

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

鑑定評価額	6,100,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	北九州市若松区東二島2丁目383番8 「東二島2-13-21」			地積 (㎡)	167	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北5 m 市道	水道、 ガス、 下水	奥洞海1.1 km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	緩やかな傾斜地勢に低層住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	街路	5 m 市道	交通施設	奥洞海駅 西方1.1 km 法令 1 中専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	戸建住宅や低層アパートが建ち並ぶ住宅地域であり、地域に変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。街路条件はやや劣るものの、利便性の比較的良好な住宅地域で、需要は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	標準価格	37,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	28,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の東部から中部一帯に広がる住宅地域である。需要者の中心は、若松区の居住者やその世帯分離者又は地域に地縁的な嗜好性を有する者などが中心である。緩やかな傾斜地勢に中小規模の低層住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、利便性が比較的良好な住宅地に対する嗜好性は維持されており、需要は堅調に推移し、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、中古の戸建住宅で500万円～1000万円程度のもが多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模の戸建住宅を中心とする住宅地域であるが、低層のアパートなどの収益物件も見られる。地域の賃貸市場は比較成熟しているものの、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格がやや低く試算された。以上から本件においては、市場参加者の属性の観点から、市場の実態を反映した標準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地街路 域交通 要環境 因行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 4	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 画地 行政 その他	地街路 域交通 要環境 因行政 その他
	前年指定基準地の価格	46,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [125.7]	[100.0] 100	36,500		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 -2.0 +27.0 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 36,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動状況 要因		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	<p>(一般的要因) 新型コロナウイルスの感染拡大や自粛の長期化による影響が懸念されるが、圏域内の不動産市況には持ち直しの動きも見られる。</p> <p>(地域要因) 地域要因に大きな変化は認められないが、居住環境などが比較的良好な住宅地に対する嗜好性は維持され、地価は堅調に推移している。</p> <p>(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。</p>						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松03C - 10598	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 南5 m 西1.3 m 三方路		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域		
b	若松03C - 10506	北九州市若松区		更地	()	不整形	東3 m私道 東2.6 m 二方路		1 中専 (60,160) 土砂災害警戒区域 居住誘導区域		
c	若松03C - 10597	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.6 m市道		2 低専 (60,100) 高さ制限10 m		
d	若松03C - 10507	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北8.1 m市道 東3 m 南3 m 三方路		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	若松03C - 10505	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.6 m市道		1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 39,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,546	$\frac{100}{[106.1]}$	36,330	街路 交通・ 0.0	36,300	
b	() 33,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.7]}$	38,887	$\frac{100}{[102.7]}$	37,865	接近 環境 0.0	37,900	
c	() 29,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,420	$\frac{100}{[87.5]}$	35,909	画地 行政 0.0	35,900	
d	() 41,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,464	$\frac{100}{[110.3]}$	37,592	その他 0.0	37,600	
e	() 42,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,349	$\frac{100}{[110.2]}$	38,429	[100.0] 100	38,400	
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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -14.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,200 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		既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため適用できなかった。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,590,643	531,600	2,059,043	1,854,520	204,523	(0.9750) 199,410	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,747,857 円 (28,400 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	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均占有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		220,000		220,000
年額支払賃料				220,000 円 x 12ヶ月 = 2,640,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
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)				敷金等で担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,640,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 105,600 円				
以上計 + a+ - -				2,534,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				220,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,112 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 %) 220,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 54,131 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 + + +				2,590,643 円 (15,513 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	若松03C(賃) - 10497	1,095 (1,072)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,095	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	若松03C(賃) - 10498	1,161 (1,113)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,161	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	若松03C(賃) - 10499	1,093 (1,070)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,151	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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	105,600 円	2,640,000 x	4.0 %
公租公課	土地 14,200 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	531,600 円 (	3,183 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 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	1,854,520 円 (11,105 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,590,643 円	
総費用		531,600 円	
純収益 -		2,059,043 円	
建物等に帰属する純収益		1,854,520 円	
土地に帰属する純収益 -		204,523 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		199,410 円 (1,194 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,747,857 円 (	28,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 北九州若松(県) - 2, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 31,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)比較, and (10)対年.

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	若松03C-10407	北九州市若松区		更地	()	長方形	西6 m市道		準工 (60,200)		
b	若松03C-10414	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西1 m道路		近商 (90,200)		
c	若松03C-10598	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 南5 m 西1.3 m 三方路		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域		
d	若松03C-10507	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北8.1 m市道 東3 m 南3 m 三方路		1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 55,759	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	55,759	100 [141.7]	39,350	街路 0.0 交通・接近 0.0	39,400	
b	() 33,300	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	37,000	100 [95.9]	38,582	環境 0.0	38,600	
c	() 39,702	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	38,546	100 [93.0]	41,447	画地 0.0	41,400	
d	() 41,879	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	41,464	100 [99.8]	41,547	行政 0.0 その他 0.0	41,500	
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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	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： 39,100 円/㎡〕				

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州若松(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	8,430,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	40,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区栄盛川町 5 番 6 「栄盛川町 5 - 5」			地積 (m ²)	168	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)	
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	若松 1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 110 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	若松駅 北西方 1.3 km	法令規制	1 住居 (70,200) 準防	
	地域要因の将来予測	若松区東部の既存住宅地域であり、地域要因の大きな変動は見込まれないが、高齢化の進行等に伴う住宅地への需要減退が指摘され、地価水準は今後も弱含みで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	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	50,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	35,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区東部の住宅地域を範囲とする。需要者の中心は、若松区在住、又は若松区周辺に地縁性を有する個人等が中心となっている。需要の中心となる価格帯は土地のみで 200 m ² 程度の住宅地で 1 千万円程度である。若松区では近年、土地画整理事業により西部地区を中心とした新たな宅地分譲がなされていることから、近隣地域を含む西部地区は街路条件や住環境等でやや選好度は低く、需要は総じて弱含みの状況が続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に代表標準地との検討を踏まえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環 境 0.0 要 環 境 -6.0 補 画 地 0.0 因 行 政 0.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0
	北九州若松	- 7		100	100	[100.0]	49,800	
	公示価格		[100.0]	100	[100.0]	100		
	45,900 円 / m ²		100	[100.0]	[92.1]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環 境 0.0 要 環 境 -6.0 補 画 地 0.0 因 行 政 0.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0
	-	-		100	100	[]		
	前年指定基準地の価格		[]	100	[]	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,300 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	住環境の良好な新興住宅地等を中心に需要は堅調であり、コロナ禍における先行きの不透明感についても解消されつつある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地 域)	近隣地域においても特段の変動要因はないが、高齢化の進行等に伴う住宅地の需要がやや減退しており、地価は弱含みで推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個 別 的)	特になし。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円 / m ²	の					
