

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 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	9,590,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 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 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	北九州市八幡東区榎田1丁目593番39 「榎田1-9-3」				地積(㎡)	219	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)	
(2)近隣地域	1:1	住宅W1	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	八幡5.2km		
	範囲	東 50m、西 100m、南 150m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 17m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	高台の住宅団地	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方5.2km	法令規制 1住居(60,200)
地域要因の将来予測	現状の使用が継続し、地域要因に大きな変動は認められない。小高い丘陵地の古い造成団地であり、建替えは殆どなく、地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、八幡東区、小倉北区の住宅地一円と判定される。需要者の中心は、区内及び市内の企業従事者世帯と考えられる。八幡東区東部の平坦地の住宅地の需要は多い。対象基準地は八幡東区東部に位置するが、小高い丘陵地の古い住宅団地であり、幹線道路からの進入に難があるため需要は少ない。土地の中心価格帯は950万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	丘陵地の戸建住宅団地であるため、共同住宅等の賃貸物件は無く、自己所有の持家中心の地域である。賃貸市場は未成熟で自用目的の取引が支配的である。よって、収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、当該地域の実情、需給動向、前年基準地価格及び周辺の基準地価格等の変動率も参考に、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 []	100 []	[] 100			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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,500 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調であったが、令和2年初頭のコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。			
	- 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)	高台の古い住宅団地であるため住宅需要の減退が考えられる。地価水準は下落傾向にある。			
変動率		年間 -1.6 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因については、特に変動要因は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東02C - 11301	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	八幡東02C - 10501	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南東7.5 m市道		1 住居 (60,200)		
c	八幡東02C - 10999	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道		2 住居 (70,200)		
d	八幡東02C - 11205	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南2.3 m道路 北東1.5 m 準角地		1 住居 (70,160) 宅地造成工事規制		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,278	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,487	100 [117.4]	44,708	街路 0.0 交通・接近 0.0	44,700	
b	() 44,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	49,007	100 [114.4]	42,838	環境 0.0 画地 0.0	42,800	
c	() 37,119	100 [70.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	54,650	100 [129.7]	42,136	行政 0.0	42,100	
d	() 40,346	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	39,587	100 [80.8]	48,994	その他 0.0	49,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	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 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +11.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +14.0	環境 -23.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,800 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,800 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 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区大宮町 1 2 7 7 番 1 2 「大宮町 1 7 - 2」			地積 (m ²)	138	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)				
	1.2 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び高台の既成住宅地域	南東 3.5 m 市道	水道、ガス、下水	枝光 1.1 km	(その他) 宅造規制区域 (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 11 m、規模			140 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢の地域に位置する旧来からの住宅地域である。	街路	3.5 m 市道	交通施設	J R 枝光駅東方 1.1 km 法令 1 中専 (60,160) 宅造規制区域				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、傾斜地勢の地域に位置する旧来からの住宅地域であり、大きな変化は見られない。住宅地域としての利便性等においてやや劣るため、需要は減退傾向にある。									
(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	26,500 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	16,400 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する八幡東区の居住者である。近隣地域は、街路条件をはじめとして生活上の利便性において劣る面を有しているため、当該地域の住宅地需要は相対的に低くなっている。当該地域内での土地取引は少ないが、取引される価格帯は、1 4 0 m ² 程度の土地で 3 5 0 万円程度が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存在する取引事例の中から事例適格要件を備える事例を選択し、その事例を適切に補修正し試算した。収益価格は、元本としての土地価格に見合った賃料収益が見込めないことなどの理由から、低位のものとなった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、さらに周辺公示地等との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	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 26,200 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	八幡東区は高齢化及び人口減少傾向が続いているが、地価は持ち直し傾向にある。今後新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。				
	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	地域要因行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%	個別的要因	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西02C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南2.4 m市道		1住居 (60,160)		
b	八幡東02C - 11407	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m私道 北1.6 m 二方路		1住居 (60,160) 宅造工事規制区域		
c	八幡東02C - 10402	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1中専 (60,200) 宅造工事規制区域		
d	八幡西02C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北東25 m 二方路		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	() 24,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,243	$\frac{100}{[100.8]}$	26,035	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	26,000	
b	() 25,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	26,411	$\frac{100}{[98.8]}$	26,732	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	26,700	
c	() 29,649	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,649	$\frac{100}{[110.8]}$	26,759	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	26,800	
d	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,709	$\frac{100}{[112.4]}$	26,431	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	26,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -5.0	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 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	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 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,517,219	303,072	1,214,147	1,116,630	97,517	(0.9750) 95,079	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	2,263,786 円 (16,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 宅造規制区域	60 %	200 %	160 %	138 ㎡	12.5 m x 11.0 m	前面道路：市道 3.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約 3 0 ㎡。			有効率 の理由	100.0 %	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,085	65,100	1.0	65,100
2 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,085	65,100	1.0	65,100
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		130,200		130,200
年額支払賃料					130,200 円 x 12ヶ月 = 1,562,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化していない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されている。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					1,562,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 78,120 円			
以上計 + a+ - -					1,484,280 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					130,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,237 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 %) 130,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 31,702 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					1,517,219 円 (10,994 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東 0 2 C (賃) - 11403	1,016 (1,016)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,091	対象基準階の 月額実質賃料 1,109 円/㎡
b	八幡東 0 2 C (賃) - 11498	1,178 (1,178)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,127	月額支払賃料 (1,085 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	46,872 円	1,562,400 x	3.0 %
公租公課	土地 8,300 円	査定額	
	建物 145,300 円	17,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	303,072 円 (	2,196 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	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,116,630 円 (8,092 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,517,219 円	
総費用		303,072 円	
純収益 -		1,214,147 円	
建物等に帰属する純収益		1,116,630 円	
