

鑑定評価書 (令和 2 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
北九州門司(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	9,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価 [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 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	北九州市門司区丸山 1 丁目 1 2 0 2 番 4 2 1 「丸山 1 - 1 1 - 1 7」				地積 (m ²)	186	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 : 2.5	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	門司港 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 160 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 22 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	既成の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	門司港駅南東方 1.2 km	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	門司港地区の中心市街地の山側に位置する既成住宅地域であり、利用は現状維持程度で推移すると予測する。居住環境は整っているが、周辺人口が減少しており、地価は下落傾向にある。						
(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	53,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	39,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域である。需要者は、門司区に地縁を有する個人が想定されるが、需要者は減少している。近隣地域は、利便性と住環境に問題がない既成の住宅地域であり、一定の需要が見込まれるが、周辺人口の減少と高齢化が進行しており、既成の住宅地域である近隣地域の地価は下落傾向にある。中古住宅の取引総額は低下傾向にあり、2000万円を切るものが多い。							
(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、中規模一般住宅に市営住宅等も見られる既成の住宅地域である。当該地域は、自用目的の取引が一般的であり、収益性によって地価が形成されているとは言い難い。本件においては、門司区内の住宅地域において複数の信頼性のある取引事例を収集しており、比準価格の精度を確保し得ている。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 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	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,300 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	景気は新型コロナウイルスの影響により悪化したが、各種政策が実施されている。門司区の人口は、ここ 1 年間減少で推移した。 利便性と住環境に問題がない既成住宅地域である。周辺人口の減少、高齢化等により、需要者は徐々に減少している。 個別的要因に変動はない。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間	-0.2 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司2C - 20550	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	門司2C - 11208	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	東7.5 m市道 南西2.5 m 角地		1 中専 (70,200)		
c	門司02C - 11402	北九州市門司区		更地	()	台形	北西4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
d	門司2C - 10503	北九州市門司区		建付地	()	正方形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	門司2C - 10452	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,160)		
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	() 51,645	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	57,383	100 [106.9]	53,679	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,700	
b	() 65,041	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,041	100 [120.0]	54,201	環境 0.0	54,200	
c	() 51,419	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,265	100 [95.7]	53,568	画地 0.0 行政 0.0	53,600	
d	() 39,510	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,352	100 [75.1]	52,399	その他 0.0	52,400	
e	() 55,693	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	53,855	100 [99.8]	53,963	[100.0] 100	54,000	
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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	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： 53,700 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,479,952	495,388	1,984,564	1,671,680	312,884	(0.9750) 305,062	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	7,263,381 円 (39,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 中専	60 %	200 %	200 %	186 ㎡	9.0 m x 21.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K ・ 約 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 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300	1.0	105,300
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300	1.0	105,300
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		210,600				210,600
年額支払賃料						210,600 円 x 12ヶ月 =				2,527,200 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,527,200 円 x 4.0 % 円 x % =				101,088 円
以上計 + a+ - -										2,426,112 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						210,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,022 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 %) 210,600 円 x 96.0 % x 0.2563 =				51,818 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,479,952 円 (13,333 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司2C(賃) - 21150	1,207 (1,181)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,223	対象基準階の 月額実質賃料 1,196 円/㎡
b	門司2C(賃) - 10751	1,169 (1,121)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,186	月額支払賃料 (1,170 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	102,400 円	25,600,000 x	0.4 %
維持管理費	101,088 円	2,527,200 x	4.0 %
公租公課	土地 23,100 円	査定額	
	建物 217,600 円	25,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	495,388 円 (	2,663 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	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,671,680 円 (8,988 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,479,952 円
総費用			495,388 円
純収益 -			1,984,564 円
建物等に帰属する純収益			1,671,680 円
土地に帰属する純収益 -			312,884 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			305,062 円 (1,640 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,263,381 円 (		39,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 2	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	4,010,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区清見 2 丁目 2 5 5 8 番 1 3 「清見 2 - 3 - 1 2」			地積 (m ²)	123	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 : 2.5	住宅 W 1	小規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域	北4.1 m 市道	水道、ガス、下水	門司港2.2 km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 20 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路条件が劣悪かつ傾斜地勢の既成住宅地域	街路	4 . 1 m市道	交通施設	門司港駅 北東2.2 km 法令 1 住居 (60,164) 規制 土砂災害警戒区域				
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司港地区の住宅地域を中心としつつも代替・競争の関係ある不動産は門司区一円の住宅地域であると思料する。近年の高齢化に伴い、住宅地需要の中心は平坦地で交通アクセスの良い地域に集まる傾向を強めており、その点において当該地域は市場競争力が劣り、需要は弱含みで推移している。土地取引の中心となる価格帯は一般に総額で 1,000 万円 ~ 1,500 万円であるが、傾斜地勢の住宅地の地価水準はこれを下回ると推察する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因を中心に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。したがって、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / 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 32,600 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²	変動状況要因の		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	〔一般的要因〕		令和 2 年 4 月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図れている。先行きは不透明。			
						〔地域要因〕		街路条件や傾斜地勢といった要因から相対的な市場競争力は弱い、価格水準は安定推移しており、当面は同様の傾向が続くと予測する。			
						〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司2C - 10601	北九州市門司区		更地	()	長方形	北西6 m市道		1低専 (50,80)				
b	門司02C - 20153	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.9 m市道		1住居 (60,196)				
c	門司02C - 20155	北九州市門司区		建付地	()	長方形	東6 m市道		1住居 (60,200) 関門景観形成地域				
d	門司02C - 20154	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	南東6.5 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	() 29,892	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,892	$\frac{100}{[98.9]}$	30,224	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	30,200			
b	() 36,309	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[95.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,424	$\frac{100}{[102.0]}$	35,710	0.0 0.0 0.0	35,700			
c	() 31,190	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,557	$\frac{100}{[110.3]}$	40,396	0.0	40,400			
d	() 39,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,096	$\frac{100}{[111.4]}$	44,072	0.0	44,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -3.0	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 -0.25	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 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 +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 +4.0	交通・接近 +2.0	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
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： 32,600 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			既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象不動産は画地規模が小さく、駐車場のレイアウトが困難であり賃貸用不動産の想定が現実的ではない為、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 2 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
北九州門司(県) - 3	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	7,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区大字猿喰字間谷 1 3 7 番				地積 (m ²)	386	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)		
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間に農家住宅のほか、倉庫等が混在する農家集落地域	南3.6 m 市道	水道、下水	門司4.4 km	(その他) (40,60)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する農家住宅地域	街路	3.6 m市道	交通施設	門司駅南東方4.4 km 法令「調区」(40,60) 規制 土砂災害警戒区域		
