.2060 = 408,681 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 × % × % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 28,140,290 円 (66,842 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 10103 | 2,320 (2,256) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 2,516 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,113 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 10801 | 3,417 (3,303) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | 3,632 | 月額支払賃料 (3,000 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,485,000 円 | 297,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 1,457,342 円 | 29,146,848 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 173,800 円 | 査定額 | |
| | 建物 2,524,500 円 | 297,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 297,000 円 | 297,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 297,000 円 | 297,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 6,234,642 円 (| 14,809 円 / m ²) | (経費率 22.2 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9311 |
| (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 | 297,000,000 円 | 設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,650.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0490 × 40 % + | 仕上部分 0.0601 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 19,394,100 円 (46,067 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 28,140,290 円 | |
| 総費用 | | 6,234,642 円 | |
| 純収益 - | | 21,905,648 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 19,394,100 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 2,511,548 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 2,338,502 円 (5,555 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 54,383,767 円 (| 129,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | |
|------------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 村上知子不動産鑑定事務所 |
| 北九州小倉北(県) 5 - 14 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 村上 知子 印 |

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

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|---------------|----------|---------------|---------------|---------------------------|
| (1)価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 5 日 | (6) [平成31年1月] | 76,000 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 元年 7 月 1 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|---------------------------|--------------------------------|----------------------|---|----------------------------------|-------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区江南町 1 0 6 3 番 7 江南町 8 6 | | | 地積 (m ²) | 1,322 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 準防 (その他) (80,330) | |
| | 1 : 2.5 | 共同住宅 SRC 11 | マンションも多い幹線に囲まれた商業地域 | 北東 5.5 m 道路 | 水道、ガス、下水 | 小倉 1.6 km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 170 m、南 60 m、北 10 m | | 標準的使用 | 共同住宅地または店舗兼共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 | | 1,000 m ² 程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 5.5 m 道路 | 交通施設 | 小倉駅南東方 1.6 km 法令 商業 (80,330) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 幹線道路背後に中高層共同住宅、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域であるが、繁華性にやや欠ける。特に大きな変動要因はないものの、近年、市街地中心部におけるマンション用地の需給動向から地価は上昇基調にある。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 96,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 71,400 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉北区中心部に存する商業地域一円である。需要者の中心は、地縁性のある地元企業、不動産業者等である。地価水準については、規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、低金利政策、雇用・所得環境の改善等の景気回復の影響及び小倉北区中心部のマンション用地の需要拡大傾向により、地価は上昇傾向で推移しており、取引件数も増加している。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。各事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く収益目的の市場は比較的低調な傾向にあり収益価格の説得力はやや弱い。一方、比準価格は、周辺の類似地域に所在する取引事例より試算した価格で市場性を有する実証的な価格であり説得力に富む。よって、本件では、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、比準価格を重視し、収益価格を参考の上、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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | | | 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 94,000 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) | 北九州市の経済は緩やかに拡大している。都心回帰の中、選別・二極化が進行。 | | |
| | 変動率 | 年間 +1.3 % | 半年間 % | | (地域要因) | 幹線道路背後の商業地域である。共同住宅も多く立地し交通利便性も良い。需給動向から地価は近年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 | 小倉北01C - 11304 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西8 m市道 | | 商業 (80,400) | | |
| b | 小倉北01C - 11603 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 不整形 | 南東7.2 m市道 | | 近商 (80,200) | | |
| c | 小倉北01C - 10606 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 西10.5 m市道 東4 m 二方路 | | 商業 (90,400) | | |
| d | 小倉北31K - 11504 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 西9.7 m市道 北5.7 m 角地 | | 商業 (90,300) 駐車付置義務 | | |
| e | 小倉北01C - 10402 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東20 m県道 | | 商業 (80,400) | | |
| 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 | () 88,645 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.2] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 88,822 | $\frac{100}{[95.7]}$ | 92,813 | 街路 交通・ 0.0 | 92,800 | |
| b | () 81,431 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[85.5]}$ | 96,003 | $\frac{100}{[102.2]}$ | 93,936 | 接近 環境 0.0 | 93,900 | |
| c | () 66,549 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.9]}$ | 68,635 | $\frac{100}{[86.6]}$ | 79,255 | 画地 行政 0.0 | 79,300 | |