土地に帰属する純収益 -		97,517 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		95,079 円 (689 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,263,786 円 (	16,400 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	古澤不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	48,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	北九州市八幡東区西丸山町796番26「西丸山町10-13」				地積(㎡)	235	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	東7m市道	水道、ガス、下水	八幡2.3km	(その他)宅造規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、			規模	230㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7m市道	交通施設	JR八幡駅 南東方 2.3km 法令 1住居(60,200)宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、明確な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。傾斜地勢の住宅地域のため需要は低く、地価水準は若干弱含みで推移している。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する八幡東区の居住者である。近隣地域は、旧来からの住宅地域で、公共利便施設の配置も比較的良好であるが、緩やかな傾斜地勢であることから不動産需要は若干低い。取引価格の中心価格帯は、規模、類型等により、ある程度のバラツキはあるが、中古物件で総額1700万円程度となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存在する取引事例の中から事例適格要件を備える事例を選択し、その事例を適切に補修正し試算した。収益価格は、元本としての土地価格に見合った賃料収益が見込めないことなどの理由から、若干低位のものとなった。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、さらに周辺公示地等との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		地 街路交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100		地 街路交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,800 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	八幡東区は高齢化及び人口減少傾向が続いているが、地価は持ち直し傾向にある。今後新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%		当該地域は、傾斜地勢の住宅地域であるが、八幡東区の中心部に比較的近いこと等により、地価下落は歯止め傾向にある。	
							不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東02C - 10298	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北16 m市道 東2.6 m 角地		1住居 (70,200)		
b	八幡東02C - 10501	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南東7.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	八幡東02C - 11302	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	東15 m市道		1住居 (60,200)		
d	八幡東02C - 11496	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 南東4.5 m 準角地		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	() 40,618	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	42,310	100 [86.4]	48,970	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,000	
b	() 44,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	49,007	100 [93.1]	52,639	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	52,600	
c	() 40,462	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,583	100 [84.0]	48,313	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,300	
d	() 52,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	50,857	100 [103.8]	48,995	行政 0.0 その他 0.0	49,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	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 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	3,530,155	692,658	2,837,497	2,507,520	329,977	(0.9750) 321,728	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	7,660,190 円 (32,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	135.00	L S 2 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	15.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K タイプを想定。専有面積は約 4 5 ㎡。			有効率 の理由	100.0 %	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,122	151,470	1.0	151,470	1.0	151,470
2 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,122	151,470	1.0	151,470	1.0	151,470
~										
~										
計		270.00	100.0	270.00		302,940				302,940
年額支払賃料						302,940 円 x 12ヶ月 =				3,635,280 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されている。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,635,280 円 x 5.0 % 円 x % =				181,764 円
以上計 + a+ - -										3,453,516 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						302,940 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,878 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 302,940 円 x 95.0 % x 0.2563 =				73,761 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,530,155 円 (15,022 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 11402	1,182 (1,133)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,139	対象基準階の 月額実質賃料 1,147 円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 11496	1,226 (1,200)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	1,154	月額支払賃料 (1,122 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	153,600 円	38,400,000 x	0.4 %
維持管理費	109,058 円	3,635,280 x	3.0 %
公租公課	土地 26,800 円	査定額	
	建物 326,400 円	38,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,400 円	38,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,400 円	38,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	692,658 円 (	2,947 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	38,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 270.00 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	2,507,520 円 (10,670 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,530,155 円
総費用			692,658 円
純収益 -			2,837,497 円
建物等に帰属する純収益			2,507,520 円
土地に帰属する純収益 -			329,977 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			321,728 円 (1,369 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,660,190 円 (		32,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	5,500,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 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 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区山王 2 丁目 9 5 5 番 1 1 「山王 2 - 1 4 - 3 4」			地積 (㎡)	110	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	南西 5.6 m 市道	水道、ガス、下水	スペースワールド 1.1 km	(その他) 宅造工事規制区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、		規模	105 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし。		街 路	5 . 6 m市道	交通 施設	スペースワールド駅 東方 1.1 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 宅造工事規制区域		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、熟成した住宅地域である。地域要因については、現在、格別の変動は認められず、今後もほぼ現状を維持して推移するであろうと予測される。取引市場の値動きから推して、圏内の需給は概ね均衡している。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	33,600 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一円であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。取引市場の需給は、市況から推して、ほぼ均衡状態にあるものと推察され、物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。圏内の市場の相場については、規模や類型、建物の築年などによって、取引価格に相当程度バラツキがあるため判断が困難な状況である。今後は、新型コロナウイルス感染症の取引市場への影響に留意する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、当該基準地と住宅地としての品等が類似する事例を採用し得たため、説得力を有する価格を試算できたものと判断した。収益価格は、低層の共同住宅を想定して収益性からの検証を行なったものである。本件の試算価格の調整・検証にあたっては、収益性よりも居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑みて、比準価格を重視し収益価格を参酌の上で近傍類似の公示地の価格との均衡にも十分に留意して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 0.0 準 交 通 0.0 化 環 境 0.0 補 画 地 0.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0	地 街 路 +2.0 域 交 通 -3.0 要 環 境 +7.0 因 行 政 0.0 其 他 0.0
	八幡東	- 13	[100.0]	100	100	[100.0]	50,000		
	公示価格		100	[100.0]	[105.9]	100			
	52,900 円 / ㎡								
(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 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	
	-		100	100	[]				
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]				
	円 / ㎡	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 50,000 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	〔一般的要因〕	北九州地区の経済は、緩やかに拡大していたが、今後は、リスク要因としての新型コロナウイルス感染症の影響に留意する必要がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域要因〕	当該近隣地域には、現在のところ特筆すべき地域要因の変動は認められない。周辺付近では、近年、比較的高値の取引が見られる。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕	格別の個別的要因の変動は見当たらない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡東02C - 10501	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南東7.5 m市道		1住居 (60,200)					
b	八幡東02C - 11301	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1低専 (50,80)					
c	八幡東02C - 11496	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 南東4.5 m 準角地		近商 (100,200)					
d	八幡東02C - 11205	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南2.3 m道路 北東1.5 m 準角地		1住居 (70,160) 宅地造成工事規制					
e	戸畑02C - 10802	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	南西5.4 m市道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 44,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,007	$\frac{100}{[99.9]}$	49,056	街路 0.0 交通・接近 0.0	49,100				