地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存し、地縁的選好性が強く需要者が限定的で、地価は下落傾向で推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は農業従事者や、当該圏域に地縁的選好性を有する個人がほとんどを占める。需給関係は、対象近隣地域が市街化調整区域内に存することから、需要は弱く、土地のみで600万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2,000万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	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、自己所有による農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であるので収益還元法は適用しなかった。比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,200 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	北九州の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。門司区の人口は減少傾向にある。			
	- 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 / m ²					門司区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。			
変動率	年間	-1.6 %	半年間	%	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司2C - 11304	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道		「調区」 (40,60)		
b	小倉南2C - 10402	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北6m市道 南東4m 準角地		「調区」 (50,60)		
c	小倉南2C - 10809	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	西6m市道		「調区」 (40,60)		
d	小倉南2C - 10450	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東3.5m市道		「調区」 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,424	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,352	100 [76.3]	18,810	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,800	
b	() 15,164	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	15,179	100 [82.2]	18,466	環境 0.0	18,500	
c	() 36,836	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	38,697	100 [170.2]	22,736	画地 0.0	22,700	
d	() 25,333	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [84.6]	29,944	100 [151.3]	19,791	行政 0.0 その他 0.0	19,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +14.0	環境 -30.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +18.0	環境 +40.0	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 +1.0	交通・接近 +11.0	環境 +35.0	画地 -14.5	行政 -1.0	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： 18,900円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の農家住宅が多い市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

鑑定評価書（令和 2 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, 大和不動産鑑定株式会社. Includes address: 北九州門司(県) - 4, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 羽田 成利.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4)鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 17 日), (6)路線価 (令和 2 年1月) 49,000 円/㎡, (2)実地調査日 (令和 2 年 7 月 1 日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main detailed table with multiple rows (1-10) covering: (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) 代表標準地, (9) 指から基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes specific details like '戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域', '北九州門司(県) - 7', and '61,700 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	門司2C - 11208	北九州市門司区			建付地	()	ほぼ台形	東7.5 m市道 南西2.5 m 角地		1中専 (70,200)				
b	門司2C - 11206	北九州市門司区			建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 角地		1中専 (70,200)				
c	門司2C - 11105	北九州市門司区			更地	()	長方形	東6.5 m市道		1住居 (60,200)				
d	門司02C - 11401	北九州市門司区			更地	()	長方形	南東4 m私道 北東4 m 準角地		1住居 (70,160) 居住誘導区域内				
e	-					()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 65,041	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,041	$\frac{100}{[107.8]}$	60,335	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 57,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	56,292	$\frac{100}{[89.1]}$	63,178		60,300 63,200				
c	() 66,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,671	$\frac{100}{[110.0]}$	60,610		60,600				
d	() 55,866	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	55,202	$\frac{100}{[88.2]}$	62,587		62,600				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-10.0
c	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	-1.0 0.0	環境 その他	+10.0
d	正常	% / 月 -0.02	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-10.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,400 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		戸建住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 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
北九州門司(県) - 5	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	45,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区泉ヶ丘 1 0 1 番 9 「泉ヶ丘 1 - 8」				地積 (m ²)	677	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 1.5 : 1	共同住宅 RC 5	中層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 23 m、規模 700 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	J R 門司駅南方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
(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	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	49,300 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	同一需給圏は門司区内の比較的平坦地勢の住宅地域一円である。需要者は賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家も含まれる。直近一年間の需給動向を見ると、前半は戸建物件を中心に比較的堅調であったが、後半は新型コロナウイルスの影響で土地取引が減少し、停滞感が強まっている。近時、共同住宅地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣及び類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 4 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。周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 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	
	門司 - 1 公示価格 89,900 円 / m ²	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [135.7]	[100.0] 100	66,500	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +33.0 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	- 前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,300 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	門司区の人口は減少傾向で、高齢化率が約 38% である。土地取引件数及び住宅着工戸数とも横這い傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	昨年 5 月時点の対象基準地自体の取引事例や近隣地域の直近の取引事例等を検討した結果、地価はほぼ横這いで推移している。	
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司2C - 11303	北九州市門司区		建付地	()	台形	南東6 m市道 東6 m 準角地		1 中専 (70,200)		
b	門司2C - 11107	北九州市門司区		更地	()	台形	東6 m市道 北2 m 準角地		1 中専 (70,200)		
c	門司2C - 11105	北九州市門司区		更地	()	長方形	東6.5 m市道		1 住居 (60,200)		
d	門司2C - 21152	北九州市門司区		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	門司2C - 11307	北九州市門司区		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 87,455	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	85,740	100 [101.9]	84,141	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	84,100	
b	() 60,027	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [80.8]	75,257	100 [108.2]	69,554	環境 0.0 画地 0.0	69,600	
c	() 66,671	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	66,671	100 [100.0]	66,671	行政 0.0	66,700	
d	() 67,876	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,876	100 [100.0]	67,876	その他 0.0	67,900	
e	() 77,564	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	77,564	100 [112.2]	69,130	[100.0] 100	69,100	
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 +5.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	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： 68,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)	
	17,846,136	3,508,284	14,337,852	12,864,100	1,473,752	(0.9507) 1,401,096	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	33,359,429 円 (49,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	230.00	S 6 F		1,320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	677㎡	36.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は49㎡程度である。			有効率の理由	89.1% 地域における標準的な有効率である。	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	230.00	85.0	195.50	1,270	248,285	1.0		248,285	
							1.0		248,285	
2 ~ 4	住宅	230.00	90.0	207.00	1,287	266,409	1.0		266,409	
							1.0		266,409	
5 ~ 6	住宅	200.00	90.0	180.00	1,300	234,000	1.0		234,000	
							1.0		234,000	
~										
~										
計		1,320.00	89.1	1,176.50		1,515,512			1,515,512	1,515,512
年額支払賃料					1,515,512 円 x 12ヶ月 = 18,186,144 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					18,186,144 円 x 4.0 % + 円 x % = 727,446 円					
以上計 + a+ - -					17,458,698 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,515,512 円 x 96.0 % x 1.00 % = 14,549 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 %) 1,515,512 円 x 96.0 % x 0.2563 = 372,889 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					17,846,136 円 (26,361 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	門司2C(賃) - 11101	1,763 (1,763)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [137.0]	100 [100.0]	1,355	対象基準階の 月額実質賃料 1,316 円/㎡
b	門司2C(賃) - 21150	1,207 (1,181)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,277	月額支払賃料 (1,287 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	788,000 円	197,000,000 x	0.4 %
維持管理費	545,584 円	18,186,144 x	3.0 %
公租公課	土地 106,200 円	査定額	
	建物 1,674,500 円	197,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	197,000 円	197,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	197,000 円	197,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,508,284 円 (	5,182 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	197,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 1,320.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,864,100 円 (19,002 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,846,136 円	