| d | () 102,827 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 99,832 | $\frac{100}{[102.6]}$ | 97,302 | その他 0.0 | 97,300 | |
| e | () 98,793 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$ | 107,398 | $\frac{100}{[107.7]}$ | 99,720 | [100.0] 100 | 99,700 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +15.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +10.0 | 画地 -14.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 -25.0 | 画地 -1.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +15.0 | 環境 -15.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +8.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -5.0 | 画地 -7.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 96,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 68,319,613 | 15,833,244 | 52,486,369 | 48,127,500 | 4,358,869 | (0.9311) 4,058,543 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 94,384,721 円 (71,400 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 | 430.00 | R C 10 F | | 4,300.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業準防 | 80 % | 400 % | 330 % | 1,322 ㎡ | 22.0 m × 60.0 m | 前面道路：道路 5.5 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 店舗はフロア貸し。住宅はワンルームタイプ。 | | | 有効率の理由 | 83.5 % | 店舗兼共同住宅としては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|---|----|----------|---------|--|-----------------|------------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 430.00 | 70.0 | 301.00 | 2,176 | 654,976 | 4.0 | 2,619,904 |
| | | | | | | | 2.0 | 1,309,952 |
| 2 ~ 10 | 居宅 | 430.00 | 85.0 | 365.50 | 1,515 | 553,733 | 1.0 | 553,733 |
| | | | | | | | 1.0 | 553,733 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 4,300.00 | 83.5 | 3,590.50 | | 5,638,573 | | 7,603,501 6,293,549 |
| 年額支払賃料 | | | | 5,638,573 円 × 12ヶ月 = | | | | 67,662,876 円 |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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) | | | | 12,000 円/台 × 20 台 × 12ヶ月 + | | | | = 2,880,000 円 |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 保証金にて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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | 67,662,876 円 × 5.0 % + 2,880,000 円 × 5.0 % = | | | | 3,527,144 円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | 67,015,732 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 7,603,501 円 × 95.0 % × 1.00 % = | | | | 72,233 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 %) 6,293,549 円 × 95.0 % × 0.2060 = | | | | 1,231,648 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 × % × % = | | | | 0 円 |
| 総収益 + + + | | | | 68,319,613 円 (51,679 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 11603 | 2,160 (2,160) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,160 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,258 円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 10103 | 2,320 (2,256) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,367 | 月額支払賃料 (2,176 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 | 3,875,000 円 | $775,000,000 \times$ | 0.5 % |
| 維持管理費 | 3,527,144 円 | $70,542,876 \times$ | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 293,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 6,587,500 円 | $775,000,000 \times$ | 50.0 % \times 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 775,000 円 | $775,000,000 \times$ | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 775,000 円 | $775,000,000 \times$ | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 15,833,244 円 (| $11,977 \text{ 円} / \text{m}^2$) | (経費率 23.2 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9311 |
| (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 | 775,000,000 円 | 設計監理料率 $175,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 4,300.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00\%)$ | |
| 元利通増償還率 | 0.0621 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0490 \times 40\% + 0.0601 \times 40\% + 0.0921 \times 20\%$ | |
| 建物等に帰属する純収益 × | 48,127,500 円 ($36,405 \text{ 円} / \text{m}^2$) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 68,319,613 円 | |
| 総費用 | | 15,833,244 円 | |
| 純収益 - | | 52,486,369 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 48,127,500 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 4,358,869 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 4,058,543 円 ($3,070 \text{ 円} / \text{m}^2$) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 94,384,721 円 (| $71,400 \text{ 円} / \text{m}^2$) | |

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|------------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 北九州システム鑑定 |
| 北九州小倉北(県) 5 - 15 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 土手 栄治 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 66,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 111,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|--------|-------------------|------------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 3日 | (6)路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 88,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 21日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|-----------------------------|---------------------|----------------|--|---|---|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区足原2丁目4番5ほか1筆 足原2-3-28 | | | | 地積(㎡) | 597 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 2住居(60,200) | |