b	() 52,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,487	$\frac{100}{[93.0]}$	56,438	環境 0.0	56,400				
c	() 52,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	56,508	$\frac{100}{[108.9]}$	51,890	画地 0.0	51,900				
d	() 40,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,587	$\frac{100}{[76.2]}$	51,951	行政 0.0	52,000				
e	() 52,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	55,084	$\frac{100}{[109.3]}$	50,397	その他 0.0 [100.0] 100	50,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 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 +10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 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 -5.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,602,518	326,510	1,276,008	1,116,630	159,378	(0.9750) 155,394	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,699,857 円 (33,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,146	68,760	1.0	68,760
2 ~ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,146	68,760	1.0	68,760
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		137,520		137,520
年額支払賃料				137,520 円 x 12ヶ月 = 1,650,240 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				1,650,240 円 x 5.0 % + 円 x % = 82,512 円				
以上計 + a+ - -				1,567,728 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				137,520 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,306 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 %) 137,520 円 x 95.0 % x 0.2563 = 33,484 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				1,602,518 円 (14,568 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 11508	1,129 (1,127)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,140	対象基準階の 月額実質賃料 1,149 円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 11506	1,204 (1,201)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]	1,157	月額支払賃料 (1,146 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	66,010 円	1,650,240 x	4.0 %
公租公課	土地	12,600 円	査定額
	建物	145,300 円	17,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	326,510 円 (	2,968 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,116,630 円 (10,151 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,602,518 円	
総費用		326,510 円	
純収益 -		1,276,008 円	
建物等に帰属する純収益		1,116,630 円	
土地に帰属する純収益 -		159,378 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		155,394 円 (1,413 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,699,857 円 (	33,600 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	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡東(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 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 14日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区東山1丁目1170番24 「東山1-5-2」				地積(㎡)	240	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(60,100)	
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び旧来からの既成住宅地域	北東4.5m市道	水道、ガス、下水	八幡4km	(その他) 宅造工事規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 200m、南 150m、北 250m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	八幡駅 東方4km	法令 2低専(60,100) 規制
	地域要因の将来予測	緩傾斜地勢にあるやや閑静な住宅地域であるが、近接する新興の大型開発団地に比し選好度は劣り、需要は弱含みである。価格形成要因に格別な変動はない。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区の東部寄りの比較的閑静な住宅地域であるが、道路幅員がやや狭く車輛の離合等が困難である。需要者は、同区内のサラリーマンを中心とする一次取得者等である。新規に開発する土地も少なく、北方約500mには北九州市内有数の閑静な大規模団地が存し、現在も開発が進行中であり、当近隣地域の土地取引は低位で推移している。土地は240㎡程度で1,500万円程度が取引の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の住宅地域であるため、自用目的の取引が支配的であり、単身者向けのアパート等も混在しているが収益物件は少なく、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やや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	北九州八幡東(県) - 7	[101.0]	100	100	[100.0]	60,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[100.0]	60,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	78,700 円/㎡	100	[100.0]	[131.3]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	一般的要因	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある。地価は回復基調にあるが、傾斜地勢等の地域は下落に歯止めがかかってない。			
	継続 新規 前年標準価格 61,000 円/㎡				地域要因	やや高台に位置する比較的閑静な戸建住宅地域であり、取引は少ないが、地価下落は弱含みながら歯止め傾向にある。		
- 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	個別的要因	個別的要因に変動はない。				
公示価格 円/㎡				変動率 年間 0.0% 半年間 %				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東02C - 10196	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	北6 m市道 南6 m 二方路		1住居 (70,200)	
b	八幡東02C - 10599	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	北11 m市道		1住居 (60,200)	
c	八幡東02C - 11202	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道		2住居 (70,200)	
d	八幡東02C - 11496	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 南東4.5 m 準角地		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	() 61,817	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [77.5]	80,322	100 [127.5]	62,998	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	63,000
b	() 64,549	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,130	100 [106.0]	61,443	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	61,400
c	() 67,594	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	68,135	100 [111.1]	61,328	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	61,300
d	() 52,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	50,857	100 [83.2]	61,126	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	61,100
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 +0.08	街路 0.0 画地 -22.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +25.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -20.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,244,191	648,532	2,595,659	2,161,430	434,229	(0.9750) 423,373	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	10,080,310 円 (42,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2低専 宅造工事規制区域	60%	100%	100%	240㎡	12.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約40㎡			有効率 の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,160	139,200	1.0	139,200	1.0	139,200
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		278,400				278,400
年額支払賃料						278,400円 x 12ヶ月 =				3,340,800円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						3,340,800円 x 5.0 % 円 x % =				167,040円
以上計 + a+ - -										3,173,760円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						278,400円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,645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 %) 278,400円 x 95.0 % x 0.2563 =				67,786円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						3,244,191円 (13,517円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 11384	1,028 (1,028)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,028	対象基準階の 月額実質賃料 1,200円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 11387	1,209 (1,208)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,209	月額支払賃料 (1,160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	132,400 円	33,100,000 x	0.4 %
維持管理費	133,632 円	3,340,800 x	4.0 %
公租公課	土地 35,000 円	査定額	
	建物 281,300 円	33,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,100 円	33,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,100 円	33,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	648,532 円 (	2,702 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,100,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 240.00 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	2,161,430 円 (9,006 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,244,191 円	
総費用		648,532 円	
純収益 -		2,595,659 円	
建物等に帰属する純収益		2,161,430 円	
土地に帰属する純収益 -		434,229 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		423,373 円 (1,764 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,080,310 円 (	42,000 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	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	7,050,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 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 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区祇園原町338番7外「祇園原町11-8」				地積(㎡)	106	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1.2:1	住宅B3	一般住宅にアパートも見られる既成住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	八幡1.4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 170m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街区が整然とした一般住宅地域	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方1.4km	法令 1住居(60,200) 規制