総費用		3,508,284 円	
純収益 -		14,337,852 円	
建物等に帰属する純収益		12,864,100 円	
土地に帰属する純収益 -		1,473,752 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,401,096 円 (2,070 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	33,359,429 円 (	49,300 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 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, 藤村不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州門司(県) - 6, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 藤村 吉次 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,100 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 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 17 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 北九州市門司区光町 1 丁目 3 0 4 番 5. (2) 近隣地域: 東 150 m, 西 100 m, 南 100 m, 北 150 m. (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 57,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、門司区内の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。 (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 変動率 年間 -1.0%, 半年間 %.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司2C - 11301	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)				
b	門司2C - 10452	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,160) 宅造区域 土砂災害警戒区域				
c	門司2C - 11307	北九州市門司区		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)				
d	門司2C - 11308	北九州市門司区		建付地	()	不整形	西4 m市道		準住居 (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	() 55,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,120	$\frac{100}{[96.8]}$	56,942	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	56,900			
b	() 55,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,855	$\frac{100}{[94.8]}$	56,809	画地 0.0 行政 0.0	56,800			
c	() 77,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,564	$\frac{100}{[135.3]}$	57,327	その他 0.0	57,300			
d	() 57,510	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	63,900	$\frac{100}{[112.0]}$	57,054	その他 0.0	57,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	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 -8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 -10.0	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： 57,100 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2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
北九州門司(県) - 7	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	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	90,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	北九州市門司区上馬寄1丁目2番25「上馬寄1-2-16」				地積(㎡)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	門司1.9km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 120m、南 120m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 17m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	大里地区の上質な住宅地域	街路	5m市道	交通施設	門司駅 南西方1.9km	法令 1中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	モデルプロジェクト再配置計画による商業施設及び住宅地開発の概要が明らかになり、今後は事業の進捗とともに大里地区一円の市場競争力が一層に高まると予測するが、雇用環境の変化等の中長期的な懸念材料は残る。						
(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	92,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	51,900 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	同一需給圏は門司区の大里地区一円の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区在住または門司区に地縁を有するエンドユーザーが中心と見られる。住宅市場では一般に利便性・安全性・快適性が優先され、大里地区では高齢化の進行と、昨今の自然災害に対する意識の高まりから平坦部の土地の選好が強まっており、同一需給圏内の住宅市場価格は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は総額で概ね4000万円台、土地は1500万～2000万円程度で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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る。収益目的で新たに土地を取得する例は少なく、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。したがって、比準価格を重視し収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化 交通 環境 画地 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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	[]		標準化 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		価格変動状況要因	一般的要因	令和2年4月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図れている。先行きは不透明。			
	継続 新規	前年標準価格			88,500 円/㎡		地域要因	元来、堅調な需要に支えられており、今後はモデルプロジェクト再配置計画が具体化した事を受けて市場競争力は更に高まると予測する。
- 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		個別的要因	特段の変動要因はない。			
標準地番号	門司 - 1	公示価格	89,900 円/㎡					
変動率	年間	+2.0%	半年間	+0.4%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司02C - 10105	北九州市門司区		建付地	()	長方形	北西6m市道		近商 (90,200)				
b	門司2C - 11306	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南東6m市道		1住居 (60,200)				
c	門司02C - 20157	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	東6m市道		1住居 (60,200)				
d	門司02C - 20156	北九州市門司区		建付地	()	不整形	南8m市道		1中専 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 124,739	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	125,999	100 [114.5]	110,043	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	110,000			
b	() 105,993	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	105,993	100 [115.6]	91,689	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	91,700			
c	() 95,535	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	103,371	100 [105.1]	98,355	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	98,400			
d	() 93,690	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	118,968	100 [102.0]	116,635	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	117,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		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				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +2.0
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 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +1.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +3.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -19.2	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： 92,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成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)	
	2,937,789	603,988	2,333,801	1,834,930	498,871	(0.9750) 486,399	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	11,580,929 円 (51,900 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	99.00	L S 2 F		198.00		
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 %	223 ㎡	13.0 m x 17.0 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	ファミリータイプ、平均専有面積 50 ㎡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 (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)	
~	住宅	99.00	100.0	99.00	1,260	124,740	1.0	124,740	1.0	124,740	
~	住宅	99.00	100.0	99.00	1,260	124,740	1.0	124,740	1.0	124,740	
~											
~											
計		198.00	100.0	198.00		249,480				249,480	
年額支払賃料						249,480 円 x 12ヶ月 =				2,993,760 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により十分担保されているため計上しない				=	0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,993,760 円 x 4.0 % 円 x % =				=	119,750 円
以上計 + a+ - -										=	2,874,010 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						249,480 円 x 96.0 % x 1.00 % =				=	2,395 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 %) 249,480 円 x 96.0 % x 0.2563 =				=	61,384 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				=	0 円
総収益 + + +						2,937,789 円 (13,174 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	門司 2 C (賃) - 10751	1,169 (1,121)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,543	対象基準階の 月額実質賃料 1,261 円/㎡
b	門司 0 2 C (賃) - 20150	807 (807)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	100 [92.0]	100 [101.0]	1,099	月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
c	門司 0 2 C (賃) - 20151	926 (898)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	100 [89.0]	100 [103.0]	1,247	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	112,400 円	28,100,000 x	0.4 %
維持管理費	149,688 円	2,993,760 x	5.0 %
公租公課	土地 46,900 円	査定額	
	建物 238,800 円	28,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,100 円	28,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,100 円	28,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	603,988 円 (	2,708 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	28,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 198.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,834,930 円 (8,228 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,937,789 円
総費用			603,988 円
純収益 -			2,333,801 円
建物等に帰属する純収益			1,834,930 円
土地に帰属する純収益 -			498,871 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			486,399 円 (2,181 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,580,929 円 (		51,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 8	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	5,250,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区黒川東 2 丁目 1 2 0 9 番 1 3 「黒川東 2 - 1 3 - 2 6」			地積 (m ²)	166	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1 : 1	住宅 W 1	一般住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	門司港 4 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模			165 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	行き止まりや曲折した道路が多い住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	門司港駅 南東方 4 km 法令 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	門司区郊外にある一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特に大きな変動要因がない地域であり今後も現状のまま推移するものと予測されるが、交通利便性と需給状況から地価は未だ下落基調と予測する。						