	変動率	年間 -0.2 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	若松03C - 10503	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東7.9 m市道		1中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域				
b	若松03C - 10601	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南5 m市道		商業 (90,300)				
c	若松03C - 11201	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1中専 (60,160)				
d	若松03C - 11098	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.8 m市道 東5.2 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	() 36,860	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,381	$\frac{100}{[70.5]}$	51,604	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	51,600			
b	() 55,365	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	53,236	$\frac{100}{[103.7]}$	51,337	0.0 0.0 0.0	51,300			
c	() 37,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,836	$\frac{100}{[73.7]}$	49,981	0.0	50,000			
d	() 43,552	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,698	$\frac{100}{[84.6]}$	50,470	0.0	50,500			
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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 50,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,278,158	440,880	1,837,278	1,580,260	257,018	(0.9750) 250,593	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,966,500 円 (35,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	85.00	L S 2 F		170.00		
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%	168㎡	13.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建共同住宅(平均賃貸面積42.5㎡)を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	85.00	100.0	85.00	1,150	97,750	1.0	97,750
~ 2	共同住宅	85.00	100.0	85.00	1,150	97,750	1.0	97,750
~								
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		195,500		195,500
年額支払賃料					195,500円 x 12ヶ月 = 2,346,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					2,346,000円 x 5.0% + 円 x % = 117,300円			
以上計 + a+ - -					2,228,700円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					195,500円 x 95.0% x 1.00% = 1,857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%) 195,500円 x 95.0% x 0.2563 = 47,601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 + + +					2,278,158円 (13,560円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松03C(賃) - 11002	1,329 (1,275)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,399	対象基準階の 月額実質賃料 1,176円/㎡
b	若松03C(賃) - 10403	901 (882)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,054	月額支払賃料 (1,150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	96,800 円	24,200,000 x	0.4 %
維持管理費	70,380 円	2,346,000 x	3.0 %
公租公課	土地	19,600 円	査定額
	建物	205,700 円	24,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	440,880 円 (	2,624 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(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	24,200,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 170.00 m ² x (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	1,580,260 円 (9,406 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,278,158 円	
総費用		440,880 円	
純収益 -		1,837,278 円	
建物等に帰属する純収益		1,580,260 円	
土地に帰属する純収益 -		257,018 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		250,593 円 (1,492 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,966,500 円 (	35,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州若松（県） - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	9,870,000 円	1㎡当たりの価格	45,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区深町1丁目6番15「深町1-5-9」				地積(㎡)	215	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北西5.8 m 市道	水道、ガス、下水	若松1.9 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 22 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線背後に位置する住宅地	街路	5.8 m市道	交通施設	若松駅 北西方1.9 km 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域や周辺において大きな環境変化は認められず、当区東部の住宅地需要はミニ開発を除いて弱含みであったが、住宅地需要に回復の兆しが見られるようになってきた。						
(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	46,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は若松区東部の既存住宅地の存する範囲。圏域内の主な需要者は、当該圏域に地縁を有する個人や不動産業者等で他からの流入は少ない。圏域内の需給動向については、当区西部地区の大型分譲住宅団地と比べ取引件数は少ないが、ミニ開発による画地規模のやや小さな建売住宅などの住宅地供給が見られる。圏域内での需要の中心となる価格帯については、標準的な規模の土地で700～900万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は自用の中規模一般住宅が多い既成住宅地で、賃貸アパートの建設を想定して収益価格を試算したが、賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に導出された。一方、比準価格は選択要件を具備した事例を採用して試算しており、市場性を反映した価格と言える。よって、実証的で説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を参考にして、鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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	[]			
	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 46,000 円/㎡		価格変動形成要因の	景気に持ち直しの動きが見られるものの、一部では弱さも見られ、その影響の程度には濃淡があり、今後の動向が注視される。				
	- 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 北九州若松 - 7 公示価格 45,900 円/㎡			大規模開発などの地域要因に大きな変化はないが、少ないながらも住宅地需要が見られるようになってきた。				
	変動率	年間 -0.2%	半年間 0.0%	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	若松03C-10803	北九州市若松区				更地	()	ほぼ整形	北11 m市道		1 住居 (60,200) 宅地造成工事規制			
b	若松03C-11097	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,160)			
c	若松03C-11007	北九州市若松区				建付地	()	不整形	東4 m私道		1 住居 (60,160)			
d	若松03C-11098	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	北5.8 m市道 東5.2 m 角地		1 住居 (70,200)			
e	若松03C-10610	北九州市若松区				建付地	()	不整形	東11 m市道 北6 m 西6 m 南6 m 四方路		近商 (100,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 39,139	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	38,943	100 [84.0]	46,361	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	46,400			
b	() 28,778	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [90.0]	100 [98.0]	32,530	100 [71.5]	45,497	環境 画地	0.0 0.0	45,500			
c	() 52,424	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	55,128	100 [107.1]	51,473	行政	0.0	51,500			
d	() 43,552	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	42,698	100 [91.2]	46,818	その他	0.0	46,800			
e	() 52,531	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	55,366	100 [115.8]	47,812	[100.0] 100	0.0 100	47,800			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	-2.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -1.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.02	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -1.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -5.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,800 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)	
	2,633,575	516,160	2,117,415	1,854,520	262,895	(0.9750) 256,323	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	6,102,929 円 (28,400 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	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	215㎡	10.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	50㎡程度の2LDKのファミリータイプを想定した(各階2戸、計4戸)。			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	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	1.0	113,000	1.0	113,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	1.0	113,000	1.0	113,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		226,000				226,000
年額支払賃料						226,000 円 x 12ヶ月 =				2,712,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,712,000 円 x 5.0 % 円 x % =				135,600 円
以上計 + a+ - -										2,576,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						226,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,147 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 %) 226,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				55,028 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 + + +						2,633,575 円 (12,249 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	若松03C(賃) - 10501	842 (808)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [86.0]	<u>100</u> [100.0]	1,020	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	若松03C(賃) - 11002	1,329 (1,275)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [109.0]	<u>100</u> [100.0]	1,232	月額支払賃料 (1,130 円/㎡)
c	若松03C(賃) - 11003	964 (925)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [100.0]	956	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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	81,360 円	2,712,000 x	3.0 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	516,160 円 (	2,401 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	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 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	1,854,520 円 (8,626 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,633,575 円
総費用			516,160 円
純収益 -			2,117,415 円
建物等に帰属する純収益			1,854,520 円
土地に帰属する純収益 -			262,895 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			256,323 円 (1,192 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,102,929 円 (		28,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州若松(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,100 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	34,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区赤島町 2 3 番 4 「赤島町 1 5 - 7」			地積 (㎡)	398	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅を中心にアパート等が混在する国道背後の住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木 250 m	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 23 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 なし	街 6 m 市道	交通 藤ノ木駅 北西方 250 m	法令	1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