地域要因の将来予測	現状の使用が継続しているが、地価水準より高値の取引も見られる。最近の経済情勢、周辺の不動産価格を反映して、地価水準は上昇の傾向で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	46,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区内及び八幡西区内北東部の住宅地一円と判定される。八幡東区は平坦地の宅地需要は多く、傾斜地の宅地需要は少ない。標準地が所在する地域は緩傾斜地内であるが、桃園地区の住宅団地の影響を受け、対象標準地の周辺地域では高い水準の取引価格も見られる。交通利便性、日常生活に必要なスーパー及び店舗等への接近が良い地域であるので、地価水準は上昇傾向である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の所在する地域は、古くからの既成住宅地で、共同住宅等も見受けられる。主として自己所有の戸建持家であり、居住環境を重視する観点から収益価格も低位に求められた。よって、比準価格を標準とし収益価格を参考に、また指定基準地価格との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州八幡東(県) - 7							
	前年指定基準地の価格	[101.1]	100	100	[100.0]	66,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	78,700 円/㎡	100	[100.0]	[119.7]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 66,100 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復基調であったが、令和2年初頭のコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。		
	- 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					〔地域要因〕	桃園地区の価格水準の高い新しい団地の影響が大きい。周辺地域の住宅地の取引価格は上昇傾向と判断した。	
	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		対象基準地の比準価格(円/㎡)	〔個別的要因〕
	標準地番号						個別的要因については、特に変動要因は認められない。	
	公示価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	[]	[]	[]	[]			
	変動率	年間 +0.6%	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡東02C - 10197	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1住居 (70,160)				
b	八幡東02C - 10502	北九州市八幡東区		底地	()	長方形	南東7 m市道		商業 (90,400)				
c	八幡東02C - 11202	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道		2住居 (70,200)				
d	八幡東02C - 10307	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	南東5.8 m市道 南西3 m 角地		1住居 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(67,333) 67,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	78,477	$\frac{100}{[114.0]}$	68,839	街路 0.0 交通・接近 0.0	68,800			
b	(49,057) 81,762	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,743	$\frac{100}{[131.3]}$	63,018	環境 0.0 画地 0.0	63,000			
c	() 67,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,135	$\frac{100}{[102.3]}$	66,603	行政 0.0	66,600			
d	() 74,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.8]}$	79,411	$\frac{100}{[113.8]}$	69,781	その他 0.0	69,800			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	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
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +11.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 +25.0	画地 -6.2	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： 68,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,421,664	280,960	1,140,704	927,260	213,444	(0.9750) 208,108	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	4,954,952 円 (46,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	50.00	L S 2 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	106㎡	11.0 m x 9.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 16㎡のワンルームタイプの共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段であるため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,220	61,000	1.0	61,000
2 ~	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,220	61,000	1.0	61,000
~								
~								
~								
計		100.00	100.0	100.00		122,000		122,000
年額支払賃料						122,000 円 x 12ヶ月 = 1,464,000 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)						保証金により充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,464,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 73,200 円		
以上計 + a+ - -						1,390,800 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						122,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,159 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 %) 122,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 29,705 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						1,421,664 円 (13,412 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 11398	1,371 (1,315)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,371	対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 11402	1,182 (1,133)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,182	月額支払賃料 (1,220 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	56,800 円	14,200,000 x	0.4 %
維持管理費	58,560 円	1,464,000 x	4.0 %
公租公課	土地 16,500 円	査定額	
	建物 120,700 円	14,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	14,200 円	14,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	14,200 円	14,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	280,960 円 (	2,651 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	14,200,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 100.00 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	927,260 円 (8,748 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,421,664 円
総費用			280,960 円
純収益 -			1,140,704 円
建物等に帰属する純収益			927,260 円
土地に帰属する純収益 -			213,444 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			208,108 円 (1,963 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,954,952 円 (		46,700 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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	79,600 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	北九州市八幡東区石坪町9番9「石坪町5-24」				地積(㎡)	199	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	八幡4.7km		
	範囲	東 60m、西 250m、南 200m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	旧電車通り背後の区画整然とした既存住宅地域	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方4.7km	法令 1住居(70,200)準防 規制
地域要因の将来予測	熟成した既存住宅地域として大きな要因変動は見込まれないが、当区では平坦地域の住宅地需要は底堅い。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区に広がる県道「大蔵到津線」背後を中心とした住宅地域の圏域である。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象地は八幡東区の住宅地の中では利便性が良好な平坦地域に立地し住宅地としての需要は底堅く、地価水準は堅調に推移している。市場の中心価格帯は規模により様ではないが、土地のみが1,500万円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属し、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算された。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性・利便性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し収益価格を考量して、さらに単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,700 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	北九州地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・住宅投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 八幡東 - 10 公示価格 79,400 円/㎡				地域要因	県道背後の利便性が良好な既存住宅地域であり、小倉・戸畑地区等へのアクセスの優位性も指摘され、地価は堅調に推移している。		
変動率		年間 +1.1%	半年間 +0.3%	個別的要因		個別的要因に変化はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東02C - 10306	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
b	八幡東02C - 10307	北九州市八幡東区		建付地	()	長方形	南東5.8 m市道 南西3 m 角地		1 住居 (70,200)		
c	八幡東02C - 11308	北九州市八幡東区		更地	()	台形	南西8 m市道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	八幡東02C - 10196	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	北6 m市道 南6 m 二方路		1 住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 70,122	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,262	100 [88.2]	79,662	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	79,700	
b	() 74,191	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [93.8]	79,411	100 [99.0]	80,213	環境 0.0	80,200	
c	() 65,928	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [82.4]	80,330	100 [100.0]	80,330	画地 0.0	80,300	
d	() 61,817	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [77.5]	80,402	100 [100.0]	80,402	行政 0.0 その他 0.0	80,400	
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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	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 -1.0	画地 -6.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 -1.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	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 -22.5	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 80,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,642,897	489,748	2,153,149	1,671,680	481,469	(0.9750) 469,432	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	11,176,952 円 (56,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	199 ㎡	13.5 m x 15.3 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 階建共同住宅（ファミリータイプ）を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,260	113,400	1.0	113,400	1.0	113,400