| | 2.5:1 | 診療所兼住宅RC2 | 幹線道路沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並び商業地域 | 東30m市道、北側道 | 水道、ガス、下水 | 小倉3.3km | (その他)土砂災害警戒区域 | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 20m、南 350m、北 200m | | | 標準的使用 | 低層の店舗兼住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 33m、奥行 約 15m、 | | | 規模 | 500㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街路 | 30m市道 | 交通施設 | JR小倉駅南東方3.3km | 法令 2住居(60,200) 規制 土砂災害警戒区域 |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと思料する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中層の店舗住宅併用地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 113,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 80,700 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 | 同一需給圏は小倉北区及び小倉南区のうち、都心部から離れた幹線道路沿いの商業地域一円。需要者は地場の法人ないし個人事業者、医師、コンビニ経営者等で、まとまった画地についてはマンション業者も挙げられる。市場に出てくる物件が少なく需給動向をつかみ難いが、需要は強含みである。取引総額のバラツキが大きく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中庸値を重視し求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、地価公示標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格と格しをた | 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | 地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0 |
| | 小倉北 5-17 | [100.9] | 100 | 100 | [100.0] | 110,000 | | |
| | 公示価格 110,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [100.9] | 100 | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0 |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] | [] | [] | 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 110,000 円/㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | (一般的要因) | JR小倉駅周辺では高額な取引価格も見られ、全般的に商業地の需要が回復しつつある。 | | |
| | - 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) | 地域要因に変化はないが、背後地人口が増加しており、地価は上昇傾向が続いている。 | | |
| | 変動率 | 年間 +0.9% | 半年間 % | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 11299 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東20 m市道 北西3 m 二方路 | | 2住居 (60,200) | | |
| b | 小倉北01C - 11298 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西22 m国道 東30 m 北5 m 三方路 | | 準工 (70,200) | | |
| c | 小倉南01C - 11604 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西14.9 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| d | 小倉北01C - 11304 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西8 m市道 | | 商業 (80,400) | | |
| e | 小倉北01C - 10701 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南東49 m市道 北東6 m 北西4 m 三方路 | | 1住居 (70,200) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 111,511 | 100 [100.0] | [100.8] 100 | 100 [/] | 100 [102.0] | 110,199 | 100 [97.0] | 113,607 | 街路 交通・ 0.0 | 114,000 | |
| b | () 55,580 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [61.3] | 91,304 | 100 [86.4] | 105,676 | 接近 環境 0.0 | 106,000 | |
| c | () 104,313 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 109,803 | 100 [92.2] | 119,092 | 画地 行政 0.0 | 119,000 | |
| d | () 88,645 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 88,822 | 100 [81.9] | 108,452 | その他 0.0 | 108,000 | |
| e | () 84,903 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 82,430 | 100 [73.4] | 112,302 | [100.0] 100 | 112,000 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -2.0 | 画地 +2.0 | 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 -4.0 | 環境 -10.0 | 画地 -38.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -2.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -25.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 113,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 18,412,937 | 3,728,228 | 14,684,709 | 12,503,400 | 2,181,309 | (0.9500) 2,072,244 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 48,191,721 円 (80,700 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 (㎡) | | |
| 店舗兼共同住宅 | 200.00 | S 6 F | | 1,180.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 2住居 土砂災害警戒区域 | 60% | 200% | 200% | 597㎡ | 40.5 m × 15.5 m | 前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階店舗は部分貸し、2～6階住宅はファミリータイプで、平均専有面積は約59㎡である。 | | | 有効率の理由 | 87.5% | 地域における標準的な有効率である。 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|----|----------|---------|----------|---|------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| ~ 1 | 店舗 | 200.00 | 75.0 | 150.00 | 2,572 | 385,800 | 4.0 | 1,543,200 | 2.0 | 771,600 |
| 2 ~ 4 | 住宅 | 200.00 | 90.0 | 180.00 | 1,340 | 241,200 | 1.0 | 241,200 | 1.0 | 241,200 |
| 5 ~ 6 | 住宅 | 190.00 | 90.0 | 171.00 | 1,350 | 230,850 | 1.0 | 230,850 | 1.0 | 230,850 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,180.00 | 87.5 | 1,032.00 | | 1,571,100 | | | | 2,728,500 1,956,900 |
| 年額支払賃料 | | | | | 1,571,100円 × 12ヶ月 = 18,853,200円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0円 | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 保証金等により担保 0円 | | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) | | | | | 18,853,200円 × 5.0% + 円 × % = 942,660円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 17,910,540円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 2,728,500円 × 95.0% × 1.00% = 25,921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%) 1,956,900円 × 95.0% × 0.2563 = 476,476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 × % × % = 0円 | | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 18,412,937円 (30,842円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉北01C (賃) - 11201 | 2,844 (2,702) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [110.0] | 100 [95.0] | 100 [100.0] | 2,722 | 対象基準階の月額実質賃料 2,690円/㎡ |