	地域要因の将来予測	若松区の中心市街地よりやや離れた位置に存する住宅街区である。北側には急な斜面を利用して形成された住宅地域が広がるが、近隣地域は概ね平坦であり、相対的に地価が低いため需要は安定的に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,100 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	35,600 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	同一需給圏は若松区東部に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は若松区在住、又は若松区周辺に地縁性を有する最終需要者が中心となっているほか、マンション分譲業者による需要もやや見られる。近隣地域は、旧来からの住宅地域で需要はほぼ安定しているが、傾斜地等においては供給過多の傾向が見られる。若松区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 5 0 0 万円、土地のみであれば 1 0 0 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	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との均衡を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	42,100	内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 4	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 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	46,000 円 / ㎡	[98.8]	100	100	[100.0]	42,100	内 街路 交通 補 画地 正 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 42,100 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 0.0 % 半年間 %	変 動 状 況 要 因
								(一般的 要因) 不動産市場における新型コロナウイルスによる影響は限定的で取引は堅調。大きな需要減退は見られていない。
								(地域 要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。
								(個別的 要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松03C - 10505	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.6 m市道		1中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域					
b	若松03C - 10507	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北8.1 m市道 東3 m 南3 m 三方路		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域					
c	若松03C - 11098	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.8 m市道 東5.2 m 角地		1住居 (70,200)					
d	若松03C - 10699	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	南5.2 m市道		近商 (90,200)					
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	() 42,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,349	$\frac{100}{[100.7]}$	42,055	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	() 41,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	41,464	$\frac{100}{[97.5]}$	42,527		42,500				
c	() 43,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,698	$\frac{100}{[102.3]}$	41,738		41,700				
d	() 35,629	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,899	$\frac{100}{[122.0]}$	41,720		41,700				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境	-5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境	-14.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境	+10.0
d	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	+15.0
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： 42,100 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,305,561	2,054,964	8,250,597	7,640,100	610,497	(0.9750) 595,235	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,172,262 円 (35,600 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	230.00	L S 3 F		690.00		
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 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	398 ㎡	17.3 m x 23.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 4 戸、1 戸平均 5 0 ㎡のファミリータイプを想定した。			有効率 の理由	93.3 %	共用部分の査定による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	230.00	90.0	207.00	1,350	279,450	1.0	279,450
~ 2	住宅	230.00	95.0	218.50	1,350	294,975	1.0	294,975
~ 3	住宅	230.00	95.0	218.50	1,350	294,975	1.0	294,975
~								
~								
計		690.00	93.3	644.00		869,400		869,400
年額支払賃料					869,400 円 x 12ヶ月 = 10,432,800 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					建物の規模が小さいため管理費の徴収がないことを想定した			
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 + = 216,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金などにより充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					10,432,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 521,640 円			
以上計 + a+ - -					10,127,160 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					869,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,259 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 869,400 円 x 95.0 % x 0.2060 = 170,142 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 + + +					10,305,561 円 (25,893 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	若松 0 3 C (賃) - 10601	1,232 (1,183)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,369	対象基準階の 月額実質賃料 1,374 円/㎡
b	若松 0 3 C (賃) - 10602	1,109 (1,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,450	月額支払賃料 (1,350 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	468,000 円	117,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	319,464 円	10,648,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 39,000 円	査定額	
	建物 994,500 円	117,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	117,000 円	117,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	117,000 円	117,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,054,964 円 (	5,163 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	117,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 690.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,640,100 円 (19,196 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,305,561 円	
総費用		2,054,964 円	
純収益 -		8,250,597 円	
建物等に帰属する純収益		7,640,100 円	
土地に帰属する純収益 -		610,497 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		595,235 円 (1,496 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,172,262 円 (	35,600 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州若松(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	7,920,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	北九州市若松区小石本村町 7 番 7 「小石本村町 7 - 1 1」				地積 (m ²)	240	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	若松 3.3 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 170 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	若松駅 北西方 3.3 km	法令 1 中専 (60,160) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	若松区の中心市街地から離れた既成住宅地域である。傾斜地勢の土砂災害警戒区域にあり生活利便性に劣り、地価は大きな下落を続けている。この傾向は今後も継続すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区東部に広がる一円の住宅地域である。需要者は、若松区内の居住者又は地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は、中心部から離れた古い住宅団地であり、利便性に劣り同一需給圏外からの転入者は見込めない。供給は既存の中古住宅がほとんどで需要は弱い。取引の中心価格帯は総額で 2 0 0 0 万円程度、土地のみであれば 8 0 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	当該地域は、居住の快適性を重視する既成の戸建住宅地であり、自己使用目的の取引が中心で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は、同一需給圏内に存する取引事例から比準した価格であり、市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに地域内の市場動向も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州若松(県) - 4	[99.8]	100	100	[100.0]	33,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 46,000 円 / m ²	100	[100.0]	[139.1]	100		地 街路 +3.0 域 交通 +8.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,700 円 / m ²		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口減少傾向が続く一方、高齢人口の増加は顕著である。需要は西部の開発地区は堅調だが、東部地区の地価は下落傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	若松東部の傾斜地勢の住宅地は、市場競争力に劣り需要の減退が著しい。地価の下落傾向は続いているが、下落幅は縮小している。		
	変動率	年間 -2.1 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松03C-11098	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北5.8m市道 東5.2m 角地		1住居 (70,200)		
b	若松03C-11097	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	西4m市道		1中専 (60,160)		
c	若松03C-10503	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東7.9m市道		1中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
d	若松03C-10413	北九州市若松区		建付地	()	袋地等	西5.5m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	() 43,552	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	42,698	100 [123.6]	34,545	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,500	
b	() 28,778	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [90.0]	100 [98.0]	32,530	100 [98.0]	33,194	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	33,200	
c	() 36,860	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,381	100 [110.2]	33,014	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,000	
d	() 24,370	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	34,779	100 [107.6]	32,322	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	32,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	画地 -30.0	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： 33,000 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、再調達原価の把握が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟で収益性を反映する適正な賃料が得られないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州若松(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市若松区鴨生田 3丁目7番108 「鴨生田3-7-8」			地積 (㎡)	267	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,100)			
	正方形 1:1	住宅 LS 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	二島2km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 130m、西 200m、南 150m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15.5m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	二島駅 北西方2km	法令	2低専 (60,100) 規制			