(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	31,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区郊外の住宅地域一円で、主たる需要者は、地縁的選好性を有し、戸建住宅を建築することを目的とした一次取得者が中心である。交通利便性・生活利便性に劣る住宅地域であり、同一需給圏内に新興の宅地分譲地の供給等もあることから、依然として需要は減退基調にあると考察される。取引価格帯は、土地のみの取引で 5 0 0 万円前後、土地・中古建物総額で 1 , 0 0 0 万円前後が中心となっているが、取引件数自体は少ない。							
(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、自用の戸建住宅が建ち並ぶ門司区郊外の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 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 32,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	景気は、個人消費等に弱さがみられベ - スがやや鈍化しており、不動産市場は、取引の二極化、個別化が進展している。
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²					一般的	地域	近隣地域の価格水準に影響を与える価格形成要因等の新たな発生はないが、平坦地と比較し、需給動向から、地価は下落基調にある。
	変動率	年間	-2.8 %	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	門司2C - 10301	北九州市門司区		建付地	()	長方形	西5 m市道 東3.8 m 二方路		1中専 (70,200)					
b	門司2C - 10303	北九州市門司区		更地	()	ほぼ台形	東4 m市道 南西3.5 m 角地		「調区」 (50,60)					
c	門司02C - 11502	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.1 m市道		1中専 (60,200) 居住促進地域					
d	門司02C - 21450	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南36 m県道		1住居 (60,200) 居住誘導区域内					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 31,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,854	$\frac{100}{[98.0]}$	31,484	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	31,500				
b	() 30,227	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,808	$\frac{100}{[93.9]}$	31,744	0.0 0.0 0.0	31,700				
c	() 26,970	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	34,194	$\frac{100}{[108.2]}$	31,603	0.0	31,600				
d	() 27,059	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,924	$\frac{100}{[86.2]}$	31,234	0.0	31,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-2.0 -2.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -1.0	街路 行政	0.0 -7.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+3.0 +3.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	-2.0 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	0.0 0.0	環境 環境	+5.0 +5.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+10.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-20.0 -20.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、門司区郊外にある自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、小規模画地が多く収益物件としての利用が不向きであるため、収益還元法の採用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2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
北九州門司(県) 5 - 1	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	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区西海岸2丁目10番6「西海岸2-3-21」				地積(㎡)	1,719	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)準防 (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	1:1.5	事務所兼倉庫 S 2	国道沿いに低層店舗、事業所等が建つ商業地域	北西18 m 国道	水道、ガス、下水	門司港1 km		
	範囲	東 130 m、西 125 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、			規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形		
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記 特になし		街 1.8 m 国道	交通 門司港駅 南西方1 km	法令 準工(70,200)準防	規制	
	地域要因の将来予測	門司港地区にある幹線道路沿いの商業地域である。商業的集積度は低く繁華性にやや欠ける。特に大きな変動要因がない地域であるが、共同住宅用地としての需要もあり、地価は安定的に推移するものと予測する。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,300 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
	収益還元法	収益価格	28,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は門司区及び隣接する小倉北区内の幹線道路沿線の商業地域である。主たる需要者は、主として全国又は福岡県内で店舗展開している事業法人が中心である。近隣地域は幹線道路沿いの路線商業地域であるが、事業所等も混在し商業的集積度はやや低い。また近隣地域周辺は、利便性の良さから近年、共同住宅も見られ、マンション素地としての需要もある。一方で、業種・業態により取引価格は一律ではないため、取引の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの商業地であるが、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。これに対し、商業地の市場性を反映した比準価格は実証的である。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、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 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 61,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 成 要 要 因 因 の の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染拡大に伴う内外経済の急減速から個人消費にも弱さが見られ、インバウンド需要等は減少している。			
	- 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)	門司港地区の幹線道路沿いの商業地であるが、交通利便性が比較的良好で、周辺では、物流倉庫地、共同住宅地等の需要がある。			
変動率 年間 +0.2 % 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2C - 10410	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北東42 m国道		準工 (60,200)	
b	小倉北2C - 11106	北九州市小倉北区		更地	()	台形	南19 m市道 西1.7 m 角地		2住居 (60,200)	
c	門司02C - 10109	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西15 m市道 北東18 m 南東7.5 m 南西7.5 m 四方路		1住居 (80,200)	
d	小倉北02C - 21553	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北東22.5 m市道 南東2.8 m 角地		近商 (100,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 61,870	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	61,870	100 [101.5]	60,956	街路 0.0 交通・接近 0.0	61,000
b	() 45,330	100 [60.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.3]	83,666	100 [124.7]	67,094	環境 0.0	67,100
c	() 55,700	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	58,693	100 [96.8]	60,633	画地 0.0	60,600
d	() 69,044	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [90.2]	76,775	100 [123.0]	62,419	行政 0.0 その他 0.0	62,400
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 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0		
			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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0		
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -11.0	環境 +29.0		
			画地 -9.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	14,308,842	3,071,108	11,237,734	8,939,700	2,298,034	(0.9493) 2,181,524	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	49,580,091 円 (28,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	900.00	S 1 F		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工準防	70 %	200 %	200 %	1,719 ㎡	35.0 m x 48.0 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	地域の標準的使用と同じ			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	900.00	100.0	900.00	1,344	1,209,600	4.0	4,838,400	2.0	2,419,200
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		1,209,600		4,838,400		2,419,200
年額支払賃料					1,209,600 円 x 12ヶ月 = 14,515,200 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					14,515,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 725,760 円					
以上計 + a+ - -					13,789,440 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,838,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 45,965 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 %) 2,419,200 円 x 95.0 % x 0.2060 = 473,437 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					14,308,842 円 (8,324 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	門司02C(賃) - 11501	1,374 (1,328)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,388	対象基準階の 月額実質賃料 1,395 円/㎡
b	門司2C(賃) - 11303	1,527 (1,527)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [109.0]	100 [100.0]	1,401	月額支払賃料 (1,344 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	645,000 円	129,000,000 x	0.5 %
維持管理費	580,608 円	14,515,200 x	4.0 %
公租公課	土地 491,000 円	査定額	
	建物 1,096,500 円	129,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,071,108 円 (	1,787 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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	129,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,939,700 円 (5,201 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,308,842 円	
総費用		3,071,108 円	
純収益 -		11,237,734 円	
建物等に帰属する純収益		8,939,700 円	
土地に帰属する純収益 -		2,298,034 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,181,524 円 (1,269 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	49,580,091 円 (	28,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 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
北九州門司(県) 5 - 2	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	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	40,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区吉志 1 丁目 1 9 1 0 番 1 「吉志 1 - 3 3 - 1 7」				地積 (m ²)	283	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	