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,260	113,400	1.0	113,400	1.0	113,400
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		226,800		226,800		226,800
年額支払賃料						226,800 円 x 12ヶ月 = 2,721,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,721,600 円 x 5.0 % 円 x % = 136,080 円				
以上計 + a+ - -						2,585,520 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						226,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,155 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 %) 226,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 55,222 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 + + +						2,642,897 円 (13,281 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 10302	1,016 (1,016)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	1,283	対象基準階の 月額実質賃料 1,288 円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 10303	1,120 (1,073)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	1,270	月額支払賃料 (1,260 円/㎡)
c	八幡東02C (賃) - 10301	1,400 (1,400)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	1,299	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	81,648 円	2,721,600 x	3.0 %
公租公課	土地 36,900 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 ~	489,748 円 (	2,461 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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 (8,400 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,642,897 円
総費用			489,748 円
純収益 -			2,153,149 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 -			481,469 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			469,432 円 (2,359 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
			11,176,952 円 (56,200 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	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	70,900,000 円	1㎡当たりの価格	82,200 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 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	北九州市八幡東区榎田2丁目9番2外「榎田2-12-3」				地積(㎡)	863	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.5	共同住宅 R C 5F 1B	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西11m市道、背面道	水道、ガス、下水	八幡5km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 150m			標準的使用	中低層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 35m、			規模	850㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	古くからの既成住宅地域	街路	11m市道	交通施設	八幡駅 東方5km 法令 1住居(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	小倉北区に近く、周辺の昭和町、茶屋町、石坪町等の取引の中には、高めの水準の取引事例も見られる。当該地域は北九州市の中央部付近に位置し、交通・生活の利便性が良く、地価水準は上昇の傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給権は、八幡東区、戸畑区及び八幡西区の住宅地域一円とした。対象基準地はバス通りを中心に進展した地域である。当該地域は戸建住宅、共同住宅を中心に店舗、医院等も見られる地域である。周辺の昭和町、茶屋町、石坪町等の不動産が高めの水準で取引されている。地域要因に大きな変動はないが、周辺の影響を受け地価水準は上昇の傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅地域であるが、店舗、医院等も見られる地域である。自用目的を主とする地域であるため、賃貸市場は弱含みで推移している。収益価格は比準価格に比べ、低く求められた。本件においては、取引事例より求めた実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を参考に、また、指定基準地価格との検討を踏まえ、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	標準地番号	-	時点修正	[]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100	[]	100				82,000	標準 交通 環境 画地 行政 其他	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	北九州八幡東(県) - 7	前年指定基準地の価格	78,700 円/㎡	[101.1]	100	[100.0]	100	[97.0]	100		82,000	標準 交通 環境 画地 行政 其他	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 81,600 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +0.7 %	半年間 %	要因	一般的	景気は緩やかな回復基調であったが、令和2年初頭のコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。					
								地域	住宅地域であるが、店舗、医院等も見られる。周辺地域の影響を受け、地価水準は上昇気味である。						
								個別的	個別的要因については、特に変動要因は認められない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東02C - 10303	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	北西8.7 m市道 南西5.8 m 二方路		近商 (100,200)		
b	八幡東02C - 11402	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)		
c	八幡東02C - 10196	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	北6 m市道 南6 m 二方路		1住居 (70,200)		
d	戸畑02C - 10604	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北11 m国道 東6.5 m 角地		近商 (90,300)		
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	(81,610) 81,610	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.6]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [94.0]	87,340	<u>100</u> [102.9]	84,879	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	() 103,043	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.1]</u> 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	103,146	<u>100</u> [122.9]	83,927		83,900	
c	() 61,817	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.7]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [77.5]	80,322	<u>100</u> [103.8]	77,382		77,400	
d	() 105,772	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.6]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	103,307	<u>100</u> [123.2]	83,853		83,900	
e	()	<u>100</u> []	<u>[]</u> 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0
			画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0	行政 +11.0	その他 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +11.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +4.0	行政 +1.0	その他 0.0	
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	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	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： 84,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	24,640,805	5,238,611	19,402,194	17,164,000	2,238,194	(0.9542) 2,135,685	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	50,849,643 円 (58,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	320.00	R C 5 F		1,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	863 ㎡	24.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	所在地域及び個別的要因を考慮し、R C 5 階建賃貸共同住宅を想定した。			有効率の理由	94.6 %	近隣地域内の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(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	320.00	90.3	289.00	1,310	378,590	1.0	378,590
							1.0	378,590
2 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,330	406,980	1.0	406,980
							1.0	406,980
3 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,340	410,040	1.0	410,040
							1.0	410,040
4 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,340	410,040	1.0	410,040
							1.0	410,040
5 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,340	410,040	1.0	410,040
							1.0	410,040
計		1,600.00	94.6	1,513.00		2,015,690		2,015,690
年額支払賃料				2,015,690 円 x 12ヶ月 = 24,188,280 円				
a 共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b 共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 12 台 x 12ヶ月 + = 1,152,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				24,188,280 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,209,414 円				
以上計 + a+ - -				24,130,866 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,015,690 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,149 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,015,690 円 x 95.0 % x 0.2563 = 490,790 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				24,640,805 円 (28,552 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東 0 2 C (賃) - 11498	1,178 (1,178)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,178	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	八幡東 0 2 C (賃) - 11502	1,627 (1,593)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,627	月額支払賃料 (1,330 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,120,000 円	280,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,013,611 円	25,340,280 x	4.0 %
公租公課	土地 165,000 円	査定額	