	地域要因の将来予測	若松区西部の成熟した大規模住宅団地で、概ね現状のまま推移している。建て替えや宅地の細分化等の動きもあり、地価水準は若干の上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部に広がる区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は、若松区在住、又は若松区周辺に地縁性を有する個人等が中心となっている。近隣地域は、開発された分譲住宅団地であり、低層戸建住宅が整然と連担する。付近にはスーパーや小中学校が配置され、利便性は良好である。需要の中心となる価格帯は土地のみ200～250㎡で1100万円～1500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号	北九州八幡西 - 22						内訳	標準 交通 0.0	地 交通 -3.0
	公示価格	63,500 円/㎡	[102.0]	100	100	[103.0]	56,800	内訳	標準 環境 0.0	地 環境 +21.0
			100	[100.0]	[117.4]	100		内訳	補正 画地 0.0	地 行政 0.0
								内訳	補正 行政 0.0	地 その他 0.0
								内訳	補正 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	標準 交通 0.0	地 交通 0.0
			100	[]	[]	100		内訳	標準 環境 0.0	地 環境 0.0
								内訳	補正 画地 0.0	地 行政 0.0
								内訳	補正 行政 0.0	地 その他 0.0
								内訳	補正 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況	(一般的要因)	住環境の良好な新興住宅地等を中心に需要は堅調であり、コロナ禍における先行きの不透明感についても解消されつつある。			
	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号	-						内訳	標準 交通 0.0	地 交通 -3.0
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	標準 環境 0.0	地 環境 +21.0
			100	[]	[]	100		内訳	補正 画地 0.0	地 行政 0.0
								内訳	補正 行政 0.0	地 その他 0.0
								内訳	補正 その他 0.0	
	変動率	年間 +0.9%	半年間 %					内訳	補正 その他 0.0	
								内訳	補正 その他 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	若松03C - 10504	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		2住居 (60,200) 居住誘導区域					
b	若松03C - 10101	北九州市若松区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200)					
c	若松03C - 10515	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9.5 m市道 東9.1 m 準角地		2低専 (70,100) 居住誘導区域 その他					
d	若松03C - 10211	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道 西6 m 角地		1低専 (50,60) 地区計画等					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 52,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,193	$\frac{100}{[97.3]}$	54,669	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 47,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,811	$\frac{100}{[84.0]}$	56,918		56,300				
c	() 49,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	47,030	$\frac{100}{[86.7]}$	54,245		58,600				
d	() 63,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,440	$\frac{100}{[105.6]}$	59,129		55,900				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			60,900				
									[103.0]					
									100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+3.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-1.0	環境	-15.0
			画地	+5.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-12.0	環境	+20.0
			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： 57,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域であり、貸家としての利用は一時的なもので、貸家目的での戸建住宅は皆無であるため、収益還元法の適用が困難である。					

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 3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 プライム評価研究所 北九州支所
北九州若松(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	52,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市若松区高須北2丁目7番108 「高須北2-7-11」				地積(㎡)	293	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	ほぼ整形1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	折尾4.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	郊外部に開発された住環境が良好な大規模住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	折尾駅 北東方4.3km	法令 1低専(40,60)地区計画等
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区高須地区を中心とする北九州市西部及び隣接町等の住宅地域である。需要者の中心は若松・八幡地区等に勤める給与所得者である。近隣地域は、開発された分譲住宅団地であり、低層戸建住宅が整然と連担する。付近にはスーパーや小中学校が配置され、利便性は良好である。需要の中心となる価格帯は土地のみで1,500万円程度、戸建住宅で2,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 北九州八幡西 - 22					52,800	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +19.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,600 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	住環境の良好な新興住宅地等を中心に需要は堅調であり、コロナ禍における先行きの不透明感についても解消されつつある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	街路・利便性等の環境に恵まれていることから、不動産需要は堅調であり、地価水準は若干の上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +0.6% 半年間 %				〔個別的要因〕		特になし。		

(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03C-11202	北九州市若松区		更地	()	長方形	南東16 m市道		1 低専 (50,80)	
b	若松03C-10410	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
c	若松03C-10508	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南東6 m市道 北西4 m 二方路		1 低専 (60,80) 高さ制限10m その他	
d	若松03C-11203	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 56,719	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	56,889	100 [108.2]	52,578	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	52,600
b	() 48,047	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	46,648	100 [87.3]	53,434	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	53,400
c	() 51,493	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	52,327	100 [95.0]	55,081	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	55,100
d	() 54,163	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,434	100 [103.0]	52,849	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	52,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	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 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 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： 52,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地に属し、標準的使用及び最有効使用とともに戸建住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,830,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区藤ノ木 1 丁目 1 9 2 4 番 3 7 「藤ノ木 1 - 5 - 1 4」			地積 (m ²)	114	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に中小規模の工場も見られる住宅地域	南 7 m 市道	水道、下水	藤ノ木 750 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 9 m、規模			120 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	藤ノ木駅 東方 750 m		法令 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	臨海部に一般住宅や工場などが混在する住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。居住環境はやや劣るが、利便性は比較的良好であり、需要は堅調に推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	33,600 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の東部から中部一帯に広がる住宅地域である。需要者の中心は、若松区の居住者やその世帯分離者又は地域に地縁的な嗜好性を有する者などが中心である。地域内には工場や事業所も混在しており、居住環境がやや劣るものの、最寄り駅に近接するなど利便性は比較的良好で、地域内の住宅地に対する嗜好性は維持されており、需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、中古物件で 500 万円 ~ 1000 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	臨海部に近接して中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域で、自用の土地の取得或いは複合不動産の取引が中心となっている。地域内には工場や事業所などは見られるが、アパートなどの収益物件はほとんどなく、適切な収益の把握などが困難な面もあって、収益価格は試算できなかった。以上から本件においては、市場の実態を反映した標準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	北九州若松(県) - 4						0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +38.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 46,000 円 / m ²	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [136.6]	[100.0] 100	33,600	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,600 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的)	新型コロナウイルスの感染拡大や自粛の長期化による影響が懸念されるが、圏域内の不動産市況には持ち直しの動きも見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	工場や事業所が混在して居住環境はやや劣るものの利便性の比較的良好な住宅地に対する嗜好性は維持され、地価は堅調に推移している。		
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %	(個別的)	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。			

(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03C-11008	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西3.8 m市道		1住居 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
b	若松03C-10503	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東7.9 m市道		1中専 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
c	若松03C-10598	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 南5 m 西1.3 m 三方路		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域		
d	若松03C-10506	北九州市若松区		更地	()	不整形	東3 m私道 東2.6 m 二方路		1中専 (60,160) 土砂災害警戒区域 居住誘導区域		
e	若松03C-10597	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.6 m市道		2低専 (60,100) 高さ制限10m		
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	() 32,773	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,740	$\frac{100}{[100.3]}$	32,642	街路 交通・ 0.0	32,600	
b	() 36,860	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,381	$\frac{100}{[109.6]}$	33,194	接近 環境 0.0	33,200	
c	() 39,702	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,546	$\frac{100}{[114.1]}$	33,783	画地 行政 0.0	33,800	
d	() 33,326	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.7]}$	38,887	$\frac{100}{[110.6]}$	35,160	その他 0.0	35,200	
e	() 29,849	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,420	$\frac{100}{[94.8]}$	33,143	[100.0] 100	33,100	