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 S 2	小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域	南西 25 m 市道	水道、下水	門司 7.1 km	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 市道	交通施設	門司駅南東方 7.1 km 法令 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。現下の経済情勢等を映じて、市況は楽観視できる状況にはないが、恵まれた立地や背後住宅地との関係性等から、地価は当面、概ね横ばい圏内での推移が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区を中心に小倉南区等の一部を含む圏域にて形成される商業地域を中心とした地域で、典型的な市場参加者は同圏域で店舗兼共同住宅の取得を考える個人等と把握される。小倉南区等に控える大型商業施設等への顧客流出等を映じた商況悪化の影響等が敬遠されて慎重な向きも指摘されるが、背後住宅地との関係や共同住宅地転用への期待の高まり等から、近年、地価安定化傾向が顕現化している。不動産取引の中心となる価格帯は一概に指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等の不確実性を有しており、この点より本件の場合は比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。以上より本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、さらに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +13.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	門司 5 - 10					50,500		
	公示価格 61,500 円 / m ²	[100.0] 100	100	100	[97.0] 100			
		100	[100.0]	[118.2]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-							
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100	100	[] 100			
		100	[]	[]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円 / m ²		価格変動形成要因	変動状況	要因	世界経済の減速や消費増税の影響に加え、新型肺炎感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなっており、不確実性が一段と高まる傾向に。	内 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	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	門司2C - 11309	北九州市門司区		底地	()	不整形	北西11 m国道 北東3 m 南西2 m 三方路		準工 (70,200)		
b	門司02C - 10103	北九州市門司区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北西18 m市道 南西6 m 角地		1住居 (70,200)		
c	門司2C - 10402	北九州市門司区		建付地	()	不整形	北11 m県道 東2 m 角地		1住居 (60,200)		
d	門司2C - 10501	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ正方形	南東23.6 m県道 北東4.5 m 角地		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
e	門司2C - 20750	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(66,873) 66,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,873	$\frac{100}{[128.5]}$	52,041	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	50,500	
b	(61,396) 61,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	61,457	$\frac{100}{[111.9]}$	54,921	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	53,300	
c	() 44,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	65,133	$\frac{100}{[116.7]}$	55,812	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	54,100	
d	() 39,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,174	$\frac{100}{[69.3]}$	55,085	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	53,400	
e	() 75,705	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,823	$\frac{100}{[131.8]}$	52,218	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 [97.0] 100	50,700	
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 -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 0.00	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 +10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 +15.0	画地 -14.5	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +15.0	環境 +10.0	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： 52,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に所在しており、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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,571,251	1,400,760	5,170,491	4,686,490	484,001	(0.9746) 471,707	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	10,969,930 円 (38,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	283 ㎡	24.0 m x 31.0 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	地域において標準的と解される店舗併設の共同住宅（1階：店舗、2階・3階：単身もしくは夫婦世帯向け賃貸住宅）建物を想定。			有効率の理由	93.3 %	建物用途・構造等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	150.00	90.0	135.00	1,400	189,000	4.0	756,000
							2.0	378,000
2 ~ 3	住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
							1.0	185,250
~								
~								
計		450.00	93.3	420.00		559,500		1,126,500
								748,500
年額支払賃料				559,500 円 x 12ヶ月 =				6,714,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので、計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,714,000 円 x 5.0 % + 円 x % =				335,700 円
以上計 + a+ - -								6,378,300 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,126,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =				10,702 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 %) 748,500 円 x 95.0 % x 0.2563 =				182,249 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円
総収益 + + +				6,571,251 円 (23,220 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	門司02C(賃) - 11501	1,374 (1,328)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [132.0]	<u>100</u> [80.0]	1,355	対象基準階の 月額実質賃料 1,464 円/㎡
b	門司2C(賃) - 11102	1,761 (1,689)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [126.0]	<u>100</u> [100.0]	1,441	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	門司2C(賃) - 20202	1,605 (1,600)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [116.0]	<u>100</u> [100.0]	1,488	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	354,500 円	70,900,000 x	0.5 %
維持管理費	268,560 円	6,714,000 x	4.0 %
公租公課	土地 33,300 円	査定額	
	建物 602,600 円	70,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,400,760 円 (	4,950 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	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	0.9746
(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	70,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,686,490 円 (16,560 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,571,251 円	
総費用		1,400,760 円	
純収益 -		5,170,491 円	
建物等に帰属する純収益		4,686,490 円	
土地に帰属する純収益 -		484,001 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		471,707 円 (1,667 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	10,969,930 円 (	38,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 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
北九州門司(県) 5 - 3	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	25,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	144,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区港町 8 3 番「港町 6 - 9」				地積 (m ²)	(179)	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 : 3	店舗兼住宅 W 2	中低層の観光施設、飲食店等が混在する商業地域	北西 13 m 市道	水道、ガス、下水	門司港 170 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 60 m、北 20 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 20 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	1 3 m 市道	交通施設	門司港駅 北東方 170 m	法令規制	商業 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測	事務所、飲食店等が混在する門司港レトロ周辺の商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。新型コロナウイルスの影響により観光客が減少、地価は下落基調へと転じ、先行きは不透明な状況にある。							
(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	146,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	104,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を愛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。門司港地区では、門司港駅のリニューアルを受け観光客は増加傾向にあったが、コロナの影響による店舗の休業等もあり観光客は減少し、これを受け、地価は下落基調へと転じた。近隣地域周辺においては、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、門司港レトロ周辺の商業地域で利便性も良く立地条件に優れるが、賃貸物件は古いものが多く価格形成基盤が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にある。そこで本件では、門司港地区等の類似地域内に存する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 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 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 / 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 145,000 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	門司区の商業地需要は立地条件による二極化が進展しており、また、観光地及び飲食店街ではコロナによるマイナスの影響が認められる。			
	- 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		要因		(地域)	門司港駅のリニューアルを受け観光客は増加傾向にあったが、コロナの影響により観光客は減少し、先行きは不透明な状況にある。			
	代表標準地 標準地番号	標準地	要因		(個別的)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m ²	要因						
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司02C - 10105	北九州市門司区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		近商 (90,200)		
b	門司2C - 10205	北九州市門司区		更地	()	不整形	南西8 m市道		商業 (100,400)		
c	門司2C - 10203	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	南9 m市道 東10.5 m 角地		商業 (100,400)		
d	門司2C - 11104	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南23 m県道 東5 m 角地		商業 (100,400)		
e	門司2C - 11302	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 角地		近商 (100,300)		
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	() 124,739	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,739	100 [74.9]	166,541	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	167,000	
b	() 51,114	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [63.0]	81,133	100 [55.4]	146,449	画地 0.0 行政 0.0	146,000	
c	() 65,227	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	70,364	100 [51.2]	137,430	その他 0.0	137,000	
d	() 157,807	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	150,292	100 [89.3]	168,300		168,000	
e	() 143,698	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	139,792	100 [87.1]	160,496	[100.0] 100	160,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -17.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 -38.0	画地 -37.0	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 -14.0	環境 -38.0	画地 +3.0	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 -15.0	環境 0.0	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 +1.0	交通・接近 -12.0	環境 0.0	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： 146,000 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)	