	建物 2,380,000 円	280,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	280,000 円	280,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	280,000 円	280,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,238,611 円 (	6,070 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	280,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,164,000 円 (19,889 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,640,805 円
総費用			5,238,611 円
純収益 -			19,402,194 円
建物等に帰属する純収益			17,164,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,238,194 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,135,685 円 (2,475 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	50,849,643 円 (		58,900 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	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡東(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	6,140,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 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 14日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区河内1丁目2610番17 「河内1-1-5」				地積(㎡)	345	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他)風致地区	
(2)近隣地域	不整形	住宅 W 2	中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域	北東11.5 m 県道	下水	枝光6 km		
	1.5:1							
	範囲	東 0m、西 0m、南 200m、北 200m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 16m、		規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形				
地域的特性	特記事項	貯水池側の地域で温泉施設等がある。	街路	11.5m 県道	交通施設	枝光駅 南東方6 km	法令「調区」(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存の住宅地域で、開発に制限等があり、需要は弱い。地価の下落は継続する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は地縁の選好性により八幡東区を中心に、北九州市全域に及び郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、当該近隣地域に居住する者及び利用する者並びにこれらに縁戚等のある関係者であり、域外のサラリーマン等の転入はほとんどない。当該市場に対する需要は弱く、取引の件数も少なく、相続や公共用地の買収による取引が散見される程度であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、リゾート型の貯水池等も存する市街化調整区域の農家住宅を中心とする既存の住宅地域で、市街地からも遠く、賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算出来なかった。比準価格は、稀少性がある市街化調整区域内等の取引事例を収集し、詳細に分析検討することにより価格形成のメカニズムを的確に反映し規範性は高い。以上より、比準価格を重視し、周辺地域の不動産の需給動向を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,500 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	-3.8 %	半年間	%
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
<p>〔一般的要因〕 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある。地価は回復基調にあるが、傾斜地勢等の地域は下落に歯止めがかかってない。</p> <p>〔地域要因〕 市街地から離れた市街化調整区域内の住宅地域は、域外からの需要はほとんどなく、需要の低下は継続している。</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	若松02C - 10509	北九州市若松区		更地	()	不整形	北東5 m市道 南東2 m 準角地		「調区」 (40,60) 風致地区	
b	八幡西02C - 10411	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北6 m市道		「調区」	
c	八幡西02C - 11408	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西12.7 m国道 南9 m 角地		「調区」 (80,200)	
d	八幡東02C - 10404	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北西2 m私道		1 中専 (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	() 12,364	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [72.7]	16,973	100 [100.5]	16,889	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,900
b	() 23,968	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,968	100 [126.3]	18,977	環境 0.0	19,000
c	() 27,304	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	29,743	100 [155.4]	19,140	画地 0.0	19,100
d	() 14,742	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [92.2]	15,989	100 [92.4]	17,304	行政 0.0 その他 0.0	17,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -27.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +33.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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 九銀不動産鑑定所北九州事務所. Row 1: 北九州八幡東(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 二村 吉則 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 84,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 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 evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land details, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price adjustments.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東02C - 10998	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北西19 m県道		商業 (90,400)	
b	八幡東02C - 11503	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北30 m国道 東8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他	
c	八幡東02C - 11499	北九州市八幡東区		底地	()	ほぼ整形	北西8 m市道 北東7.5 m 角地		商業 (100,400)	
d	八幡東02C - 11599	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	西12 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 133,086	$\frac{100}{[120.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,014	$\frac{100}{[105.1]}$	106,578	街路 0.0 交通・接近 0.0	107,000
b	() 89,594	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,941	$\frac{100}{[82.6]}$	106,466	環境 0.0	106,000
c	() 90,581 90,581	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	86,268	$\frac{100}{[81.9]}$	105,333	画地 0.0	105,000
d	() 82,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,089	$\frac{100}{[74.7]}$	107,214	行政 0.0 その他 0.0	107,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	その他	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +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 +0.15	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 -25.0		
			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 -5.0	交通・接近 +12.0	環境 -23.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 -30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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： 106,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の商業地であり、再調達原価の把握が困難であるため適用出来ない。							
(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)	
	12,767,065	2,868,342	9,898,723	9,142,000	756,723	(0.9534) 721,460	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	16,778,140 円 (74,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 5 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	226 ㎡	16.0 m x 13.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階は事務所、3 階以上は約 4 5 ㎡の共同住宅			有効率の理由	87.0 %	地域内において標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	160.00	80.0	128.00	2,250	288,000	5.0	1,440,000
2 ~	事務所	160.00	85.0	136.00	1,750	238,000	5.0	1,190,000
3 ~	共同住宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0	192,960
							1.0	192,960
4 ~	共同住宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0	192,960
							1.0	192,960
5 ~	共同住宅	160.00	90.0	144.00	1,340	192,960	1.0	192,960
							1.0	192,960
計		800.00	87.0	696.00		1,104,880		3,208,880
年額支払賃料						1,104,880 円 x 12ヶ月 = 13,258,560 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						13,258,560 円 x 5.0 % + 円 x % = 662,928 円		
以上計 + a+ - -						12,595,632 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,208,880 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,484 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 %) 578,880 円 x 95.0 % x 0.2563 = 140,949 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						12,767,065 円 (56,491 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東 0 2 C (賃) - 11389	2,280 (2,269)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,280	対象基準階の 月額実質賃料 2,259 円/㎡
b	八幡東 0 2 C (賃) - 11503	2,049 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,049	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	700,000 円	140,000,000 x	0.5 %
維持管理費	530,342 円	13,258,560 x	4.0 %
公租公課	土地 168,000 円	査定額	
	建物 1,190,000 円	140,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	140,000 円	140,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	140,000 円	140,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,868,342 円 (	12,692 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(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	140,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 800.00 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	9,142,000 円 (40,451 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,767,065 円
総費用			2,868,342 円
純収益 -			9,898,723 円
建物等に帰属する純収益			9,142,000 円