| b | 小倉北01C (賃) - 11204 | 2,650 (2,623) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [105.0] | 100 [100.0] | 2,657 | 月額支払賃料 (2,572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 | 910,000 円 | 182,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 754,128 円 | 18,853,200 × | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 153,100 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,547,000 円 | 182,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 182,000 円 | 182,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 182,000 円 | 182,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 3,728,228 円 (| 6,245 円 / m ²) | (経費率 20.2 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9500 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 182,000,000 円 | 設計監理料率 150,000 円 / m ² × 1,180.00 m ² × (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0687 | 躯体部分 0.0529 × 40 % + | 仕上部分 0.0662 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0921 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 12,503,400 円 (20,944 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 18,412,937 円 | |
| 総費用 | | 3,728,228 円 | |
| 純収益 - | | 14,684,709 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 12,503,400 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 2,181,309 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 2,072,244 円 (3,471 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 48,191,721 円 (| 80,700 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
北九州小倉北(県) 9 - 1 宅地-1

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所 |
| 北九州小倉北(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 木原 正人 印 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 53,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 37,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|---------------|---------|-----------|---------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] | 30,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6 月 28 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|---------------------------|----------------------------------|-----------------|--|----------------------------------|---|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区赤坂海岸 4 7 番 赤坂海岸 4 - 7 | | | | 地積 (m ²) | 1,442 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 工業 (60,200) | |
| | 1 : 1.2 | 工場 | 中小工場、倉庫の多い臨海工業団地 | 北13 m 市道 | 水道、下水 | 小倉3 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 400 m、西 400 m、南 0 m、北 200 m | | 標準的使用 | 中小工場地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 35 m、奥行 約 40 m、規模 | | 1,400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 幹線道路背後にある臨海部の工業地域 | 街路 | 13 m 市道 | 交通施設 | 小倉駅 北東方3 km 法令 工業 (60,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 中小規模の工場や倉庫、事業所などが建ち並ぶ工業地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。圏域内の工業地の需要は維持されており、地価は堅調に推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (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 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 37,000 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、概ね北九州市内にあって、工場や物流倉庫などが建ち並ぶ工業地域と判断する。主な需要者は、製造業や倉庫業などの事業を展開する法人が中心となっている。近隣地域は都心部に比較的近接する工業団地で、企業収益が堅調に推移する中、設備投資も持ち直し傾向にあり、地域内の工業地に対する需要は堅調に推移している。周辺地域における工場地の取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況にある。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中小規模の工場や倉庫などが建ち並ぶ工業地域で、自用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心である。貸工場などの収益物件は極めて乏しく、賃貸市場が未成熟で収益価格は試算できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から導出したもので、市場の実態に即した価格が得られたものと思料する。以上から本件においては、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | 9 - 4 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 36,700 | |
| | 公示価格 | 36,700 円 / m ² | 100 | [100.0] | [100.0] | 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0 |
| | 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 36,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ² | | 価格変動状況要因 | | (一般的要因) | 好調な企業業績を背景とした新規の設備投資も進展しつつあり工業地の需要は堅調に推移し、地価は下げ止まりから上昇に転じている。 | | |
| | 変動率 年間 +0.5 % 半年間 % | | | | (地域要因) | 臨海部の既存の工業地域で地域要因に変化は見られないが、都心部に比較的近接して輸送手段に優れており、需要は堅調に推移している。 | | |
| | | | | | (個別的要因) | 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------|-------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉北01C - 10799 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東15 m市道 | | 工業 (60,200) | | |
| b | 小倉北01C - 10404 | 北九州市小倉北区 | | 底地 | () | ほぼ長方形 | 北西15 m市道 | | 工業 (60,200) | | |
| c | 門司01C - 10902 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西5.8 m市道 | | 工業 (60,200) | | |
| d | 小倉南01C - 10506 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 袋地等 | 西16 m市道 | | 工業 (60,200) 地区計画等 | | |
| e | 若松01C - 10897 | 北九州市若松区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 西18 m市道 | | 工専 (60,200) 景観形成誘導地域 | | |
| 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 | () 34,637 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 38,639 | $\frac{100}{[105.6]}$ | 36,590 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 36,600 | |
| b | () 22,587 37,645 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.2] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 39,706 | $\frac{100}{[106.7]}$ | 37,213 | 画地 0.0 行政 0.0 | 37,200 | |
| c | () 39,325 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 43,694 | $\frac{100}{[109.8]}$ | 39,794 | その他 0.0 | 39,800 | |
| d | () 22,670 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | 26,804 | $\frac{100}{[76.0]}$ | 35,268 | その他 0.0 | 35,300 | |