	4,968,348	1,111,500	3,856,848	3,014,550	842,298	(0.9742) 820,567	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	18,649,250 円 (104,000 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	125.00	S 2 F		250.00		
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 %	179 ㎡	7.5 m x 23.5 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階フロア貸し			有効率の理由	85.0 %	低層店舗ビルとしては標準的

(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	125.00	80.0	100.00	2,400	240,000	4.0	960,000	2.0	480,000
~ 2	店舗	125.00	90.0	112.50	1,600	180,000	4.0	720,000	2.0	360,000
~										
~										
計		250.00	85.0	212.50		420,000		1,680,000		840,000
年額支払賃料						420,000 円 x 12ヶ月 =				5,040,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,040,000 円 x 5.0 % + 円 x % =				252,000 円
以上計 + a+ - -										4,788,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,680,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				15,960 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 %) 840,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				164,388 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						4,968,348 円 (27,756 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	門司2C(賃) - 20201	1,823 (1,818)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	2,532	対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡
b	門司2C(賃) - 20202	1,605 (1,600)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	2,378	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	217,500 円	43,500,000 x	0.5 %
維持管理費	252,000 円	5,040,000 x	5.0 %
公租公課	土地 185,300 円	査定額	
	建物 369,700 円	43,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,111,500 円 (	6,209 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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	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	43,500,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,014,550 円 (16,841 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,968,348 円
総費用			1,111,500 円
純収益 -			3,856,848 円
建物等に帰属する純収益			3,014,550 円
土地に帰属する純収益 -			842,298 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			820,567 円 (4,584 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	18,649,250 円 (		104,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 北九州システム鑑定. Row 1: 北九州門司(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 土手 栄治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 38,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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. Values include dates (令和 2 年 7 月 1 日, 17 日), price types (正常価格), and rates (78,000 円/㎡, 倍).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 1:2, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は門司区の商業地一円である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い2事例の価格の中層値を重視し他の価格を関連づけて求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, etc.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司02C - 10101	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	西15 m市道		1住居 (70,200)		
b	門司2C - 11202	北九州市門司区		底地	()	ほぼ長方形	南西27 m市道 北西13 m 角地		準工 (70,200)		
c	門司2C - 21250	北九州市門司区		建付地	()	不整形	南東15 m国道		近商 (90,300)		
d	門司2C - 11302	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)		
e	門司2C - 10206	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 85,563	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,563	$\frac{100}{[84.6]}$	101,138	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	101,000	
b	() 103,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	100,187	$\frac{100}{[102.7]}$	97,553	画地 0.0 行政 0.0	97,600	
c	() 43,052	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	99,259	$\frac{100}{[101.0]}$	98,276	その他 0.0	98,300	
d	() 143,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	141,162	$\frac{100}{[99.0]}$	142,588	その他 0.0	143,000	
e	() 66,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	69,931	$\frac{100}{[71.3]}$	98,080	$[100.0]$ 100	98,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 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 +1.0	環境 -2.0	画地 -10.0	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	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： 100,000 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)
	15,171,174	3,019,279	12,151,895	10,923,300	1,228,595	(0.9500) 1,167,165	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	27,143,372 円 (69,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	170.00	S	6 F	1,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	389 ㎡	15.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 15.2 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51㎡である。			有効率の理由	88.3 %	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 ~ 1	店舗	170.00	80.0	136.00	1,934	263,024	4.0	1,052,096
							2.0	526,048
2 ~ 4	住宅	170.00	90.0	153.00	1,350	206,550	1.0	206,550
							1.0	206,550
5 ~ 6	住宅	170.00	90.0	153.00	1,350	206,550	1.0	206,550
							1.0	206,550
~								
~								
計		1,020.00	88.3	901.00		1,295,774		2,084,846 1,558,798
年額支払賃料					1,295,774 円 x 12ヶ月 = 15,549,288 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					15,549,288 円 x 5.0 % + 円 x % = 777,464 円			
以上計 + a+ - -					14,771,824 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,084,846 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,806 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 %) 1,558,798 円 x 95.0 % x 0.2563 = 379,544 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					15,171,174 円 (39,000 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	門司2C(賃) - 11102	1,761 (1,689)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,900	対象基準階の 月額実質賃料 2,023 円/㎡
b	門司02C(賃) - 21250	1,823 (1,818)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	2,145	月額支払賃料 (1,934 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	795,000 円	159,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	466,479 円	15,549,288 ×	3.0 %
公租公課	土地 88,300 円	査定額	
	建物 1,351,500 円	159,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	159,000 円	159,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	159,000 円	159,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,019,279 円 (	7,762 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(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	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	159,000,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² × 1,020.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	10,923,300 円 (28,080 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,171,174 円	
総費用		3,019,279 円	
純収益 -		12,151,895 円	
建物等に帰属する純収益		10,923,300 円	
土地に帰属する純収益 -		1,228,595 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,167,165 円 (3,000 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	27,143,372 円 (	69,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2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
北九州門司(県) 5 - 5	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	99,200,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	北九州市門司区原町別院4番7外「原町別院4-23」				地積(㎡)	740	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	2:1	店舗 S1	低層店舗、営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域	北西27m 国道、南西側道	水道、ガス、下水	門司900m		
	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 20m、		規模	700㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	低層の路線商業系の店舗を中心に病院や自動車関連営業所が混在	街路	2.7m国道	交通施設	門司駅 南西方900m	法令 近商(80,200)準防 規制
地域要因の将来予測	国道3号沿線に総合病院や飲食店舗等の立地が進み、自動車交通量が増加していることから今後とも路線商業地として発展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	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	116,000 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門司区の商業地域。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。景気回復の遅れを反映し、門司区においても新規店舗の出店計画は少なかったが、新規出店も見られた。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、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 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	
	北九州門司(県) 5 - 7	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.2]	[101.0] 100	134,000	0.0 街路 交通 0.0 域 交通 要 環境 -18.0 0.0 行政 +10.0 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 134,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	北九州の経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力のもとで厳しい状況が続いている。個人消費は大幅に減少している。			
	- 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	国道3号沿線は、車両通行量も多く発展的に推移している。		
変動率 年間 0.0% 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。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司2C - 11302	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)		
b	門司2C - 11309	北九州市門司区		底地	()	不整形	北西11 m国道 北東3 m 南西2 m 三方路		準工 (70,200)		
c	門司2C - 11104	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南23 m県道 東5 m 角地		商業 (100,400) 関門景観形成地域		