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 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +13.0	画地 -14.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,600 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			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため適用できなかった。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		中小規模の自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟なため適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 3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, オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州若松(県) - 10, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 木原 正人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,500 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 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1.5, 敷地の利用の現況, 住宅 W 2, 周辺の土地の利用の状況, 農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域, 接面道路の状況, 北西4 m 市道, 供給処理施設状況, 水道、下水, 主要な交通施設との接近の状況, 二島2.8 km, 法令上の規制等, 「調区」(70,200), (その他)風致地区(40,60). (2) 近隣地域: 範囲, 東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m, 標準的使用, 戸建住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形, 地域的特性, 特記事項: 傾斜地勢に農家住宅などが散在する旧来からの住宅地域, 街路: 4 m 市道, 交通施設: 二島駅 北方2.8 km, 法令規制: 「調区」(40,60)風致地区, 地域要因の将来予測, 山林や農地が広がる中、一般住宅や農家住宅が散在する住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。 (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: 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 20,500 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、若松区を中心に北九州市全域に及ぶ範囲の市街化調整区域の既存の住宅地域と判断する。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、農家住宅や一般住宅を中心とする旧来からの住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が支配的である。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討, 前年標準価格 20,600 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 -0.5 %, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松03C-10406	北九州市若松区		更地	()	不整形	南東6m市道		「調区」(40,60)	
b	若松03C-11004	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m市道		「調区」(40,60)	
c	若松03C-10419	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南4m市道		「調区」(40,60) 風致地区	
d	小倉南3C-10814	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東4.5m市道		「調区」(40,60)	
e	小倉南3C-10818	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	北西3.4m道路		「調区」(40,60)	
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	() 19,927	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [97.0]	20,482	100 [99.9]	20,503	街路 0.0 交通・接近 0.0	20,500
b	() 24,229	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,011	100 [113.7]	21,118	環境 0.0 画地 0.0	21,100
c	() 10,923	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [70.0]	15,573	100 [78.0]	19,965	行政 0.0 その他 0.0	20,000
d	() 23,712	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	26,207	100 [130.1]	20,144	その他 0.0	20,100
e	() 29,462	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,344	100 [140.1]	20,945	[100.0] 100	20,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -30.0	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 -25.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -9.7	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 +12.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,500 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		農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価などの把握が困難なため適用できなかった。								
(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	市街化調整区域内の自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、貸家に対する需要はほとんどなく賃貸市場が成立していないため適用することができなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州若松(県) - 11	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻 2 3 3 9 番 1				地積 (㎡)	716	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)		
	台形 3:1	住宅 W 2	周囲に農地が多く農家住宅が散在する住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、下水	二島4.2 km	(その他) (40,60)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 20 m、規模			800 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 なし		街 4.5 m市道	交通 二島駅 北西方4.2 km	法令	「調区」(40,60)		
	地域要因の将来予測	若松区の西のはずれに位置する市街化調整区域に位置するため、付近において開発行為等は行われておらず、変化の動きは全く無い。今後も宅地としての利用は進まないと判断されることから地価は下落傾向が継続。							
(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	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 15,900 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区西部の区郊外に位置する既存の住宅地域が形成された範囲。需要者の中心は竹並地区在住または竹並地区に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。市街地から遠く離れ、地理的位置条件に劣りかつ生活利便施設も近くにないことから、相対的に需要は弱い若松区郊外の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円前後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	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は市街化調整区域で収益目的の建物を建築することができないため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の基準地との均衡に留意し専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年標準価格	16,300 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 16,300 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 -2.5 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	- 1 対象基準地の検討		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		変動率		(一般的 要因) 不動産市場における新型コロナウイルスによる影響は限定的で取引は堅調。大きな需要減退は見られていない。
	継続 新規		- 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		標準地番号 -		変動率		(地域 要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。
	前年標準価格 16,300 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		公示価格 円 / ㎡		変動率		(個別的 要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。

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	若松03C - 10406	北九州市若松区		更地	()	不整形	南東6 m市道		「調区」 (40,60)		
b	若松03C - 10416	北九州市若松区		建付地	()	不整形	南東2.8 m市道		「調区」 (40,60)		
c	若松03C - 10419	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		「調区」 (40,60) 風致地区		
d	八幡西03C - 11003	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東6.8 m市道		「調区」 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,927	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,256	$\frac{100}{[124.2]}$	16,309	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	16,300	
b	() 7,039	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,879	$\frac{100}{[78.2]}$	16,469	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	16,500	
c	() 10,923	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	15,479	$\frac{100}{[99.7]}$	15,526	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	15,500	
d	() 11,997	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,853	$\frac{100}{[77.5]}$	15,294	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	15,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.5	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.5	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域に位置し、収益目的建物の建築を想定することができないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	81,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	北九州市若松区白山1丁目5番4外「白山1-8-5」				地積(㎡)	300	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	ほぼ整形1.5:1	事務所RC2	事務所、店舗等が建ち並び商業地域	東32m国道	水道、ガス、下水	若松250m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 60m、北 100m			標準的使用	店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	若松区中心市街地の幹線道路沿いの商業地域	街路	3.2m国道	交通施設	若松駅 北方200m 法令 商業(90,400)規制	
(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	57,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区の幹線道路沿い及び若松駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、北九州市内に営業拠点を有する法人事業者や地元企業である。西部の高須地区や学研都市ひびきの地区が商業集積度を増す一方、東部における旧来型の商店街の衰退が大きく、商業地の需給動向は依然として弱含みで推移している。取引価格の水準は形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、取引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、同一需給圏内の類似地域に所在する現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格であり信頼性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから相対的に信頼性は劣る。よって、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州若松(県) 5 - 4	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	81,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 83,600 円/㎡		価格変動形状形成要因	一般的要因	人口減少傾向が続く一方、高齢人口の増加は顕著である。商業地の需要は西部の開発地区が堅調だが、東部の地価は下落が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 -2.0% 半年間 %	地域要因	若松駅周辺の商業地域も商圈人口の減少により、地価は下落傾向にある。商業地の一部は戸建住宅地へと移行が進んでいる。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松03C-10199	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西10m市道		商業 (90,400)		
b	若松03C-10415	北九州市若松区		建付地	()	不整形	北東20m市道 北西6m 角地		近商 (100,200)		
c	若松03C-11005	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西20m市道 南東6m 角地		近商 (100,200)		
d	若松03C-10517	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20m県道		2住居 (60,200) 居住誘導区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 69,659	100 [110.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	63,326	100 [76.2]	83,105	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	83,100	
b	() 30,701	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [65.0]	100 [93.0]	50,635	100 [61.8]	81,934	環境 0.0	81,900	
c	() 64,409	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	62,767	100 [75.4]	83,245	画地 0.0	83,200	
d	() 54,815	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,815	100 [65.9]	83,179	行政 0.0 その他 0.0	83,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	限定価格	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -13.0	環境 -15.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -14.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -12.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 83,000 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、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,424,380	4,246,719	15,177,661	14,373,600	804,061	(0.9614) 773,024	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	17,178,311 円 (57,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	240.00	R C 5 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	300 ㎡	22.0 m x 14.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗（フロー貸し）2～5は事務所（フロー貸し）エレベーターなし			有効率の理由	94.0 %	店舗兼事務所ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	240.00	90.0	216.00	2,229	481,464	4.0		1,925,856	