土地に帰属する純収益 -			756,723 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			721,460 円 (3,192 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	16,778,140 円 (		74,200 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	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	3,860,000 円	1㎡当たりの価格	75,600 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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	北九州八幡東区中央2丁目14番8「中央2-19-4」				地積(㎡)	51	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)防火	
	1:2	店舗W2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域	西7.6m市道	水道、ガス、下水	八幡1.6km	(その他) (100,456)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 20m、北 100m			標準的使用	低層店舗・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 6m、奥行 約 8m、			規模	50㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	アーケード商店街	街路	7.6m市道	交通施設	八幡駅東方1.6km 法令 商業(100,456)防火 規制	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、古くからの商業地域(アーケード商店街)である。現在、地域の変動を惹起する要因は特に見当たらないため、今後、当分の間は、概ね現状を維持するであろうと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗・事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	53,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者、広域的に事業展開している法人など区々である。圏内の商況は、土地の収益性や利用度などによって多様化しており、取引市場も概ね同様の傾向を呈しているものと判断される。近年の景況下、市場では物件によっては比較的高値の取引も見られたが、当該近隣地域の価格動向については、現在の繁華性などから推して、弱含み気味に推移しているものと思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、各事例の比準結果が概ね収斂したため、実証的かつ客観的な価格が試算できたものと判断した。収益価格は、低層の店舗等を想定して試算したが、各種の想定が困難な上、価格と賃料との相関関係がやや希薄であるため、低めの価格が試算されたと思われる。したがって、本件では、規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地の価格とのバランスにも十分に留意して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	北九州八幡東(県) 5 - 4							+10.0 0.0 +37.0 0.0 +5.0
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[100.0]	72,700		
	113,000 円/㎡	100	[100.0]	[158.2]	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 75,800 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因	〔一般的 要因〕	北九州地区の経済は、緩やかに拡大していたが、今後は、リスク要因としての新型コロナウイルス感染症の影響に留意する必要がある。			
	- 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〕	近隣地域は、変化に乏しく、地域要因に格別の変動要素は見当たらない。現況から推して、商況は、膠着状況であると思料される。		
	変動率	年間 -0.3%	半年間 %	〔個別的 要因〕		特筆すべき個別的要因の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡東02C - 11503	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	北30 m国道 東8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他					
b	八幡東02C - 11501	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	西7 m市道		近商 (90,200)					
c	八幡東02C - 11599	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	西12 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他					
d	八幡東02C - 10303	北九州市八幡東区		貸家 建付地	()	不整形	北西8.7 m市道 南西5.8 m 二方路		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	() 89,594	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,941	$\frac{100}{[112.4]}$	78,239	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	() 73,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,571	$\frac{100}{[94.0]}$	78,267		78,300				
c	() 82,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,089	$\frac{100}{[104.0]}$	77,009		77,000				
d	(81,610) 81,610	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	87,340	$\frac{100}{[108.2]}$	80,721		80,700				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 +2.0	環境 その他	+3.0
b	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	-1.0 -5.0	交通・接近 その他	0.0 +2.0	環境 その他	-2.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 +2.0	環境 その他	-2.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -6.0	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 -5.0	交通・接近 その他	-3.0 +2.0	環境 その他	+14.0
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： 78,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,554,035	335,777	1,218,258	1,094,940	123,318	(0.9742) 120,136	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	2,730,364 円 (53,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	50.00	S 2 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	500 %	456 %	51 ㎡	5.0 m x 10.0 m	前面道路：市道 7.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は事務所の鉄骨造2階建の建物を想定した。			有効率の理由	90.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	50.00	90.0	45.00	1,648	74,160	4.0	296,640
2 ~ 2	事務所	50.00	90.0	45.00	1,300	58,500	2.0	148,320
~							5.0	292,500
~								
~								
計		100.00	90.0	90.00		132,660		589,140
年額支払賃料						132,660 円 x 12ヶ月 = 1,591,920 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,591,920 円 x 5.0 % + 円 x % = 79,596 円		
以上計 + a+ - -						1,512,324 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						589,140 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,597 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 %) 148,320 円 x 95.0 % x 0.2563 = 36,114 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						1,554,035 円 (30,471 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 11503	2,049 (1,966)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,708	対象基準階の 月額実質賃料 1,685 円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 11504	2,160 (2,155)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [100.0]	1,662	月額支払賃料 (1,648 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	79,000 円	15,800,000 x	0.5 %
維持管理費	63,677 円	1,591,920 x	4.0 %
公租公課	土地 27,200 円	査定額	
	建物 134,300 円	15,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	15,800 円	15,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,800 円	15,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	335,777 円 (	6,584 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	15,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 100.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	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	1,094,940 円 (21,469 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,554,035 円	
総費用		335,777 円	
純収益 -		1,218,258 円	
建物等に帰属する純収益		1,094,940 円	
土地に帰属する純収益 -		123,318 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		120,136 円 (2,356 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	2,730,364 円 (	53,500 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 九銀不動産鑑定所北九州事務所. Row 1: 北九州八幡東(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 二村 吉則 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 50,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates in Heisei and Reiwa, and price types like 'Normal Price'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows. Includes details on location (北九州市八幡東区山王 1 丁目 2 番 2 外), area (682 ㎡), and various valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東02C - 11401	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西15.2 m市道 北東1.9 m 角地		商業 (90,400)		
b	八幡東02C - 10505	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	南18 m市道 東6 m 角地		1住居 (80,200)		
c	八幡東02C - 11405	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8.3 m市道		商業 (90,400)		
d	八幡東02C - 11206	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 南東3.6 m 二方路		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 92,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,287	$\frac{100}{[134.4]}$	76,850	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	79,200	
b	() 82,173	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,258	$\frac{100}{[80.4]}$	99,823	画地 +3.0 行政 0.0	103,000	
c	() 42,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,931	$\frac{100}{[82.7]}$	73,677	その他 0.0	75,900	
d	() 86,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,473	$\frac{100}{[113.8]}$	74,229	その他 0.0	76,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -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
c	正常	% / 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 +1.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,112,965	1,321,020	4,791,945	3,146,220	1,645,725	(0.9742) 1,603,265	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	36,437,841 円 (53,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S 1 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	682 ㎡	27.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 46.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一階店舗（一棟貸し）			有効率の理由	100.0 %	地域内において標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	300.00	100.0	300.00	1,780	534,000	5.0	2,670,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		534,000		2,670,000