d	門司2C - 11202	北九州市門司区		底地	()	ほぼ長方形	南西27 m市道 北西13 m 角地		準工 (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	() 143,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	141,162	$\frac{100}{[101.9]}$	138,530	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
b	() 66,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,873	$\frac{100}{[58.8]}$	113,730		140,000	
c	() 157,807	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	150,292	$\frac{100}{[109.8]}$	136,878		115,000	
d	() 82,554 103,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	100,187	$\frac{100}{[74.9]}$	133,761		138,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			135,000	
									[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	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 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -40.0
			画地 +2.0	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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	行政 +10.0	その他 0.0	
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 +7.0	環境 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	行政	その他	
			画地	行政	その他	行政	その他				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 136,000 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)
	9,936,696	2,082,100	7,854,596	3,970,890	3,883,706	(0.9742) 3,783,506	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	85,988,773 円 (116,000 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	400.00	S 1 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	740 ㎡	38.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しを想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	2,100	840,000	4.0	3,360,000
~							2.0	1,680,000
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		840,000		3,360,000 1,680,000
年額支払賃料					840,000 円 x 12ヶ月 = 10,080,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					管理費の徴収は無いことを想定した。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					10,080,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 504,000 円			
以上計 + a+ - -					9,576,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,360,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,920 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 %) 1,680,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 328,776 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					9,936,696 円 (13,428 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	門司2C(賃) - 11303	1,527 (1,527)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,181	対象基準階の 月額実質賃料 2,179 円/㎡
b	門司2C(賃) - 11302	1,236 (1,236)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,060	月額支払賃料 (2,100 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	286,500 円	57,300,000 x	0.5 %
維持管理費	504,000 円	10,080,000 x	5.0 %
公租公課	土地	690,000 円	査定額
	建物	487,000 円	57,300,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,082,100 円 (	2,814 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(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	57,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,970,890 円 (5,366 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,936,696 円
総費用			2,082,100 円
純収益 -			7,854,596 円
建物等に帰属する純収益			3,970,890 円
土地に帰属する純収益 -			3,883,706 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,783,506 円 (5,113 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	85,988,773 円 (		116,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2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
北九州門司(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	61,300,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区柳町2丁目216番1外「柳町2-4-11」				地積(㎡)	393	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					
	1:3.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC7	小規模小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	門司300m	(その他) (100,400)					
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 50m、北 30m			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 10m、奥行 約 30m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	門司区のうち大里地区の中心商業地域	街路	8m市道	交通施設	門司駅東方300m	法令規制	商業(100,400) 防火			
	地域要因の将来予測	旧来からの駅前商業地域で、小売店舗などの繁華性は低下傾向にあるが、付近の人口は減少していない。門司駅に近いこともあって、店舗等から高度利用を図るマンション化が期待され、潜在的に土地需要は安定している。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗併用住宅地				(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	158,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	124,000 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、門司区の商業地域である。需要者の中心は、門司区に営業基盤を有する事業者又は地元不動産開発業者等が想定される。門司区内の人口は減少しているが、柳町地区は門司駅前に近く、人口が微増若しくは横ばい傾向にあり、潜在的に低金利と投資意欲の高まりから用途変更に伴う取引も見られる。ただ、新型コロナウイルス感染症の影響により小売店舗等の繁華性の衰退は否めない。											
(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、中型スーパーを中心とする旧来からの商業地域である。JR門司駅に近い商業地域など類似地域において複数の取引事例を収集し得たため、比準価格は市場性を反映している。一方、基準地周辺では店舗の新築賃貸物件の供給が少なく、適正な賃料水準と需要者数の把握が困難な状況にある。本件では、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、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)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	北九州門司(県) 5 - 7	[100.0]	100	100	[100.0]	150,000						
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	150,000						
	118,000 円/㎡	100	[105.0]	[74.9]	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 157,000 円/㎡			価格変動形成要因	(一般的要因)	門司区は門司駅と門司港駅を核とし、狭いエリアでの市場としての特性を備え、背後人口の減少により商業地は収益性が低下傾向にある。						
	- 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)	門司駅前は、繁華性が低下傾向にあるが、人口は減少していない。立地条件から潜在的に高度利用が期待され、土地需要は堅調である。						
	変動率	年間	-0.6 %	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	門司02C - 10102	北九州市門司区		建付地	()	不整形	南東6 m市道		1住居 (70,200)				
b	門司2C - 11302	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)				
c	門司02C - 10101	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	西15 m市道		1住居 (70,200)				
d	門司2C - 11202	北九州市門司区		底地	()	ほぼ長方形	南西27 m市道 北西13 m 角地		準工 (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	() 118,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.5]}$	143,707	$\frac{100}{[77.0]}$	186,632	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	187,000			
b	() 143,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	141,162	$\frac{100}{[76.9]}$	183,566	画地 0.0 行政 0.0	184,000			
c	() 85,563	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,563	$\frac{100}{[69.0]}$	124,004	その他 0.0	124,000			
d	() 82,554 103,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	100,187	$\frac{100}{[70.9]}$	141,307	その他 0.0	141,000			
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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -17.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.5	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 -7.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 0.0	環境 -25.0	画地 +3.0	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： 158,000 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)
	25,182,293	5,362,100	19,820,193	17,631,000	2,189,193	(0.9534) 2,087,177	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	48,539,000 円 (124,000 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	250.00	R C 6 F		1,500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業	100 %	400 %	400 %	393 ㎡	11.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 8.0 m
防火						特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階・2階共にフロア貸し、3～6階：ワンルーム			有効率の理由	86.7 %	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	250.00	75.0	187.50	2,250	421,875	4.0	1,687,500	
							2.0	843,750	
2 ~	店舗	250.00	85.0	212.50	1,800	382,500	4.0	1,530,000	
							2.0	765,000	
3 ~ 6	共同住宅	250.00	90.0	225.00	1,500	337,500	1.0	337,500	
							1.0	337,500	
~									
~									
計		1,500.00	86.7	1,300.00		2,154,375		4,567,500	
								2,958,750	
年額支払賃料				2,154,375 円 x 12ヶ月 =					25,852,500 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				25,852,500 円 x 5.0 % 円 x % =					1,292,625 円
以上計 + a+ - -									24,559,875 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,567,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =					43,391 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 %) 2,958,750 円 x 95.0 % x 0.2060 =					579,027 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				25,182,293 円 (64,077 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	門司02C(賃) - 21201	1,800 (1,800)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,105	対象基準階の 月額実質賃料 2,335 円/㎡
b	門司2C(賃) - 20201	1,823 (1,818)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,399	月額支払賃料 (2,250 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	1,350,000 円	270,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,034,100 円	25,852,500 x	4.0 %
公租公課	土地 143,000 円	査定額	