							2.0		962,928	
2 ~ 2	事務所	240.00	95.0	228.00	1,350	307,800	1.0		307,800	
							1.0		307,800	
3 ~ 3	事務所	240.00	95.0	228.00	1,350	307,800	1.0		307,800	
							1.0		307,800	
4 ~ 4	事務所	240.00	95.0	228.00	1,250	285,000	1.0		285,000	
							1.0		285,000	
5 ~ 5	事務所	240.00	95.0	228.00	1,200	273,600	1.0		273,600	
							1.0		273,600	
計		1,200.00	94.0	1,128.00		1,655,664			3,100,056 2,137,128	
年額支払賃料					1,655,664 円 x 12ヶ月 =					19,867,968 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定					
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 (%))					19,867,968 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =					993,398 円
以上計 + a+ - -										18,874,570 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,100,056 円 x 95.0 % x 1.00 % =					29,451 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 %) 2,137,128 円 x 95.0 % x 0.2563 =					520,359 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 + + +					19,424,380 円 (64,748 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	若松03C(賃) - 10202	2,969 (2,945)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	2,284	対象基準階の 月額実質賃料 2,332 円/㎡
b	若松03C(賃) - 11001	2,974 (2,945)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	2,379	月額支払賃料 (2,229 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	904,000 円	226,000,000 x	0.4 %
維持管理費	794,719 円	19,867,968 x	4.0 %
公租公課	土地 175,000 円	査定額	
	建物 1,921,000 円	226,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	226,000 円	226,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	226,000 円	226,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,246,719 円 (	14,156 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.8 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9614
(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	226,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0636	躯体部分 0.0507 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0934 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	14,373,600 円 (47,912 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,424,380 円
総費用			4,246,719 円
純収益 -			15,177,661 円
建物等に帰属する純収益			14,373,600 円
土地に帰属する純収益 -			804,061 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			773,024 円 (2,577 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	17,178,311 円 (		57,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州若松(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	29,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	92,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	74,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区高須南 2 丁目 1 番 1 0 2 「高須南 2 - 1 - 4」			地積 (m ²)	323	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)
	長方形 1 : 2.5	店舗 W 1	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東 16 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 3.7 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 29 m、		規模	320 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	大型店舗を核とする近隣商業地域	街路	1 6 m 市道	交通施設	折尾駅北西方 3.7 km 法令 近商 (80,200) 準防 規制
	地域要因の将来予測	若松区西部の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域で、現状のまま推移していくものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	72,600 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、若松区及び八幡西区の商業地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人事業主や地元中小企業である。背後に大規模住宅団地が存していることから、背後人口には比較的恵まれているが、郊外型の大型店の進出により、やや衰退傾向にある。取引自体が少なく、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難だが、土地のみで概ね 2 0 0 0 万円 ~ 4 0 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準化補正 画地 行政 その他
	北九州八幡西(県) 5 - 6	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [95.2]	[100.0] 100	91,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 85,700 円 / m ²						地 域 要 因 街路 交通 +3.0 交通 環境 +5.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -0.5 % 半年間 %		価格形成要因	(一般的 要因)	コロナ禍における先行きの不透明感については解消されつつあるが、若松区における商業地への需要はまだまだ低迷が続いている。		
				(地域 要因)	背後人口も多く、商業収益性は比較的良好であるが、若松区の商業地需要の低迷の影響を受け、地価は下落傾向にある。		
				(個別的 要因)	特になし。		

(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03C - 10913	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	東22 m市道 西9 m 二方路		近商 (90,200) 居住誘導区域				
b	八幡西03C - 10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2住居 (60,200)				
c	若松03C - 11005	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道 南東6 m 角地		近商 (100,200)				
d	若松03C - 10610	北九州市若松区		建付地	()	不整形	東11 m市道 北6 m 西6 m 南6 m 四方路		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	() 112,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	112,813	$\frac{100}{[112.5]}$	100,278	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	100,000			
b	() 88,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,717	$\frac{100}{[96.0]}$	93,455	画地 0.0 行政 0.0	93,500			
c	() 64,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,767	$\frac{100}{[67.6]}$	92,851	その他 0.0	92,900			
d	() 52,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	55,477	$\frac{100}{[63.4]}$	87,503	その他 0.0	87,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +4.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -39.0	画地 -5.5	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： 93,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,611,803	1,752,580	6,859,223	5,776,240	1,082,983	(0.9739) 1,054,717	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	23,438,156 円 (72,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	160.00	S	2 F	320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	323 ㎡	11.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	2,550	408,000	4.0	1,632,000
							2.0	816,000
~ 2	店舗	160.00	100.0	160.00	2,000	320,000	4.0	1,280,000
							2.0	640,000
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		728,000		2,912,000
								1,456,000
年額支払賃料				728,000 円 x 12ヶ月 = 8,736,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,736,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 436,800 円				
以上計 + a+ - -				8,299,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,912,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 27,664 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,456,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 284,939 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				8,611,803 円 (26,662 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	若松03C(賃) - 10502	2,665 (2,576)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,117	対象基準階の 月額実質賃料 2,646 円/㎡
b	若松03C(賃) - 10504	1,416 (1,369)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,129	月額支払賃料 (2,550 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	412,000 円	82,400,000 x	0.5 %
維持管理費	262,080 円	8,736,000 x	3.0 %
公租公課	土地 213,300 円	査定額	
	建物 700,400 円	82,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	82,400 円	82,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	82,400 円	82,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,752,580 円 (	5,426 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	82,400,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m ² x 320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,776,240 円 (17,883 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,611,803 円
総費用			1,752,580 円
純収益 -			6,859,223 円
建物等に帰属する純収益			5,776,240 円
土地に帰属する純収益 -			1,082,983 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,054,717 円 (3,265 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	23,438,156 円 (		72,600 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州若松（県） 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	57,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区塩屋3丁目4番104外「塩屋3-3-5」				地積 (m ²)	750	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	診療所 W 1	中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ新興の路線商業地域	南東40 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	本城2.5 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 290 m、西 60 m、南 100 m、北 80 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	若松駅 北方2.5 km	法令 1 住居 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業により開発された新興の路線商業地域である。背後住宅地域の定住人口の増加に伴い幹線沿道の店舗・利便施設の集積が進んでいる。商業需要の創出が期待され、今後も発展傾向が続くと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	49,400 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、若松区及び隣接区の商業地域を圏域とし、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地との代替・競争関係が強い。需要者の属性は、規模・利用形態等に応じて個人・中小法人のほか物販・飲食等の大企業も想定される。近隣地域及び周辺地域では、ロードサイド型商業施設の進出が増加し、背後人口も充実し発展傾向が顕著である。取引は借地契約が中心であり、用途・規模の相違もあり、中心となる取引価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、発展動向が期待される路線商業地域である。比準価格は、規範性を有する取引事例を広範に求めた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的な価格だが、収益性に限界がある低層店舗の建設しか想定できず、比準価格より低位に求められた。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州八幡西（県） 5 - 6	[102.0]	100	100 [115.3]	[100.0]	75,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 85,700 円 / m ²	100	[100.0]		100		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 75,000 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的な要因	人口減少傾向が続く一方、高齢人口の増加は顕著である。若松区の商業地は、西部の幹線道路沿いを中心として、商業集積が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				個別的要因	土地区画整理事業の進捗に伴い塩屋・小敷地区の幹線沿道には店舗等の商業集積が進み、背後の住宅地域も熟成を高めつつある。		