年額支払賃料					534,000 円 x 12ヶ月 = 6,408,000 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)					保証金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					6,408,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 320,400 円			
以上計 + a+ - -					6,087,600 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,670,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,365 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,112,965 円 (8,963 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 11393	1,159 (1,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,159	対象基準階の 月額実質賃料 1,787 円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 11301	2,039 (2,038)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,942	月額支払賃料 (1,780 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	227,000 円	45,400,000 x	0.5 %
維持管理費	256,320 円	6,408,000 x	4.0 %
公租公課	土地 361,000 円	査定額	
	建物 385,900 円	45,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,400 円	45,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,400 円	45,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,321,020 円 (	1,937 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	45,400,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	3,146,220 円 (4,613 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,112,965 円	
総費用		1,321,020 円	
純収益 -		4,791,945 円	
建物等に帰属する純収益		3,146,220 円	
土地に帰属する純収益 -		1,645,725 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,603,265 円 (2,351 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	36,437,841 円 (	53,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡東(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	37,600,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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 14日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2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	北九州市八幡東区中央2丁目2番4外「中央2-7-23」				地積(㎡)	327	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火	
	台形 1:2	店舗兼医院 RC 2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27 m 県道	水道、ガス、下水	八幡1.6 km	(その他) その他(100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗・事務所住宅併用地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 25 m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ整形		
	地域的特性	特記事項	旧電車通り沿いの商業地域	街路	2.7 m 県道	交通施設	八幡駅 南東方1.6 km 法令 商業(100,500) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続し地域要因に格段の変動は認められないが、一般的要因により地価の下落傾向に歯止めがかかると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所住宅併用地				(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	117,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	83,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として八幡東区内の街路条件等がやや優る普通商業地域である。需要者は地場を中心に事業を展開する法人等であるが、アーケード街等で小売店舗を営む個人事業者層も想定される。郊外の大型店舗の開発により商圏及び商況は影響を受けているが、需給動向は比較的堅調で地価は下げ止まりかつ上昇傾向にある。取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見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	比準価格は、取引事例の稀少性により対象基準地と類似の取引事例により比較検討したもので、市場性を反映した価格を得られた。収益価格は、純利益を資本還元して求めており理論的価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いが、当近隣地域の事業形態は多種多様であるので、純然とした収益性の把握は困難である。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価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/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(8) 公価標準価格と格しをた	標準地番号	5 - 1				115,000	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]			
(8) 公価標準価格と格しをた	115,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	-						内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	円/㎡	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 113,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にある。地価は概ね回復基調にあり、価格形成要因の優る商業地は上昇傾向にある。		
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 八幡東 5 - 1 公示価格 115,000 円/㎡								
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +1.8%	半年間 0.0%					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八幡東02C - 11502	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北8 m市道		商業 (90,400) 居住誘導区域 その他					
b	八幡東02C - 10102	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m市道 北西2 m 二方路		商業 (90,400)					
c	八幡東02C - 11402	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)					
d	八幡東02C - 11201	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.2 m市道		1住居 (70,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 90,867	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	94,146	$\frac{100}{[84.6]}$	111,284	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	() 102,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,107	$\frac{100}{[87.9]}$	117,300		111,000				
c	() 103,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,146	$\frac{100}{[85.0]}$	121,348		117,000				
d	() 121,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	111,230	$\frac{100}{[91.4]}$	121,696		121,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			122,000				
									[100.0]					
									100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	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	-15.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	+5.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	+5.0	環境	-13.0
			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 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-8.0	交通・接近	-4.0	環境	+15.0
			画地	+10.0	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： 117,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)	
	20,931,914	4,746,742	16,185,172	14,953,700	1,231,472	(0.9534) 1,174,085	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	27,304,302 円 (83,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所兼共同住宅	260.00	R C 5 F		1,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 その他 防火	100 %	500 %	500 %	327 ㎡	13.0 m x 25.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階・2階共に内装はスケルトン貸、3階～5階は2DK			有効率の理由	85.0 %	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	260.00	70.0	182.00	2,570	467,740	4.0	1,870,960
～ 2	事務所	260.00	85.0	221.00	1,770	391,170	2.0	935,480
3～ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,330	311,220	4.0	1,564,680
～							1.0	311,220
～							1.0	311,220
計		1,300.00	85.0	1,105.00		1,792,570		4,369,300
年額支払賃料						1,792,570 円 x 12ヶ月 = 21,510,840 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						21,510,840 円 x 5.0 % 円 x % = 1,075,542 円		
以上計 + a+ - -						20,435,298 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,369,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 41,508 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 %) 1,869,140 円 x 95.0 % x 0.2563 = 455,108 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						20,931,914 円 (64,012 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東02C (賃) - 11392	2,132 (2,132)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,665	対象基準階の 月額実質賃料 2,650 円/㎡
b	八幡東02C (賃) - 11503	2,049 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,277	月額支払賃料 (2,570 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	1,145,000 円	229,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,075,542 円	21,510,840 x	5.0 %
公租公課	土地 121,700 円	査定額	
	建物 1,946,500 円	229,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	229,000 円	229,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	229,000 円	229,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,746,742 円 (	14,516 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(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	229,000,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² x 1,300.00 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	14,953,700 円 (45,730 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,931,914 円
総費用			4,746,742 円
純収益 -			16,185,172 円
建物等に帰属する純収益			14,953,700 円
土地に帰属する純収益 -			1,231,472 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,174,085 円 (3,590 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	27,304,302 円 (		83,500 円 / m ²)