	建物 2,295,000 円	270,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,362,100 円 (	13,644 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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)	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	270,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 1,500.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	17,631,000 円 (44,863 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			25,182,293 円
総費用			5,362,100 円
純収益 -			19,820,193 円
建物等に帰属する純収益			17,631,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,189,193 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,087,177 円 (5,311 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	48,539,000 円 (		124,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2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
北九州門司(県) 5 - 7	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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区大里戸ノ上1丁目401番2 「大里戸ノ上1-4-17」				地積(㎡)	95	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	店舗 S 2	小規模小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西15m 県道、南東側道	水道、ガス、下水	門司560m	(その他)	(100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 160m、南 30m、北 10m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、奥行 約 10m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業(100,400) 防火		
地域要因の将来予測	背後人口減少等、足元商圈規模の縮小が続いており商業地本来の収益力は低下する一方、最寄り駅等の利便性に優位な立地条件を備えており、今後は経済情勢によるものの中高層共同住宅適地としての需要を期待する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	81,100 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	対象不動産は商業地域の中心部からやや外れた小売店舗地であり、同一需給圏は門司区及び小倉北区の近隣型商業地域で、中心となる需要者は個人事業者または不動産業者等と史料する。背後人口の減少が続く足元商圈の消費需要は減退傾向を強め不動産市場への参入が弱含む一方で、最寄り駅の利便性等の立地に優位な土地については転用を視野に入れた取引が見られる。取引相場については立地条件や規模等により値幅が広く中心価格帯を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	自営目的での取得が取引の中心となることから賃料収入よりも販売収入が重視され、取引に当たっては不動産相場が重要な判断基準となることから複数の取引事例を基に市場の実情を反映した比準価格が最も説得力を有すると思料する。一方の収益価格は賃料収入と投下資本額との関係が希薄であり、かつ用途転用のポテンシャルを反映し難く説得力は乏しい。したがって比準価格を重視し、収益価格を関連付けて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	令和2年4月からのコロナウイルス禍は未だ収束に至っていないが経済情勢の早期回復に向けて政策が図れている。先行きは不透明。		
	- 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 門司 5 - 3 公示価格 118,000 円/㎡					恵まれた利便性、高容積率等の要件に鑑み中高層共同住宅地域へシフトすることが期待される。 特段の変動要因はない。		
変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司2C - 11302	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)				
b	門司02C - 20160	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.4 m市道		近商 (80,200)				
c	門司02C - 20161	北九州市門司区		建付地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (100,400)				
d	門司02C - 20158	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北西8 m市道		近商 (0,300)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 143,698	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	141,162	100 [118.6]	119,024	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	125,000			
b	() 119,763	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,559	100 [101.2]	120,118	画地 +5.0 行政 0.0	126,000			
c	() 140,282	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	140,282	100 [118.7]	118,182	その他 0.0	124,000			
d	() 107,645	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	110,974	100 [89.3]	124,271		130,000			
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 +0.03	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 +30.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 +30.0
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 +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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -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： 125,000 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)	
	2,733,804	598,094	2,135,710	1,787,940	347,770	(0.9742) 338,798	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	7,699,955 円 (81,100 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	70.00	S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	95 ㎡	10.0 m x 10.0 m	前面道路：県道 15.0 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			有効率の理由	90.0 %	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)		
~	店舗	70.00	90.0	63.00	2,300	144,900	4.0	579,600	1.0	144,900
~	店舗	70.00	90.0	63.00	1,430	90,090	4.0	360,360	1.0	90,090
~										
~										
計		140.00	90.0	126.00		234,990				939,960 234,990
年額支払賃料						234,990 円 x 12ヶ月 =				2,819,880 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により十分担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,819,880 円 x 5.0 % 円 x % =				140,994 円
以上計 + a+ - -										2,678,886 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						939,960 円 x 95.0 % x 1.00 % =				8,930 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 234,990 円 x 95.0 % x 0.2060 =				45,988 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,733,804 円 (28,777 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	門司2C(賃) - 11302	1,236 (1,236)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [74.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,758	対象基準階の 月額実質賃料 2,308 円/㎡
b	門司02C(賃) - 21201	1,800 (1,800)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,687	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	門司2C(賃) - 11102	1,761 (1,689)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [64.0]	100 [79.0]	100 [100.0]	3,483	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	129,000 円	25,800,000 x	0.5 %
維持管理費	140,994 円	2,819,880 x	5.0 %
公租公課	土地 57,200 円	査定額	
	建物 219,300 円	25,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,800 円	25,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,800 円	25,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	598,094 円 (	6,296 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	25,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,787,940 円 (18,820 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,733,804 円	
総費用		598,094 円	
純収益 -		2,135,710 円	
建物等に帰属する純収益		1,787,940 円	
土地に帰属する純収益 -		347,770 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		338,798 円 (3,566 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	7,699,955 円 (	81,100 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
北九州門司(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区新門司北2丁目4番2				地積 (㎡)	5,000	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)		
	1:2	倉庫 S 2	中規模倉庫、事業所等が見られる臨海工業地域	南25 m 道路	水道	門司8.1 km	(その他) 臨港地区		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m		標準的使用	倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 100 m、		規模	5,000 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m道路	交通 門司駅東方8.1 km	法令 工業 (60,200) 臨港地区	規制		
	地域要因の将来予測	物流施設が多い臨海部の工業地域である。既に工業地域として熟成しているが、周辺地区には、現在も北九州市が産業用地として分譲中の画地が存している。一定数の進出企業があり、地価は安定的に推移している。							
(3) 最有効使用の判定	倉庫地				(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	26,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北九州市及び近隣市町の工業地域である。需要者の中心は、地場に加え全国展開している物流事業者等が想定される。物流施設の需要が堅調であり、金利が低いことから、工業地の需要が従前より増えている。トラックのフェリー利用者数も堅調に推移している。地価は安定的に推移していると把握される。北九州市は、新門司北2丁目において、産業用地を分譲中である。								
(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、倉庫、事業所等が立地する臨海部の工業地域に存している。周辺地域では、現在も産業用地の分譲が進行している。本件では、門司区内の工業地域における複数の取引事例を収集し、標準価格の精度を確保し得た。一方、近隣地域は、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、標準価格を標準として、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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 其他
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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,100 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 0.0 % 半年間 %	価格形成要因	<p>(一般的要因) 景気は新型コロナウイルスの影響により悪化したが、各種政策が実施されている。輸出及び生産は減少している。</p> <p>(地域要因) 物流施設が多い臨海部の工業地域である。周辺で北九州市の産業用地分譲が進んでいる。進出企業があり、地価は安定的に推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司2C - 10201	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200)		
b	門司2C - 20250	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西19 m道路		工業 (60,200)		
c	門司2C - 10701	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		工専 (60,200)		
d	門司2C - 20951	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南8.6 m市道		工専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,904	$\frac{100}{[100.0]}$	25,904	街路 交通・ 0.0	25,900	
b	() 24,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,993	$\frac{100}{[95.0]}$	26,308	接近 環境 0.0	26,300	
c	() 21,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,209	$\frac{100}{[80.2]}$	26,445	画地 行政 0.0	26,400	
d	() 19,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,567	$\frac{100}{[76.5]}$	25,578	その他 0.0	25,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	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 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
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 0.0	環境 -19.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は、流通業務を目的とする画地規模が中規模の工業地域であることから、自己使用の倉庫等が大部分であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