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松03C-10201	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	南17 m市道 北6 m 東6 m 三方路		1 低専 (50,60) 地区計画等		
b	若松03C-10599	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北西21.8 m市道 南西6 m 準角地		2 住居 (70,200)		
c	八幡西03C-10198	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道		2 住居 (60,200)		
d	八幡西03C-10102	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	西16 m市道 東4 m 北4 m 三方路		1 住居 (70,200) 地区計画等 風致地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 76,355	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	73,404	100 [94.8]	77,430	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	77,400	
b	() 64,465	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	66,527	100 [86.4]	76,999	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	77,000	
c	() 88,044	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	88,836	100 [116.4]	76,320	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	76,300	
d	() 63,251	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	65,666	100 [85.0]	77,254	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	77,300	
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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 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 -15.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 77,000 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、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,132,416	1,372,750	4,759,666	3,049,350	1,710,316	(0.9739) 1,665,677	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	37,015,044 円 (49,400 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	250.00	S 1 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70 %	200 %	200 %	750 ㎡	25.5 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建一棟貸店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸

(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	250.00	100.0	250.00	2,057	514,250	4.0	2,057,000	2.0	1,028,500
~										
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		514,250		2,057,000		1,028,500
年額支払賃料						514,250 円 x 12ヶ月 = 6,171,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
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 (%))						6,171,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 308,550 円				
以上計 + a+ - -						5,862,450 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,057,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,542 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 %) 1,028,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 250,424 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 + + +						6,132,416 円 (8,177 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西03C (賃) - 10201	2,821 (2,778)	<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]	2,351	対象基準階の 月額実質賃料 2,152 円/㎡
b	八幡西03C (賃) - 10202	1,531 (1,408)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	1,914	月額支払賃料 (2,057 円/㎡)
c	若松03C (賃) - 10201	1,752 (1,615)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	2,190	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	217,500 円	43,500,000 x	0.5 %
維持管理費	308,550 円	6,171,000 x	5.0 %
公租公課	土地 390,000 円	査定額	
	建物 369,700 円	43,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,500 円	43,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,372,750 円 (	1,830 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	43,500,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,049,350 円 (4,066 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,132,416 円
総費用			1,372,750 円
純収益 -			4,759,666 円
建物等に帰属する純収益			3,049,350 円
土地に帰属する純収益 -			1,710,316 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,665,677 円 (2,221 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	37,015,044 円 (		49,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州若松(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	19,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	88,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区本町 2 丁目 6 6 1 番 1 「本町 2 - 1 3 - 2 3」			地積 (m ²)	225	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)	
	長方形 3.5 : 1	店舗兼住宅 RC 3	中小規模の店舗やホテル等が見られる商業地域	西 25 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	若松 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 8 m、規模 240 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし 事項		街 2.5 m 市道 路	交通 若松駅 北東方 400 m 施設	法令 商業 (100,400) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症拡大による大きな環境変化は認められないが、需要者に慎重な姿勢が見られ、当面は現状を維持したまま推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	66,600 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	対象標準地の同一需給圏は若松区の商業地等の存在する範囲で、特に当区東部の商業地との間に代替等の関係が強いと考えられる。圏域内の需要者については、個人商店主や地場法人が主な需要者で、需給動向については、背後人口の減少などに加え、コロナ禍による影響が続いており、市場はやや停滞し需給ともに低調である。価格水準については、規模や立地等によりまちまちであり、中心となる価格帯を把握しづらい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する近隣地域では自社自用の物件が多く賃貸市場が未成熟であり、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低く試算されたと考えられる。一方、比準価格は、同一需給圏内の事例に基づき、補修正も適切で実証的な価格を得たと考える。よって、各試算価格の有する相対的な有効性の観点から、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として調整を行い、地域の動向等にも留意して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州門司(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	88,500		0.0 地 域 要 因 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	85,900 円 / m ²	100	[100.0]	[100.0]	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 88,500 円 / m ²		価格変動状況		(一般的) 要因	景気に持ち直しの動きが見られるものの、一部では弱さも見られ、その影響の程度には濃淡があり、今後の動向が注視される。		
	- 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		変動状況		(地域) 要因	小売店舗や飲食店舗等が見られる商業地で、一部で閉鎖店舗も見受けられるが大きな環境変化は見られない。		
	代表標準地 標準地	北九州若松 5 - 5	要因		(個別的) 要因	個別的要因の変動は認められない。		
	標準地番号	公示価格	0.0 % 年間 0.0 % 半年間					

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	若松03C - 10199	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南西10 m市道		商業 (90,400)			
b	若松03C - 11005	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道 南東6 m 角地		近商 (100,200)			
c	若松03C - 11009	北九州市若松区		更地	()	不整形	北27 m国道		準工 (60,200)			
d	若松03C - 10899	北九州市若松区		更地	()	袋地等	南西11 m市道 南東10 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	() 69,659	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,326	$\frac{100}{[70.7]}$	89,570	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		
b	() 64,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,767	$\frac{100}{[60.8]}$	103,235		92,300 106,000		
c	() 32,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	42,460	$\frac{100}{[56.7]}$	74,885		77,100		
d	() 42,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.5]}$	59,320	$\frac{100}{[64.2]}$	92,399		95,200		
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	限定価格	% / 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 -7.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 -25.0	画地 +2.0	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 -10.0	環境 -30.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 -27.8	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： 92,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価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)
	6,224,161	1,382,036	4,842,125	4,166,140	675,985	(0.9534) 644,484	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	14,988,000 円 (66,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗等兼共同住宅	135.00	S 3 F		405.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	225 ㎡	28.0 m x 8.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階を事務所、3階部分を共同住宅とした。			有効率の理由	83.3 %	同種の建物として標準的な有効率。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	135.00	75.0	101.25	2,000	202,500	4.0	810,000
							2.0	405,000
2 ~	事務所	135.00	85.0	114.75	1,500	172,125	4.0	688,500
3 ~	共同住宅	135.00	90.0	121.50	1,300	157,950	1.0	157,950
							1.0	157,950
計		405.00	83.3	337.50		532,575		1,656,450
								562,950
年額支払賃料					532,575 円 x 12ヶ月 = 6,390,900 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					6,390,900 円 x 5.0 % + 円 x % = 319,545 円			