| e | () 35,082 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 35,082 | $\frac{100}{[96.9]}$ | 36,204 | [100.0] 100 | 36,200 | |
| 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 +0.04 | 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 +10.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +10.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +18.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 -20.0 | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +2.0 | 画地 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 37,000 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 | | | 適切な造成事例の入手が困難なため | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 月 | | |
| 地域要因の比較 | | 街路 | | 交通・接近 | | 環境 | |
| | | | | | | 行政 | |
| | | | | | | その他 | |

| | | | | | | | |
|--|------------|---|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 近隣地域は、中小規模の工場や倉庫などが建ち並ぶ工業地域であり、自社の建物などが中心で貸工場などは見られず、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用できなかった。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 北九州小倉北(県) 9 - 2 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 大武 克己 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 194,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 37,900 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|------------|---------|-------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 | 34,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和元年 7月 1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|-----------------------|---------------|---|--|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉北区東港2丁目4番23 東港2-5-1 | | | | 地積 (㎡) | 5,107 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 工専 (60,200) | | |
| | 1:1.5 | 倉庫兼事務所 S2 | 工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域 | 南東11m 市道、北東側道 | 水道、下水 | 小倉1.8km | (その他) 臨港地区 | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 400m、西 300m、南 300m、北 200m | | | 標準的使用 | 低層倉庫又は事業所の敷地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 60m、奥行 約 85m、 | | | 規模 | 5,000㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 小倉駅 北西方1.8km | 法令規制 | 工専 (60,200) 臨港地区 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 臨海部の旧来からの工業地域であり、格別の変動要因は認められず当分の間、現状維持で推移することを予測し、景気動向は緩拡大傾向で、その期待感もあり、地価水準は当分の間は、安定的に推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層倉庫又は事業所の敷地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 37,900 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、北九州市一円の臨海部を中心とする工業地域と広域的に判定される。景気動向は、緩やかな拡大傾向にあり、周辺地域においては取引事例は少ない状況が継続しているが、都心部に近い立地等の好条件等を受け需要は安定的な状況である。需要者は、地縁性を有する事業者が中心であるが、熟成した工業地であり、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 | 当該地域は、自己所有の工場や倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていない状況にある。従って、収益還元法の適用は断念し、市場の実体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て、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地がないため標準地等との秤量は行わなかった。 | | | | | | | | |
| (8) 公称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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| | 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 37,700 円/㎡ | | 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 生産は全体的に高水準で推移し、雇用環境も引き続き改善し設備投資も製造業を中心に増加傾向、やや鈍化傾向であるが緩やかに拡大。 | | | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |
| | - 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〕 | 臨海部の工業地であり、当該地域内での大きな更新等は認められないが、景気の回復等を受け、都心部に近い工業地は需要増である。 | | | |
| 変動率 年間 +0.5% 半年間 % | | | | 〔個別的 要因〕 | | 中規模工場地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 | 小倉北01C - 10404 | 北九州市小倉北区 | | 底地 | () | ほぼ長方形 | 北西15 m市道 | | 工業 (60,200) | | |
| b | 小倉北01C - 10496 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東15 m市道 | | 工業 (60,200) | | |
| c | 若松01C - 10899 | 北九州市若松区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 東18 m市道 東8 m 二方路 | | 準工 (70,200) 臨港地区 | | |
| d | 門司01C - 10902 | 北九州市門司区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西5.8 m市道 | | 工業 (60,200) | | |
| e | 八幡東01C - 11198 | 北九州市八幡東区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南西10.7 m市道 | | 工専 (60,200) 臨港地区 | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | (22,587) 37,645 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [/] | 100 [95.0] | 39,706 | 100 [104.6] | 37,960 | 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 | 38,000 | |
| b | () 34,637 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 40,912 | 100 [105.7] | 38,706 | | 38,700 | |
| c | () 33,653 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [105.0] | 32,050 | 100 [82.4] | 38,896 | | 38,900 | |
| d | () 39,325 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [90.0] | 43,694 | 100 [120.5] | 36,261 | | 36,300 | |
| e | () 26,600 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 25,825 | 100 [73.9] | 34,946 | [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 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 +5.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 +5.0 | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 -10.0 | 環境 -20.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +16.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -29.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 37,900 円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | | 既成市街地のため原価法適用困難 | | | | |
| (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、自己所有の中小規模の倉庫、事業所が多い工業地域であり、賃貸市場が形成されておらず適切な賃貸事例の収集が困難であるため、適用を断念した。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