以上計 + a+ - -					6,071,355 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,656,450 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,736 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 %) 562,950 円 x 95.0 % x 0.2563 = 137,070 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 + + +					6,224,161 円 (27,663 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	若松03C(賃) - 11001	2,974 (2,945)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,918	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	若松03C(賃) - 10496	1,564 (1,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,995	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	若松03C(賃) - 10201	1,752 (1,615)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,103	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	319,000 円	63,800,000 x	0.5 %
維持管理費	255,636 円	6,390,900 x	4.0 %
公租公課	土地 137,500 円	査定額	
	建物 542,300 円	63,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	63,800 円	63,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	63,800 円	63,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,382,036 円 (	6,142 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 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	63,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 405.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	4,166,140 円 (18,516 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,224,161 円	
総費用		1,382,036 円	
純収益 -		4,842,125 円	
建物等に帰属する純収益		4,166,140 円	
土地に帰属する純収益 -		675,985 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		644,484 円 (2,864 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	14,988,000 円 (	66,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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, オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州若松（県） 5 - 5, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 木原 正人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,400 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 3年1月], 43,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(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03C-10504	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道		2住居(60,200) 居住誘導区域		
b	若松03C-10517	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	北東20m県道		2住居(60,200) 居住誘導区域		
c	若松03C-10599	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	北西21.8m市道 南西6m 準角地		2住居(70,200)		
d	若松03C-10417	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	南25m国道 東9.5m 北7m 三方路		準工(70,200)		
e	若松03C-10610	北九州市若松区				建付地	()	不整形	東11m市道 北6m 西6m 南6m 四方路		近商(100,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 52,876	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,193	100 [96.0]	55,409	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	55,400		
b	() 54,815	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,815	100 [101.9]	53,793	環境 画地	0.0 0.0	53,800		
c	() 64,465	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	66,527	100 [118.7]	56,046	行政	0.0	56,000		
d	() 41,667	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [80.0]	100 [105.0]	49,703	100 [94.0]	52,876	その他	0.0	52,900		
e	() 52,531	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	55,366	100 [102.0]	54,280	[100.0] 100	0.0 100	54,300		
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 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +20.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 -5.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -5.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,500円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため適用できなかった。							
(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)	
	11,398,298	2,263,600	9,134,698	7,799,800	1,334,898	(0.9746) 1,300,992	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	30,255,628 円 (43,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	S 3 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	693 ㎡	26.0 m x 27.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階はフロア貸しの店舗、2 ~ 3 階は平均占有面積が 6 0 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	93.3 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	250.00	90.0	225.00	1,800	405,000	4.0	1,620,000	2.0	810,000
2 ~ 3	住宅	250.00	95.0	237.50	1,100	261,250	1.0	261,250	1.0	261,250
~										
~										
計		750.00	93.3	700.00		927,500		2,142,500		1,332,500
年額支払賃料						927,500 円 x 12ヶ月 = 11,130,000 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)						5,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等で担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						11,130,000 円 x 5.0 % 円 x % = 556,500 円				
以上計 + a+ - -						11,053,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,142,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,354 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 %) 1,332,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 324,444 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 + + +						11,398,298 円 (16,448 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	若松 0 3 C (賃) - 10401	1,570 (1,505)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,836	対象基準階の月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	若松 0 3 C (賃) - 10495	1,866 (1,860)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,964	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	若松 0 3 C (賃) - 10496	1,564 (1,500)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,829	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	590,000 円	118,000,000 x	0.5 %
維持管理費	348,300 円	11,610,000 x	3.0 %
公租公課	土地 86,300 円	査定額	
	建物 1,003,000 円	118,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,263,600 円 (	3,266 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	118,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,799,800 円 (11,255 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,398,298 円
総費用			2,263,600 円
純収益 -			9,134,698 円
建物等に帰属する純収益			7,799,800 円
土地に帰属する純収益 -			1,334,898 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,300,992 円 (1,877 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	30,255,628 円 (		43,700 円 / m ²)

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

鑑定評価額	127,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,100 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区南二島 4 丁目 4 9 5 番 1 5 4 外 「南二島 4 - 1 3 - 3」			地積 (m ²)	7,001 ()	法令上の規制等	
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)	
	不整形 1:2	事務所 S 2	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東 15 m 市道	水道	奥洞海 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 500 m、南 100 m、北 300 m		標準的使用	中小工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 120 m、		規模	7,000 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	北九州市を代表する臨海部の工業団地	街路	1 5 m 市道	交通施設	奥洞海駅 南東方 2.5 km 法令 工専 (60,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	臨海部に中小規模の工場や事業所などが見られる工業地域で、格別の変動要因は見られず当面は現状を維持すると思われる。地域内の工業地の需要は維持されており、地価は堅調に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中小工場地			(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に北九州市全域に及び範囲の、中小規模の工場や倉庫などが建ち並び臨海部の工業地域である。需要者は北九州市内及び福岡県内の製造業やリサイクル業の企業が中心で、圏域内では、流通産業や自動車関連産業などの進出により工業地の需要は維持され、地価は堅調に推移している。地域内における工場地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場や倉庫などが建ち並び工業地域で、自用地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域内に収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は、若松区内の取引事例から導出したものが中心で、市場の実態に即した価格が求められたものと思料する。以上から本件においては、比準価格を標準に、不動産の需給動向や地域要因の推移などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,900 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動状況要因の	一般的要因	新型コロナウイルスの感染拡大や自粛の長期化による影響が懸念されるが、圏域内の不動産市況には持ち直しの動きも見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²					地域要因	臨海部の代表的な工業地域で、圏域内の設備投資は増加基調にあり、工業地の需要は堅調に推移している。	
	変動率 年間 +1.1 % 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。

(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03C - 10596	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南15 m市道		準工 (60,200) 土砂災害警戒区域		
b	若松03C - 10513	北九州市若松区		更地	()	長方形	南4 m道路		工専 (60,200) 臨港地区 景観形成誘導地域		
c	若松03C - 10197	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北16 m市道 東15 m 角地		工専 (70,200)		
d	若松03C - 10808	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東13.5 m道路		工専 (60,200) 臨港地区 景観形成誘導地域		
e	門司3C - 10706	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西20 m市道		工専 (60,200) 居住外・都市外		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	24,278	$\frac{100}{[132.8]}$	18,282	街路 交通・ 0.0	18,300	
b	() 21,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,010	$\frac{100}{[117.1]}$	18,796	接近 環境 0.0	18,800	
c	() 19,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	21,039	$\frac{100}{[117.3]}$	17,936	画地 行政 0.0	17,900	
d	() 19,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,038	$\frac{100}{[109.3]}$	17,418	その他 0.0	17,400	
e	() 17,337	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,389	$\frac{100}{[96.7]}$	17,982	[100.0] 100	18,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -7.3	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 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -13.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 中小規模の工場などが建ち並ぶ工業地域であり、自社で所有する工場などがほとんどで、貸工場などは見られず賃貸市場が形成されていないため適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